mm 263127

[redacted]

[redacted]

[redacted]

GEMEENTE MOOK C.A.
Afdeling Planning
Ingekomen d.d. 20 DEC. 2022
Nummer
Opbergen O Paraaf .....

Gemeente Mook en Middelaar
t.a.v. College B&W
Raadhuisplein 6
6585 AP Mook

Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Molenhoek Zuid.

Malden, 22 december 2022

Geacht College,

Het [redacted] heeft kennisgenomen van het ontwerp Bestemmingsplan Molenhoek Zuid.

[redacted] zet zich in om de kwaliteiten van het Lierdal, waar Molenhoek Zuid binnen valt, te behouden en te versterken. In dit verband is het belangrijk dat in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd:

- Bestaand groen vormt de basis voor een robuuste groenstructuur.
- Groene inprikkers die van de dijk de wijk inlopen zorgen voor een verkoelend effect vanuit de Maas.
- Bomenlanen zorgen voor schaduw, vergroening en biodiversiteit.
- Integraal systeem voor het bergen van hemelwater, bestaande uit grotere wadi's die tevens als speelplek gebruikt kunnen worden.
- Eén van de wadi's aan de randen van de wijk wordt ingericht als ecologische hotspot en is daarmee in mindere mate toegankelijk voor bewoners.



Figuur 1.1: uitsneden stedenbouwkundig plan

De Bredeweg vormt de begrenzing tussen Molenhoek Zuid en het nog open Lierdal. Om het landelijk karakter te benadrukken en de landschappelijke kwaliteit en de biodiversiteit te verhogen vragen wij u om een heg van inheemse soorten (Maasheg)

ANBI

[redacted]

[redacted]

[redacted] langs de Bredeweg te plaatsen. En zoals in de gebiedsvisie aangegeven de laanstructuur ook met bomen te benadrukken.

Ter vergroting van de sociale cohesie en betrokkenheid bij het groen en landschap geven wij u in overweging de toekomstige bewoners van Molenhoek Zuid te betrekken bij aanleg en beheer van de groenstructuur. U zou hierbij met vrucht gebruik kunnen maken van de expertise van de Milieu- en Natuurgroep Animo die in uw gemeente actief is.



In afwachting van uw reactie,
hoogachtend,

[redacted]

ANBI

[redacted]

7-1-2023

Geachte heer mevrouw,

Hierbij wil ik mijn / ons bezwaar kenbaar maken over het plan “ Molenhoek zuid”.

- Aansluiting op Rijksweg dmv rotonde zoals nu gesitueerd is niet doordacht en praktisch onmogelijk.
  Hoe moet een vrachtwagen met aanhanger van de rotonde ons industrie terrein opdraaien. Dit is onmogelijk in de huidige voorgestelde situatie en dus voorgestelde bebouwing situatie.

- Maximale Geluidsnorm verhogen om bebouwing mogelijk te maken kan natuurlijk helemaal niet. Dit ruikt naar onbehoorlijk bestuur en zal grote beroering met zich mee brengen tov andere bouwprojecten waar wel aan de bestaande maximum norm moet/moest voldaan worden en hun kosten.!
Nu gemeente belang speelt in € gaan we de regels veranderen. Dit klopt niet.

Ik stel voor/verwacht een gesprek op korte termijn. Met ons als belanghebbende.
[redacted]
Dit voorkomt eventuele verdere stappen te ondernemen die met een gesprek misschien niet nodig zijn.

Ik ben per mail en per telefonisch te bereiken en stel voor maximaal binnen 14 dagen een terugkoppeling.
[redacted]

Met vriendelijke groet.

[redacted]

[redacted]

mm 23000924 (college)
mm 23000930 (Raad)

ONTVANGEN 16 JAN. 2023

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK MOOK

[redacted]

Datum 13 januari 2023
Ons kenmerk LJV / PLA / ZW / #15222
Onderwerp Mook en Middelaar, zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Molenhoek Zuid"

[redacted]

Geachte Raad,

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenhoek Zuid", welke met ingang van 9 december 2022 tot en met 19 januari 2023 ter inzage ligt, geeft [redacted] aanleiding om - in formele zin - tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

Ontwikkelingen bereikbaarheid
Op basis van de Integrale Mobiliteitsanalyse 2021 (IMA-2021) ziet [redacted] voor de spitsuren de volgende mobiliteitsontwikkelingen voor Mook en Middelaar tot 2040:

- Rijkswegen: Via de A73 wordt het plangebied slechter bereikbaar. De situatie verslechtert op een aantal wegvakken naar "beperkte restcapaciteit" of zelfs "weinig/geen restcapaciteit".
- Spoor reizigerstreinen en station: Op het reizigerstraject tussen Mook Molenhoek en Nijmegen zijn beperkt knelpunten in het reizigersvervoer. De meeste zitplaatsen en ook enkele staanplaatsen zijn dan bezet. Voor de stations Mook Molenhoek en Nijmegen worden voor het jaar 2040 geen transferknelpunten verwacht.

De bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties vanuit het plangebied is in de huidige situatie per auto beter dan met het OV. De auto-bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties wordt tot 2040 per auto echter slechter, maar met het OV beter.

Gezien het bovenstaande ligt het voor de hand om de bereikbaarheid in de toekomst duurzaam te faciliteren, met onder andere een goede bereikbaarheid van station Mook Molenhoek.

Zienswijze [redacted] duurzame bereikbaarheid
[redacted] verzoekt om met het bestemmingsplan de duurzame bereikbaarheid op de volgende manieren te verbeteren:

1. Het plangebied ligt op ongeveer 5 fietsminuten en ongeveer 15 loopminuten van het station Mook Molenhoek. In de toelichting van het plan is de duurzame bereikbaarheid van het station echter niet beschreven. Verzocht wordt om alsnog een beschrijving van de loop- en fietsbereikbaarheid van het station op te nemen.
2. Bij het bestemmingsplan ontbreken een verkeers- en bereikbaarheidsonderzoek en een parkeernorm. Op basis van een regeling als deze krijgen de nieuwe bewoners geen prikkel om de duurzame bereikbaarheid van het station te benutten. Verzocht wordt om alsnog een parkeernorm in het bestemmingsplan op te nemen, die mede de goede duurzame

[redacted]

[redacted]

bereikbaarheid van het station als uitgangspunt heeft. Deze norm kan mede gebaseerd worden op de beschikbaarheid van deelvervoer. Heroverweeg daarbij het ontwerp van het klassieke wegprofiel, waar de auto domineert. Faciliteer de lopers en fietsers (met volledig vrijliggende fietspaden) eerst, en pas dan de auto. Dan blijft er ook ruimte over, omdat de auto de grootste gebruiker van openbare ruimte is.

De genoemde suggesties hebben samen ook positieve gevolgen voor: leefbaarheid (minder auto's betekent onder andere minder lawaai), duurzaamheid (compacte bouw en minder auto's betekenen minder energieverbruik), kosten nieuwe infra (de bestaande infra wordt beter benut), verkeersveiligheid, ruimte voor andere omgevingsopgaven (energietransitie, klimaatadaptatie, etc.), karakteristiek landschap (als het buitengebied zo min mogelijk wordt bebouwd), inclusiviteit/brede welvaart (lopen en fietsen kan bijna iedereen, een auto aanschaffen kan niet iedereen).

Spoorwegwetgeving
Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 19 van de Spoorwegwet, waarnaar [redacted] u kortheidshalve verwijst. Voor werkzaamheden nabij een kunstwerk is de afstand waarbinnen vergunning moet worden aangevraagd 30 meter.
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [redacted] via het e-mailadres [redacted]
[redacted] merkt in dit kader nu reeds op dat onder de Omgevingswet - voor initiatieven binnen het beperkingengebied hoofdspoor - uw gemeente het bevoegde gezag is voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat [redacted] haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven.
Bij enkelvoudige aanvragen blijft de minister bevoegd gezag en zal [redacted] namens de minister vergunning verlenen.

5.2 Geluid
In het akoestisch onderzoek (Anteagroup, projectnummer 0474506.100 d.d. 28 juni 2022) dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd, is het geluid van de spoorweg niet opgenomen. Gezien de hoogte van het geluidproductieplafond ter hoogte van het plangebied is een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai overeenkomstig artikel 106 Wet geluidhinder en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder verplicht. Indien zonder maatregelen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB kan worden voldaan kunnen overeenkomstig artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden voor de geluidbelasting worden vastgesteld na onderzoek en afweging van maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen. [redacted] wijst er daarbij op dat, de nabij het plangebied gelegen stalen spoorbruggen bij treinpassages voor overlast kunnen zorgen bij de toekomstige bewoners in het plangebied, als er onvoldoende maatregelen worden getroffen om de hinder te beperken.

Aspect Trillingen
[redacted] beoogt niet alleen voor huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een "goede buur" te zijn. Omdat de in het ontwerpbestemmingsplan "Molenhoek Zuid" beoogde nieuwe woningen/gebouwen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is (zie onder andere https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/tril/).

[redacted] verzoekt u om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2019Z15245&did=2019D3

[redacted]

[redacted]

1337). Deze Handreiking helpt gemeenten, projectinitiatiefnemers en andere stakeholders om bij nieuwbouw langs spoor tijdig en concreet rekening te houden met trillingen als gevolg van treinverkeer, en geeft voorbeelden waarmee gemeenten, omgevingsdiensten, ingenieursbureaus en initiatiefnemers in concrete situaties aan de slag kunnen. In deze Handreiking is beschreven op welke wijze gemeenten het aspect trillinghinder kunnen onderzoeken en afwegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

[redacted] adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

[redacted] neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

Email: gemeente@mookenmiddelaar.nl

Datum: 13 januari 2023
Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid

Geacht college,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid.

[redacted] verenigt en ondersteunt vrijwilligers en professionels in de archeologie, die zich inzetten voor het beschermen en behouden van het archeologisch erfgoed in Nederland. De landelijke organisatie telt ca. 2000 leden, verspreid over 24 afdelingen. De [redacted] omvat het gebied van het Rijk van Nijmegen, het oostelijk deel van de Betuwe, Noordoost Brabant en Noord-Limburg [redacted]

Het afdelingsbestuur heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Molenhoek-Zuid en deelt via deze zienswijze haar grote zorg over de wijze waarop het verplichte archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en de conclusie die daaruit is getrokken. Om die reden hebben we ook een afschrift van deze zienswijze verzonden naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Provinciaal archeoloog van Limburg.

Onze zienswijze richt zich primair op de twee archeologische onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd (Bijlage 12 Bureauonderzoek Archeologie en Bijlage 13 Verkennend booronderzoek). Wij hebben deze onderzoeksverslagen bestudeerd en komen, in tegenstelling tot de stellers van de onderzoeken, tot de conclusie dat het archeologisch vrijgeven van Molenhoek-Zuid onvoldoende is onderbouwd en het plangebied dus **niet archeologisch vrijgegeven kan worden**.

Er wordt in de uitgevoerde archeologische onderzoeken ten onrechte voorbij gegaan aan drie archeologische perioden, waarvan de kans op aanwezige restanten in het plangebied zeer aannemelijk is. Het gaat om de archeologische periode 1940-1945 (Tweede Wereldoorlog), de Slag op de Mookerheide van 1574 en de Romeinse tijd. Daarnaast is onduidelijk van welke informatiebronnen er gebruik is gemaakt, zijn lokale amateurarcheologen en heemkundekringen niet geraadpleegd en is onvoldoende rekening gehouden met de resultaten van archeologisch onderzoek direct grenzend aan het plangebied. Ook is geen inzicht gegeven in de diepte van verstoringslagen cq. de aanwezigheid van nog intacte lagen. Voor een uitgebreide toelichting van onze analyse verwijzen we naar de bijlage.

Tot slot moet het ons van het hart dat de digitale toegankelijkheid naar het ontwerp bestemmingsplan zodanig ingewikkeld is gemaakt dat het van ons het etiket ‘klantonvriendelijk’ krijgt opgeplakt.

Wij zien met belangstelling uit naar uw reactie.

Hoogachtend,

[redacted]

Afschrift naar:

[redacted]

Bijlage

**Toelichting zienswijze ontwerp bestemmingsplan Molenhoek-Zuid,
gemeente Mook en Middelaar**

[redacted] heeft, gezien haar werkgebied, belang bij een zorgvuldige afweging van de archeologische belangen van het plangebied Molenhoek-Zuid. In dit kader zijn beide archeologische onderzoeken (bureauonderzoek en booronderzoek) die in het plangebied zijn uitgevoerd bestudeerd (zie eind van deze zienswijze). Op basis van daarvan komt het afdelingsbestuur van de [redacted] tot de conclusie, dat er op grond van het onderzoek onvoldoende aannemelijk is gemaakt, dat Molenhoek-Zuid goed onderbouwd archeologisch vrijgegeven kan worden.

Het bureauonderzoek
Het bureauonderzoek heeft wel de goede conclusie getrokken:
Deels hoge verwachting in het plangebied, maar afhankelijk van het aanwezig zijn van intacte grondlagen.
Wel mogen bij dit onderzoek enkele opmerkingen geplaatst worden:

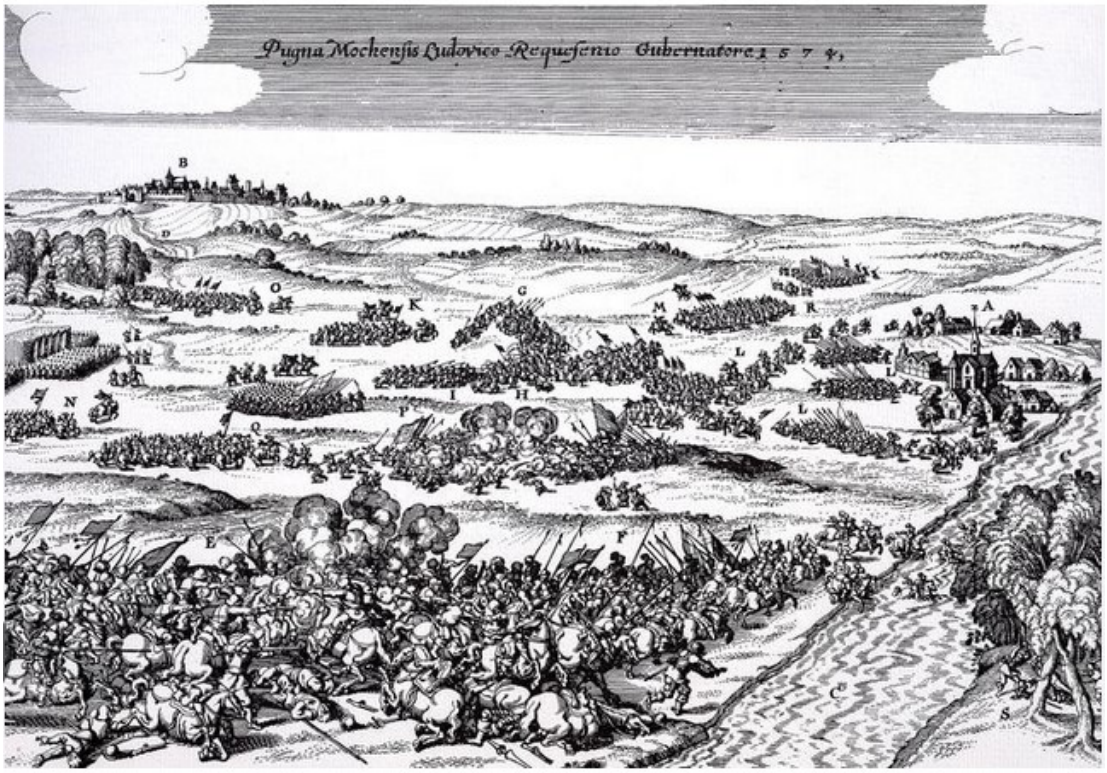
1. De zone die geen archeologisch verwachting heeft, het opgehoogde stuk waar nu de volkstuinen zijn, verdient de nodige aandacht. Dit gebied is niet eind 20^{e} eeuw opgehoogd, maar in het laatste kwart van de 19^{e} eeuw. Over de mogelijke verstoring wordt gezegd:
   Hoewel het voornamelijk om ophogingen gaat is het denkbaar dat hier de onderliggende bodem in enige mate verstoord is geraakt (bijvoorbeeld door afgraving/egalisatie voorafgaande aan de ophogingen).
   Het is denkbaar dat de ondergrond verstoord is, maar het is ook denkbaar, dat dit niet het geval is. Bovendien blijkt uit de kaarten van bijlage 15 van het bestemmingsplan,(niet gesprongen explosieven) dat er in het plangebied, met name op deze verhoging in 1944/1945 een aantal geschutstellingen en loopgraven (figuur 1) zijn aangelegd.

   Er wordt in het bureauonderzoek geen gewag gemaakt van de periode 1940-1945, toen binnen het plangebied troepen gelegerd zijn en er geschutstellingen en loopgraven zijn aangelegd. Aangezien op de RAF-foto's uit die tijd grondverzet duidelijk zichtbaar is, zouden van de toentertijd aangelegde geschutstellingen en loopgraven nog resten aanwezig kunnen zijn in de ondergrond. Ook deze periode valt tegenwoordig onder archeologie.



Figuur 1. Stellingen en loopgraven in het plangebied

2. Verder wordt er in het bureauonderzoek niet gesproken over de slag op de Mookerheide. Zie: https://geopaden.nl/portal/stuwwal/index.php/nl/cultuurhistorie/98-meulleners-1893



Het blijkt dat de zone ten westen van Mook op 14 april 1574 het toneel van een veldslag is geweest. In het verslag van Meulleners kunnen we lezen dat de Spaanse troepen zich hebben opgesteld in de uiterwaarden tussen de spoorbrug en het Spijk (de grens tussen

Mook en Heumen). De Staatse troepen hebben in alle haast ten westen van Mook een verdedigingswal aangelegd, van de Maas tot de stuwwal. Deze wal is inzet geweest van hevige gevechten, waarbij Spaanse en Staatse troepen zich om beurten meester hebben gemaakt van deze verdedigingslinie. Het is goed mogelijk dat er sporen van deze slag, zoals deze wal, begravingen van gesneuvelde soldaten, kogels en verloren gegane uitrustingstukken aanwezig zijn binnen het plangebied. De lokale bevolking kreeg opdracht na de veldslag de ruim 3000 gesneuvelden te begraven. Dat gebeurde slordig en waarschijnlijk in de omgeving waar de doden lagen. Eerder zijn er zulke slordige graven en grafkuilen met meerdere personen aangetroffen op het Hoeveveld en op twee plaatsen langs de Middelweg.

3. De archeologische waarnemingen en onderzoeken binnen het onderzoeksgebied zijn wel opgenomen, maar regelmatig wordt vermeld dat deze niet via reguliere digitale bronnen beschikbaar zijn. Betekent dit, dat ze niet zijn bekeken? De uitkomsten van deze waarnemingen en onderzoeken zullen waarschijnlijk bij de gemeente wel aanwezig zijn, of hadden mogelijk anders bij de instanties die deze hebben uitgevoerd opgevraagd kunnen worden.

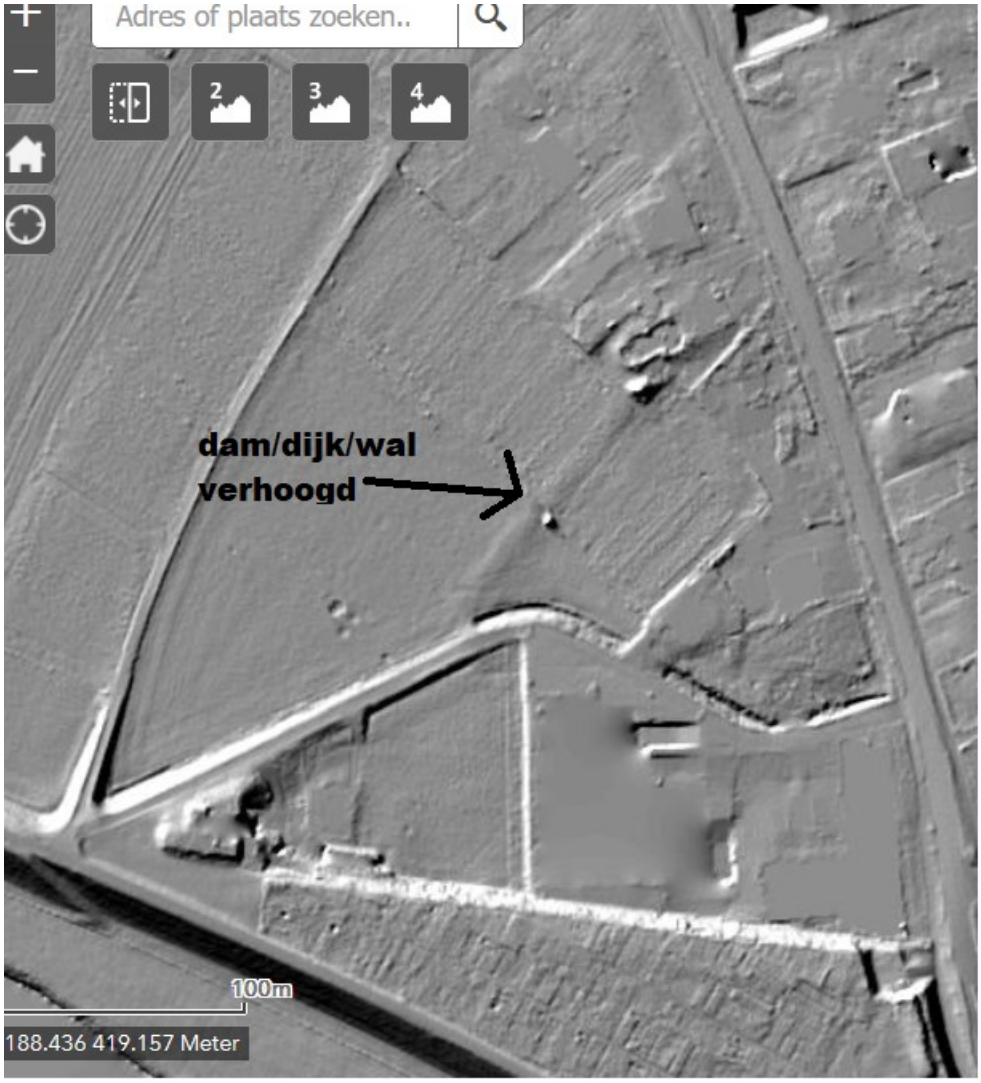
4. Het raadplegen van plaatselijke amateurarcheologen en heemkundekringen is weliswaar niet verplicht, maar vaak wel een goede gewoonte bij een bureauonderzoek, maar van deze informatiebronnen is geen gebruik gemaakt.

5. Van bijvoorbeeld zaakid 3004210100 worden een weefgewicht, een bronzen radnaald en een afslag vuursteen vermeld. Het onderzoek dat daar heeft plaatsgevonden staat ook op de website van de [redacted]
   Als deze wordt geraadpleegd dan blijkt de samenvatting een wel erg summiere vermelding. Het betreft het gebied pal tegenover de Gelmo, grenzend aan de Rijksweg op enkele meters van het plangebied. De bouwput voor de aanleg van een hal (Eurobloem) is - onder begeleiding van de toenmalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (nu Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - RCE) gedeeltelijk archeologisch onderzocht. In dit beperkte stuk zijn de sporen van een ijzertijdboerderij, een afvalkuil uit de late bronstijd/vroege ijzertijd, een midden-bronstijd Radnaald, een Romeinse munt, diepe greppelsporen uit de bronstijd en een laat-paleolithische (Federmesser) werkplaats aangetroffen. De greppels uit de bronstijd en de Federmesservindplaats bevonden zich op ruim 1,4 m onder het maaiveld in het ogenschijnlijk ongestoorde zand. Deze rijke vindplaats, direct grenzend aan het plangebied, zou een indicatie kunnen geven voor de periodes die in die zone van het plangebied verwacht kunnen worden.

6. Er is bij het bureauonderzoek niet gekeken naar de diepte van de verstoring ter hoogte van de te slopen gebouwen, of de diepte van de mogelijke verstoring ter hoogte van de parkeerplaats tussen de bebouwing. Er wordt verondersteld dat deze hele hoek dusdanig diep verstoord is, dat er geen intacte lagen meer aanwezig zijn, maar de bouwtekeningen

zijn niet opgevraagd. De strook langs de Rijksweg wordt wel meegenomen in de planning voor het booronderzoek en ook in de open ruimte tussen de te slopen bebouwing zijn boringen gepland.

7. Op de AHN hillshade is binnen het plangebied een opvallende, enkele meters brede, kaarsrechte verhoging van zuidwest naar noordoost (figuur 2) te zien, die zeker door de mens is gemaakt. Het is mogelijk een deel van de linie uit 1584, een oude weg of mogelijk zelfs de oversteek naar Katwijk uit de Romeinse tijd. Van deze verhoging is geen gewag gemaakt in het onderzoek.



Figuur 2. AHN-hillshade van het plangebied.

De Romeinse weg – waarvan bekend is dat hij ter hoogte van de spoorbrug aan de Katwijkse kant een oversteek maakt naar de Mookse kant – is in 1850 door Hermans al vastgelegd bij de Heumense Molen en loopt over - of in de directe omgeving van het plangebied. Dit wordt niet vermeld in het bureauonderzoek. Ook het grote Romeinse grafveld, gevonden bij de aanleg van de spoorbrug en verder onderzocht bij het weggraven van de oude dijk wordt niet genoemd. Een groot deel van de Mookse

vondsten die aanwezig zijn bij het Rijksmuseum van Oudheden in Leiden zijn eind 1800 gevonden bij de opgravingen in dit grafveld.

Het booronderzoek

Na voltooiing van het bureauonderzoek zijn de daarin staande conclusies getoetst door middel van een booronderzoek. Teneinde vast te stellen of en in hoeverre de ondergrond onder de bouwvoor is verstoord, waren er verdeeld over het hele plangebied 43 grondboringen gepland. Nu zijn boringen een goede indicator om vast te stellen in hoeverre er gestoorde of ongestoorde bodems aanwezig zijn, maar het zijn geen goede indicatoren om vindplaatsen uit het verre verleden of zelfs de Tweede Wereldoorlog vast te stellen als bij het boren geen archeologische indicatoren worden aangetroffen. De kans op het aanboren van sporen in de ondergrond is klein. Voor het opsporen van grafvelden, steentijdkampementen of zelfs huisplattegronden is deze methode volkomen ongeschikt. Dat wordt in het booronderzoek ook aangegeven:

3.3.2 Archeologie

Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat hier echter wel om een verkennende fase van het inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. Het doel van de verkennende fase van het veldonderzoek is het in kaart brengen van de bodemopbouw en het aantonen van eventuele bodemverstoringen. De afwezigheid van archeologische indicatoren kan dan ook niet worden beschouwd als indicatie voor de afwezigheid van een archeologische vindplaatsen

Er waren 43 boringen gepland, er zijn er maar 31 uitgevoerd, waarvan er 4 ondiep zijn gestaakt. Dat betekent, dat van de beoogde informatie uit het booronderzoek maar 27/43 deel is verkregen, dat is maar 63 %. Van een substantieel deel van het gebied, langs de Rijksweg , onder/tussen de gebouwen en het meest oostelijk deel van het volkstuincomplex zijn de boringen niet uitgevoerd en is er totaal geen informatie over de opbouw van de grondlagen verzameld. Volgens de bodemkaart zouden in deze zone onder andere enkeerdgronden te vinden zijn.

Juist deze zone is op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Mook en Middelaar gemarkeerd als een zone met een hoge archeologische verwachting. De wel uitgevoerde boringen laten voor een groot gebied een intact bodemprofiel zien. Op meerdere plaatsen zien we onder de bouwvoor een bruine laag van soms wel een meter dik. Wanneer het plangebied zijn huidige bodemopbouw gekregen heeft is niet duidelijk. De stroomrugafzettingen en terrasvlakten zijn meestal gevormd na de laatste ijstijd. Ze kunnen duizenden jaren oud zijn en kunnen dus ook heel goed archeologische vindplaatsen bevatten. Het eerder genoemde onderzoek bij Eurobloem wees uit, dat aan die zijde van de Rijksweg ongestoorde lagen van zo'n 9000 tot 10.000 jaar oud intact aanwezig zijn.

Eindadvies na het booronderzoek:

Conclusie booronderzoek In het plangebied is een verkennend booronderzoek uitgevoerd waarbij is aangetoond dat de aangetroffen afzettingen in een dynamisch rivierlandschap zijn afgezet en dat er nauwelijks bodemvorming heeft plaatsgevonden en dat er geen

vegetatiehorizonten of laklagen zijn waargenomen. Evenmin zijn er gestuwde afzettingen (stuwwal) en gerijpte oeverwallen van fossiele stroomgordels aangetroffen. Op basis van de boorresultaten is de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten als laag ingeschat. Het advies luidt dan ook om zonder verder archeologisch onderzoek uit te voeren de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie
Wij zijn van mening, dat het uitgevoerde booronderzoek onvoldoende aanleiding geeft om het gebied zonder verdere beperking of zonder verder onderzoek vrij te geven. De

[redacted]

Ofschoon we geen uitspraak doen over de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in Molenhoek-Zuid, is de kans aanwezig dat er in het gebied Molenhoek-Zuid sporen en vindplaatsen (steentijdkampementen, Romeinse weg dan wel linie uit 1574, restanten van de slag om de Mookerheide, restanten uit de Tweede Wereldoorlog) onopgemerkt verloren gaan, als dit gebied op grond van het bureau en booronderzoek wordt vrijgegeven.

Daarom maakt het bestuur van [redacted] bezwaar tegen het zonder verdere beperking of onderzoek (een archeologische proefsleuvenonderzoek) vrijgeven van het plangebied voor de ontwikkeling van Molenhoek-Zuid.

Plan:	Molenhoek Zuid, gemeente Mook en Middelaar
Status :	ontwerp
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn	NL.IMRO.0944.BPMOLENHOEKZUID-OWO1

Betreft: Bijlage 12 Bureauonderzoek Archeologie
Bijlage 13 Verkennend booronderzoek

betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid
dato 14/01/2023

Geacht college, geachte raad van de gemeente Mook en Middelaar,

[redacted] is een jonge beweging in de gemeente Mook en Middelaar. Wij staan voor een ecologische manier van bouwen. De traditionele wijze van bouwen is niet meer houdbaar in tijden van klimaatcrisis als gevolg van te hoge stikstof- methaan en co2 uitstoot. Natuurlijk Bouwen is voor het oplossen van de huidige woningnood en doet dat door zich hard te maken voor de totstandkoming van ecologische, circulaire, natuurinclusieve en kleinschalige woningen. Zo verkleinen we de ecologische voetafdruk van de mens en maken we het zelfs mogelijk om deze voetafdruk klimaatpositief te maken.

[redacted] is voor het bouwen van meer ecologische , circulaire sociale huurwoningen en betaalbare ecologische circulaire koopwoningen voor starters, nieuwkomers en gezinnen. We komen daarom in verzet tegen het ontwerp bestemmingsplan omtrent de bebouwing van Molenhoek Zuid.

In een eerdere brief dato 5 oktober 2022, wezen wij u reeds op het belang van ecologisch en natuurinclusief bouwen. Ook nu benadrukken wij wederom dat de gemeente Mook en Middelaar een flater slaat wanneer zij akkoord gaat met het ontwerp bestemmingsplan zoals dat nu ter inzage aangeboden is. Maar liefst 250 woningen worden in dit plan niet ecologisch noch klimaatpositief noch circulair noch natuurinclusief gebouwd .Een gemiste kans. **Sterker nog, een afgang in tijden van klimaatcrisis. Juist nu is het nodig ecologisch en circulair bouwen tot de norm te verheffen.** Hier zijn nationale en internationale subsidies voor beschikbaar en veel kennis en ervaring vanuit ecodorpen ecowijken.

Uw woonvisie zoals vermeld in punt 3.4.1 vinden wij te vaag. Wij verzoeken u uw woonvisie uit te breiden met de begrippen **ecologisch, circulair, biobased, duurzaam, natuurinclusief, biodivers, klimaatadaptief en klimaatpositief.**

Wij begrijpen en respecteren de woonbehoefte in onze regio. **Niettemin vinden wij 250 woningen alleen dan toelaatbaar wanneer deze volledig en radicaal ecologisch, biobased, circulair, klimaatpositief en natuurinclusief worden gebouwd**. De bouwsector speelt een belangrijke rol bij het behalen van de klimaatdoelen zoals opgenomen in het Klimaatverdrag van Parijs en het Klimaatakkoord van de Nederlandse overheid. De sector verbruikt de helft van de grondstoffen in ons land, is goed voor 40% van het energieverbruik en een derde van de totale CO2-uitstoot. Stedelijke gebieden zijn zelfs verantwoordelijk voor 75% van de globale co2-uitstoot. Omdat de helft van al het bouwmateriaal beton is, valt dus veel winst te behalen door dat te verduurzamen. Een ton beton veroorzaakt een ton CO2-uitstoot. Er is dringend behoefte en noodzaak aan nieuwe betonsoorten, waarmee de uitstoot met 30 tot 50% kan worden verlaagd.
Geopolymeer en kalkhennep zijn onder meer populaire alternatieve bouwmaterialen . Het voordeel ligt in de circulariteit wat inhoudt dat het bij afbraak weer gewoon terug kan in de natuurlijke kringloop.

Bij ecologisch bouwen ofwel Natuurlijk Bouwen hoort de mogelijkheid tot zelfvoorziening aan de hand van onbespoten biologisch voedsel. We vinden het dan ook ontoelaatbaar wanneer de moestuinen van Middelwaert moeten wijken voor hoogbouw waar deze tuinen het gezicht zouden kunnen zijn van een nieuwe ecologische woonwijk. De grond van moestuinvereniging Middelwaert kan het stralend middelpunt zijn van een de eerste ecowijk in onze gemeente waar moestuin en voedselbos samengaan. In deze tijden is het van het grootste belang woonwijken te voorzien van ecologische en biologische voedseltuinen in het kader van biodiversiteit en een gewenste andere manier van boeren. Wij stellen in dit kader dan ook concreet aan u voor dat **de moestuinen van Middelwaert behouden blijven als middelpunt van een nieuwe ecologisch woonwijk.**

Voorts vinden wij de geplande hoogbouw (4 dijkwoningen) beter passen op het perceel langs de Rijksweg N271. Hoogbouw aan de rand van de weg siert de aanblik van ons dorp met een verzorgde entree en is tevens een geluidsbuffer. Wat ons betreft dienen de de moestuinen behouden te blijven als centrale en gemeenschappelijke tuin in de geplande woonwijk.

Uw ontwerp bestemmingsplan rept over energieneutrale woningen. **Wij verzoeken u om specificatie van het begrip energieneutraal.** Daarnaast verzoeken wij u om te denken in termen als **energiepositief/ klimaatpositief** en die waarden te hanteren voor woningbouw.

Wij vragen ons af hoe de geplande woonwijk in Molenhoek Zuid garantie kan bieden aan de omgevingsvisie van de provincie Limburg. De provincie staat voor innovatie, toekomstbestendigheid, een duurzame economie en klimaatbestendigheid. In het huidige ontwerp bestemmingsplan staat niet vermeld hoe en of Molenhoek Zuid gebruik maakt van innovaties op het gebied van duurzame energie , noch wordt er uitgelegd hoe men de woonwijk volgens de omgevingsvisie van de provincie denkt te gaan bouwen. Ons advies is: **bouw ecologisch en natuurinclusief en geef hiermee een duidelijk signaal en statement naar onze regio**.

250 woningen kunnen alleen voldoen aan de provinciale omgevingsvisie en de Europese klimaatdoelen als er ecologsich en natuurinclusief gebouwd wordt. De traditionele bouwsector verbruikt de helft van de grondstoffen in ons land, is goed voor 40% van het energieverbruik en een derde van de totale CO2-uitstoot. Stedelijke gebieden zijn zelfs verantwoordelijk voor 75% van de globale co2-uitstoot. Omdat de helft van al het bouwmateriaal beton is, valt dus veel winst te behalen door dat te verduurzamen. Een ton beton veroorzaakt een ton CO2-uitstoot. Er is dringend behoefte en noodzaak aan nieuwe betonsoorten, waarmee de uitstoot met 30 tot 50% kan worden verlaagd.
Geopolymeer en kalkhennep zijn onder meer populaire alternatieve bouwmaterialen . Het voordeel ligt in de circulariteit wat inhoudt dat het bij afbraak weer gewoon terug kan in de natuurlijke kringloop.

De woningbouw in onze gemeente wordt in uw ontwerp bestemmingsplan bij punt 3.2 aangemerkt als ‘provinciaal belang’. Is het belang van de provincie verdere vervuiling agv traditionele woningbouw toe te staan of is het belang van de provincie gelijk aan diens omgevingsvisie (te weten: innovatie, toekomstbestendigheid, een duurzame economie en klimaatbestendigheid)

In het ontwerp bestemmingsplan meent u dat de geplande woningen emissievrij zijn. Hier mist de

onderbouwing op basis van feiten waaruit dit kan worden geconcludeerd. Daar willen wij bij opmerken dat als de woningen niet ecologisch en natuurinclusief worden gebouwd, zij wel degelijk co2 uitstoten agv het gebruik van beton en andere niet biobased bouwmaterialen.

Wij verzoeken het college en de gemeenteraad dan ook om
1) meer onderzoek te doen mbt de uitstoot van stikstof, methaan en co2 voor wat betreft de bouwperiode
2) meer onderzoek te doen naar de mogelijkheden van ecologisch, biobased en circulair bouwen
3) onderzoek te doen naar de individuele jaarlijkse uitstoot van toekomstige bewoners in de geplande woonwijk op basis van wel en niet ecologisch wonen.
4) meer onderzoek naar de 'niet betekenende mate' van gevaarlijke stoffen in de lucht (bijlage luchtkwaliteit punt 2.c) rekening houdend met de jaarlijkse uitstoot van individuele bewoners en de bouwperiode) Daarbij de onderbouwing
waarbij geconcludeerd kan worden dat het aantal gevaarlijke stoffen 'niet van betekende mate' zal zijn en om welke gevaarlijke stoffen het dan specifiek gaat.

Wij [redacted] denken dat het van het uiterste belang is om te benadrukken hoe belangrijk Natuurlijk Bouwen is in deze tijd. En dat sowieso alle sociale huurwoningen klimaatpositief moeten worden gebouwd. Alle! De gemeente slaat een flater wanneer er niet radicaal (dus niet een beetje voor de bühne maar echt radicaal) wordt ingezet op duurzaamheid in een aankomend grootschalig bouwproject zoals Molenhoek Zuid. Wij verzoeken u om dit woonproject van een **ecologisch keurmerk** te voorzien (zoals die van Greendeal) en daarmee pro actief mee te werken aan het behalen van de Europese klimaatdoelen.

Toekomstige generaties zullen u dankbaar zijn en de gemeente zal landelijk in aanzien stijgen wanneer radicaal wordt ingezet op ecologisch bouwen. Verantwoord ecologisch bouwen voor de huidige generatie en toekomstige generaties is dan ook uw verantwoordelijkheid in de functie die u heeft aangenomen.

Vriendelijke groeten namens de [redacted]

[redacted]

MM23000961

CM22.4161
CM 22.4222

[redacted]

ONTVANGEN 16 JAN. 2023

Betreft. -Zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan Molenhoek-Zuid
-Gelijktijdig meegezonden Reactie op uw brief van 20-12-2022

Datum. 16-01-2023

Geachte college van burgemeester en wethouders, gemeenteraad,

Leeswijzer: Eerst bijgaand onze reactie op uw brief van 20-12-2022
Zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan Molenhoek-Zuid

A. Bouwvlak perceel Spijkerweg 7 en 7a
Bouwvlak Spijkerweg 7 en 7a is in het Ontwerpbestemmingsplan niet correct aangeduid. Het bestaande bebouwde bouwvlak Spijkerweg 7 en 7a is 26m lang en 17 meter diep.
Hierbij bezwaar ingediend.

B. Woonsplitsing Spijkerweg 7 en 7a
De gemeente heeft toegezegd de lopende aanvraag tot woonsplitsing te honoreren en deze te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan. Uw mail d.d. 15-09-2022 van de gemeenteaanvraag omgevingsvergunning (CM20.1629). De woonsplitsing kunnen wij niet terugvinden in het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan.
Hierbij bezwaar ingediend.

C. Huidige fysieke erfgrens tussen perceel Spijkerweg 7 en 7a met volkstuinen zijnde hekwerk
Is de huidige fysiek aanwezige erfgrens (zijnde hek) tussen perceel Spijkerweg 7 en 7a met de volkstuinen identiek aan de erfscheiding zoals deze is aangegeven in het Ontwerpbestemmingsplan. Deze fysieke erfscheiding ligt 6 meter uit de achtergevel van woning Spijkerweg 7. Zo niet.
Hierbij bezwaar ingediend.

D. Boomgroep aan de Spijkerweg tegenover de woning Spijkerweg 7 en 7a
Eerder hebben wij aandacht gevraagd voor deze boomgroep. Dat hier geen bomen worden gekapt ten behoeven van inritten voor nieuwbouw. Er verdwijnen al genoeg bomen door de nieuwbouw. De betreffende boomgroep schermt onze woning landschappelijk af van de toekomstige woningbouw. De ontwikkelaar dient zijn plan te toetsen op behoud van deze bomen en zo nodig het plan aan te passen. Behoud van deze bomen bekrachtigen bij de gemeente en ons informeren. Als in deze boomgroep gekapt moet worden.
Hierbij bezwaar ingediend.

E. De bestemming op perceel Spijkerweg 7 en 7a
In het Ontwerpbestemmingsplan wordt het gehele gebied omgezet van 'agrarisch' naar 'woongebied'. Voor perceel Spijkerweg 7 en 7a wordt niet gelijkwaardig de bestemming 'agrarisch' en 'wonen' omgezet naar 'woongebied'.
Hierbij bezwaar ingediend.

F. Koppelontwikkeling
Een koppelontwikkeling wordt opgelegd.
Hierbij bezwaar ingediend.

G. Toekomstige maaiveldhoogte woningen tegenover Spijkerweg 7 en 7a
Voor ons is nog niet duidelijk hoeveel het gehele terrein tussen de Spijkerweg en Bredeweg in centimeters wordt opgehoogd. Verzoek tot informatie hieromtrent.
Specifiek in de punt van Spijkerweg en Bredeweg tegenover de woning Spijkerweg 7 en 7a gaan wij ervan uit dat de ophoging hier niet meer is dan elders in het gebied.
Mocht dat wel zo zijn.
Hierbij bezwaar ingediend.

H. Erfscheidingen bij nieuwbouw
In het stedenbouwkundig plan bij het Ontwerpbestemmingsplan is zover na te gaan nog geen erfafscheidingen plan opgenomen. Om te voorkomen dat iedereen allerlei schuttingen gaat plaatsen is het raadzaam een erfafscheidingen plan op te nemen in het stedenbouwkundig plan. Deze vast te stellen in het bestemmingsplan en verplichtend op te nemen in de afzonderlijke koopaktes. Suggestie: Overal groene erfafscheidingen met bijvoorbeeld beukenhagen. Aan de achterzijde van de percelen gemengd met groenblijvende klimop voor privacy. Alle bestaande woningen in het plangebied hebben al groene erfafscheidingen. Deze oplossing versterkt ook de biodiversiteit en het landelijk karakter van de nieuwe wijk.

Met vriendelijke groet,



mm 2300 1154 (Raad)
mm 2300 1155 (college)

ONTVANGEN 18 JAN. 2023

[redacted]

Betreft. Aanvulling op onze eerdere zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Molenhoek-Zuid van d.d. 16-01-2023

Datum. 18-01-2023

Geachte college van burgemeester en wethouders, gemeenteraad,

Aanvulling op de eerder ingediende zienswijzen **A** t/m **H** van d.d. 16-01-2023

I. Bouwmethode
wij willen dit jaar overleg en afstemming met de bewoners aangaande de bouwmethode indien er heiwerkzaamheden worden uitgevoerd waarbij geregeld wordt:
- inspraak en afstemming in type heiwerkzaamheden
- een nulmeting bij alle bestaande woningen. In ieder geval voor Spijkerweg 7 en 7a en de beide buren.
- na de bouwwerkzaamheden een nieuwe nameting
- een schaderegeling
- wie de eindverantwoordelijke is bij schade afhandeling

Mocht dit niet plaats vinden.
Hierbij bezwaar ingediend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 januari 2023 15:36
Aan: Gemeente Mook en Middelaar; Ivo Verploegen
Onderwerp: Proformabezwaar Molenhoek Zuid.

Urgentie: Hoog

Categorieën: Inboeken

Geachte Medewerker Gemeente Mook en Middelaar,
Geachte heer Verploegen,

Middels dit schrijven dien ik pro-forma bezwaar in op het ter inzage liggende bestemmingsplan Molenhoek Zuid.
Ik kijk graag nog even dieper op het bestemmingsplan in alvorens ik een inhoudelijk bezwaar (al dan niet) indien.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Mook en Middelaar,
Hr. Ivo Verploegen
Raadhuisplein 6
6585 AP Mook

Heumen 03.02.2023

Betreft: Bezwaren ten aanzien van Plan Molenhoek Zuid – Bestemmingsplan – NL.IMRO.0944.BPMOLENHEOKZUID-OW01

Geachte Gemeente Mook en Middelaar, Geachte heer Ivo Verploegen,

Middels dit schrijven willen wij u de punten aangeven waarop wij bezwaar maken ten aangaande van plan Molenhoek zuid.

Punt 1.
Wij maken wederom bezwaar om ter hoogte van de Bredeweg/Rijksweg een veilige oversteek te maken voor langzaam verkeer.
Hiermee wordt wandel- en fietsverkeer gestimuleerd en gefaciliteerd om over het zandpad de Bredeweg van en naar de woonwijk te gaan. Dit belemmert ons in de uitvoering van ons bedrijf zo is ons veronderstellen nu, dat willen wij hier even toelichten.

Door de oversteek veilig te maken bij de Rijksweg voor fietsers en voetgangers wordt het landbouwverkeer lastiger zo niet onmogelijk gemaakt de afslag naar ons bedrijf te kunnen nemen. Zowel wijzelf als derden die voor ons goederen aanleveren / goederen ophalen als ook bedrijven die bij ons op het land komen werken, zijn vaak dusdanig van omvang dat wij vrezen dat het nog veel lastiger wordt om bij ons bedrijf te komen. Nu is de afslag vaak al lastig voor tractoren en vrachtwagens.

Dit alles nog los van het feit dat wij zelf niet meer gemakkelijk van huis kunnen met onze voertuigen wanneer er, nog meer dan nu, gewandeld en gefietst zal worden op de toch al niet zo brede Bredeweg. Dit levert gevaar op voor ons en voor anderen.
Onderstaand gedeelte (screen shot) versterkt bovenstaande opmerking van ons dat het de bedoeling is zo veel mogelijk te voet of te fiets te doen vanuit de wijk, waardoor de Bredeweg zeer druk zal worden waar deze smalle weg zich niet voor leent; een andere aansluiting/oversteek via de Rijksweg naar Molenhoek is van ons uit dan ook zeer gewenst. Tevens merken wij hierbij op dat ons woongenot minder zal worden en tevens planschade t.b.v. onze woning en bedrijf.

Ook hier willen we nog een keer melden, dat wij aan de Bredeweg onze eventuele kadavers dienen aan te bieden. De wetgever schrijft ons voor dit aan de openbare weg te doen, om verspreiding van ziekten zo klein mogelijk te houden. Gelukkig komt het niet vaak voor, maar wij willen graag dat dit duidelijk is en blijft voor iedereen.

Duurzame mobiliteit

De wijk Molenhoek Zuid is ingericht op het verblijven en verplaatsen, te voet of met de fiets. De auto is welkom in de wijk, maar minder dominant aanwezig. Daarbij bevordert een uitgebreide laadinfrastructuur in de wijk het elektrisch rijden. Daarnaast blijven logistiek en openbaar vervoer aan de rand van de wijk.



Figuur 4.7 Verkeersstructuur Molenhoek Zuid

Punt 2.
Bomen langs de Bredeweg.

Niet gewenst om meerdere redenen:

- De onverharde weg droogt niet voldoende op bij nat weer, waardoor steeds meer en blijvende kuilen zullen ontstaan
- Belemmerd ons in onze werkzaamheden m.b.t. hooibouw maar ook landbouwmachines die groter en hoger zijn. Uiteraard voldoen deze aan de wegenverkeerswet, maar de bomen zullen beschadigingen kunnen geven aan de voertuigen.

4.2.2 Groenstructuur



Punt 3.
Functie verandering van Agrarisch naar Detailhandel (Rijksweg 2 – Bredeweg ongenummerd).

Gelieve ervoor te waken dat de eventuele extra bebouwing verder van de erfscheiding gebouwd wordt (en niet te hoog) dan dat nu de huidige kassen staan (borgen in het bestemmingsplan). Verder gaan wij ervanuit dat een eventuele uitbreiding volledig zal liggen op Limburgs grondgebied en niet in het Gelderse.

Punt 4.
Waterhuishouding.

De wadi's worden aangelegd t.b.v. de afwatering van het nieuwe plan. De meeste (grootste) lijken te liggen direct naast de Bredeweg. Dit zal wederom zijn impact hebben op de staat van Bredeweg en de gronden gelegen op het Gelderse.
Onze punten:

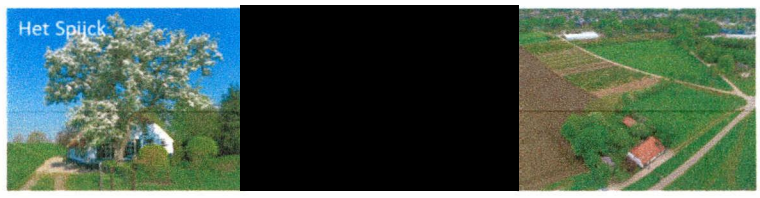
- Waar blijft het water als de wadi's toch niet voldoende blijken te zijn?
- Wat gebeurt er met kwelwater in het gebied?
- Wordt er water afgepompt ten tijde van de bouw en zo ja waar blijft dat water.
- Kans op verdroging door wegpompen water tijdens bouw activiteiten – wat doet dit met onze gewassen en kunnen wij hier schadeloos voor worden gesteld.

Dit waren onze punten.
Mochten er vragen zijn, dan willen we deze graag mondeling komen toelichten.

Met vriendelijke groet,



mm 23 001058 (Raad)
mm 23 001059 (College)



ONTVANGEN 18 JAN. 2023

Aan:
Gemeenteraad van Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

datum: 18 januari 2023
onderwerp: pro forma zienswijzen

Geachte leden van de Gemeenteraad Mook en Middelaar

Voorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid'
Voor het aan onze grond grenzende plangebied Molenhoek Zuid zijn plannen gemaakt voor een woonwijk van ongeveer 250 woningen. Het bestemmingsplan voor dat gebied met als status 'ontwerp (2022-11-29)' van de gemeente Mook en Middelaar (IDN: NL.IMRO.0944.BPMOLENHOEKZUID-OW01) is compleet met alle documenten digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tot 19 januari 2023 kan een ieder schriftelijke zienswijzen indienen.

Pro forma zienswijzen
Als direct aanwonenden kunnen wij ons met de inhoud/regeling van dit ontwerpbestemmingsplan niet volledig verenigen. Dit is de reden waarom wij hiertegen bij deze – tijdig – een **pro forma zienswijze** indienen. Aangezien wij onze argumentatie tegen bepaalde onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet volledig hebben kunnen documenteren, verzoeken wij u ons een termijn van 2 weken na dagtekening van deze brief te gunnen waarbinnen wij onze zienswijze kunnen afronden.

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact met ons opnemen via

Met vriendelijke groet,

mm2300187 2

cm22.4101
cm22.4222

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid', [redacted]






VERZONDEN 31 JAN. 2023

Aan:
Gemeenteraad van Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

datum: 30 januari 2023
onderwerp: aanvulling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid'

Geachte leden van de Gemeenteraad Mook en Middelaar

Voorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid'
Voor het aan onze grond grenzende plangebied Molenhoek Zuid zijn plannen gemaakt voor een woonwijk van ongeveer 250 woningen. Het bestemmingsplan voor dat gebied met als status 'ontwerp (2022-11-29)' van de gemeente Mook en Middelaar (IDN: NL.IMRO.0944.BPMOLENHOEKZUID-OW01) is compleet met alle documenten digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tot 19 januari 2023 kan een ieder schriftelijke zienswijzen indienen.

Pro forma zienswijzen
Op 18 januari jl. hebben wij tijdig een pro forma zienswijze ingediend in het kader van de door de gemeente Mook en Middelaar ingestelde voorbereidingsprocedure van het ontwerpbestemmingplan 'Molenhoek Zuid'.

Aanvulling zienswijzen
De realisering van het nu voorliggende ontwerpbestemmingplan zou voor ons een ernstige aantasting van onze woon- en leefomgeving betekenen. Om deze aantasting binnen aanvaardbare grenzen te houden stellen wij in de hierna volgende – tijdig ingediende -aanvulling van onze zienswijzen een aantal concrete wijzigingen en aanvullingen voor.

I De juridische status van het stedenbouwkundig plan afgebeeld in Figuur 1.1 van de plantoelichting moet worden geborgd
Het ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid maakt de bouw mogelijk van een, direct aan onze woning grenzende, woonwijk met 250 dicht opeengepakte woningen. Van het vigerende bestemmingsplan 'Het Lierdal', dat een voornamelijk 'Agrarisch', 'Natuur' en 'Groen' buffer vormt

tussen de woonkernen Malden en Molenhoek, is dan de bestemming van het Limburgse, zuidelijke, deel daarvan veranderd in de 'Enkelbestemming Wonen'.
In principe hebben wij geen bezwaar tegen de bouw van woningen in dit plangebied. Woningbouw voor starters en bejaarden moet worden gestimuleerd, mits passend in de natuurlijke omgeving. De nadelen voor het aangrenzende gebied en voor ons als aanwonenden moet worden geminimaliseerd. Dit laatste kan worden bereikt door het Lierdal (ten noordwesten van de Bredeweg) af te sluiten met een groene strook ten zuidoosten van de Bredeweg, die de woningen in het plangebied voor het zicht uit het noordwesten afschermt. In al ons overleg met de gemeente Mook en Middelaar en met de projectontwikkelaars is dit punt steeds met succes ingebracht, want het resultaat van dit uitvoerig overleg is met onze instemming terug te vinden in het stedenbouwkundig plan dat in Figuur 1.1 van de plantoelichting is afgebeeld. In deze Figuur 1.1. is een duidelijke groene strook zichtbaar ten zuiden van de Bredeweg. De huizen achter deze strook zijn met de voorkant naar het zuidoosten gericht en hun bewoners kunnen met hun auto niet direct van de Bredeweg gebruik maken.

Het huidige ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid met de bijbehorende Toelichting en Bijlagen is echter misleidend over deze voor ons noodzakelijk groene strook. De wijze waarop het bestemmingsplangebied wordt ingevuld (o.a. de exacte plaatsing van huizen, appartementenflats, wadi's, groenvoorzieningen e.d.) bepaalt in hoge mate de leefbaarheid van het gebied en het (groene?) aanzicht van de wijk vanuit omliggende woningen (zoals die van ons). Die invulling wordt echter in Figuur 1.1 totaal anders geschetst dan in de Figuren 4.1, 4.2, 4.3, 4.7 en 4.8. De Figuren 4.1 t/m 4.8 komen nog uit een eerdere versie van het ontwerpbestemmingsplan, de gebiedsvisie. Figuur 1.1 biedt daarentegen een o.i. beter stedenbouwkundig plan, een plan ook dat, zoals al eerder gesteld, is gebaseerd op uitvoerige inspraakrondes. Maar omdat dit plan in latere figuren in de Toelichting wordt ondergraven is de juridische status van dit stedenbouwkundig plan onduidelijk. Derhalve is de weergave van de plannen nu verwarrend en misleidend en heeft de planontwikkelaar alle mogelijkheden om van de in Figuur 1.1 geschetste stedenbouwkundige invulling af te wijken.

Wij dringen er dan ook met klem op aan om in het bestemmingsplan een (12m) brede groenstrook op te nemen langs de gehele Bredeweg. Dergelijke groenstroken zijn al ingetekend tegen de Zuidwestkant van het perceel van Van Lent, langs het perceel van Spijkerweg 5 en op nog enkele andere plekken in het plangebied. Een verbeelding van de door ons gewenste aanpassing van het conceptbestemmingsplan is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1. Bestemmingsplan Molenhoek Zuid aangevuld met een groene strook langs de Bredeweg.

II Verkeersstructuur moet juridisch worden vastgelegd

Voor ons als bewoners van panden aan de Oosterkanaaldijk en de Bredeweg is het van groot belang dat de bewoners van de toekomstige wijk niet (massaal) vanuit de wijk met hun auto op de Bredeweg of Oosterkanaaldijk kunnen komen. In de 'Verkeersstructuur Molenhoek Zuid', afgebeeld in Figuur 4.7 van de Toelichting, zijn met kleine kruisen blokkeringen voor autoverkeer aangegeven voor de toegangen tot de Bredeweg, de Halderweg en de Oosterkanaaldijk. Echter, de juridische status van de in Figuur 4.7 geschetste Verkeersstructuur is onduidelijk. De in Figuur 1.1. afgebeelde bebouwing is in strijd met die van Figuur 4.7. Figuur 1.1 is het resultaat van veel vooroverleg, maar dit vooroverleg heeft ook geleid tot de in Figuur 4.7 opgenomen autoverkeersblokkades. Een aangepast conceptbestemmingsplan of aanvullende regelgeving moet die beperkingen op de toegang van auto's tot de Bredeweg, de Halderweg en de Oosterkanaaldijk borgen.

III Ontbrekend of onvolledige bodem en omgevingsonderzoek

1 Het noodzakelijke **bodemonderzoek** (zie Toelichting 5.1 Bodem en Bijlage 2.3) is nog niet verricht.

Voor de locatie *Bredeweg* "heeft er geen grondwater onderzoek plaats kunnen vinden" met als argument dat "uiterst grindhoudende lagen [zijn] aangetroffen". Dit is een weinig overtuigend argument aangezien iedereen in de omgeving weet dat met een puls gemakkelijk grondwater van 10/12m diep kan worden opgepompt.

a. Ons grondwater (van 10 m diep, aan de Gelderse kant van de Bredeweg) bevatte in 1975 al een veel te hoge nitriet- en nitraatconcentratie zodat we geboden werden dit niet te drinken.
b. Ook is indertijd uitvoerig onderzoek gedaan naar de grondwatervervuiling door de Verzinkerij in Mook (Coatinc Mook B.V.). De resultaten van dit onderzoek moeten in deze Toelichting worden opgenomen.
c. Het bodemonderzoek is (zie Bijlage 2.3) niet verricht op de bedrijventerreinen van Gelmo B.V. en Multitex.

Ook andere vervolgonderzoeken zijn volgens de toelichting "momenteel in uitvoering en worden na afronding in één rapportage toegevoegd aan het bestemmingsplan."

Conclusie
Hierboven is aangetoond dat dit ontwerpbestemmingsplan met de aanvullende toelichting, regels en bijlagen zich nog bevindt in een voorbereidende fase.
Een aantal belangrijke extra onderzoeken moet nog worden uitgevoerd of aangevuld. Dit wekt de indruk dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan te haastig tot stand is gekomen en nog op een aantal belangrijke punten afronding behoeft.
Een tweede belangrijke tekortkoming is dat de tegenstrijdigheden in de toelichting een onhelder en misleidend beeld geven van de voorgenomen plannen. Een duidelijk voorbeeld hiervan is dat de informatie, gegeven in het stedenbouwkundig plan afgebeeld in Figuur 1.1, in strijd is met de ruimtelijke structuur geschetst in paragraaf 4.2 en gevisualiseerd in de figuren 4.7 en 4.8.

Derhalve verzoeken wij u om het nu voorliggende ontwerpbestemmingplan, dat op 8-12-2022 via www.ruimtelijke plannen.nl is gepubliceerd, niet goed te keuren, maar het besluit aan te houden tot de benodigde aanvullende onderzoeken zijn afgerond en gepubliceerd.
Bovendien dringen wij er bij u op aan om de in deze zienswijze voorgestelde aanpassingen, nl.

1. een brede groenstrook langs de Bredeweg,
2. juridisch bindende regelgeving m.b.t. het afsluiten van de toegang van auto's uit de wijk tot de Bredeweg, de Halderweg en de Oosterkanaaldijk,

in een meer voldragen ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Ondergetekenden behouden zich alle rechten voor.

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact met ons opnemen via
[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening
Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Opleidingen

mm23001051 (Raad)
mm23001052 (college)

ONTVANGEN 18 JAN. 2023

Aan:
Gemeenteraad van Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK MOOK

AANGETEKEND

datum	: 18 januari 2023	**ons kenmerk**	: [redacted]
uw brief van	:	**uw kenmerk**	:
doorkiesnr.	: 077-3744817	**behandeld door**	:
bijlage(n)	: -1-	**onderwerp**	:

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de volgende personen:

[redacted]

hierna te noemen 'cliënten' en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mr. A.W.C.M. Jansen, senior-adviseur ruimtelijke ordening bij Beusmans & Jansen Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening, gevestigd en kantoorhoudend aan de Steeg 12, 5975 CE Sevenum, die door hen ten deze als gemachtigde is gesteld met de macht van substitutie.

Een schriftelijke machtiging treft u hierbij als bijlage aan.

Voorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid'
Binnen het plangebied 'Molenhoek Zuid' is een woonwijk voor ongeveer 250 woningen voorzien, waarbij ruimte is voor diverse doelgroepen en woningtypologieën. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is Molenhoek Zuid benoemd als een versnellingslocatie. Met het (ontwerp)bestemmingsplan 'Molenhoek Zuid' wordt de realisatie van de woonwijk planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid' van de gemeente Mook en Middelaar (IDN: NL.IMRO.0944.BPMOLENHOEKZUID-OW01) is – onder meer - gepubliceerd in het Gemeenteblad d.d. 8-12-2022, nr. 542339). Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende planstukken zijn tevens digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Van 9 december 2022 t/m 19 januari 2023 liggen alle planstukken ter inzage en kan een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen.

Pro forma zienswijzen
Mijn cliënten kunnen zich met de inhoud/regeling van het ontwerpbestemmingsplan niet volledig verenigen, reden waarom ik hiertegen namens hen bij deze - en derhalve tijdig - **pro forma zienswijzen** instel. Aangezien het overleg met mijn cliënten voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen nog niet is afgerond, verzoek ik u mij een termijn van 2 weken na ontvangst van deze brief te gunnen waarbinnen zulks kan worden aangedragen.

Ik verzoek u verder mij als gemachtigde op de hoogte te houden van de procedure en mij de processtukken te doen toekomen.

[redacted]

Hoogachtend,

[redacted]

MM2300825

cm22.4161
cm22.4222

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Opleidingen

ONTVANGEN 31 JAN. 2023

Aan:
Gemeenteraad van Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK MOOK

AANGETEKEND

datum	: 27 januari 2023	**ons kenmerk**	: [redacted]
uw brief van	:	**uw kenmerk**	:
doorkiesnr.	: 077-3744817	**behandeld door**	:
bijlage(n)	: --	**onderwerp**	:

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de volgende personen:

[redacted]

hierna te noemen 'cliënten' en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mr. A.W.C.M. Jansen, senior-adviseur ruimtelijke ordening bij Beusmans & Jansen Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening, gevestigd en kantoorhoudend aan de Steeg 12, 5975 CE Sevenum, die door hen ten deze als gemachtigde is gesteld met de macht van substitutie.

Voorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid'

Binnen het plangebied 'Molenhoek Zuid' is een woonwijk voor ongeveer 250 woningen voorzien, waarbij ruimte is voor diverse doelgroepen en woningtypologieën. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is Molenhoek Zuid benoemd als een versnellingslocatie. Met het (ontwerp)bestemmingsplan 'Molenhoek Zuid' wordt de realisatie van de woonwijk planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid' van de gemeente Mook en Middelaar (IDN: NL.IMRO.0944.BPMOLENHOEKZUID-OW01) is – onder meer - gepubliceerd in het Gemeenteblad d.d. 8-12-2022, nr. 542339). Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende planstukken zijn tevens digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Van 9 december 2022 t/m 19 januari 2023 liggen alle planstukken ter inzage en kan een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen.

Pro forma zienswijzen

Bij schrijven van 18 januari 2023 (kenmerk: AJ/BRF/2023002) heb ik – namens mijn cliënten – tijdig pro forma zienswijzen ingediend in het kader van de voorbereidingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid' van de gemeente Mook en Middelaar.

Aanvulling zienswijzen

Mijn cliënten kunnen zich met de inhoud/regeling van het ontwerpbestemmingsplan niet volledig verenigen, reden waarom ik hiertegen namens hen bij deze - en derhalve tijdig – de navolgende aanvulling van de zienswijzen indien.

A. Onduidelijkheid over de stedenbouwkundige vormgeving van de nieuwe woonwijk

Mijn cliënten zijn verheugd om in paragraaf 1.1 van de plantoelichting een afbeelding aan te treffen (figuur 1.1) van een stedenbouwkundig plan voor Molenhoek Zuid. In grote lijnen kunnen mijn cliënten zich vinden in dit specifieke stedenbouwkundige ontwerp. Het is dit stedenbouwkundig ontwerp wat ook d.d. 20 september 2022 is gepresenteerd en is besproken tijdens een overleg tussen een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaars en mijn cliënten.

Dit specifieke stedenbouwkundige ontwerp maakt de ontwikkeling van de beoogde woonwijk mogelijk in harmonie met de bescherming van een goed woon-en leefklimaat voor mijn cliënten. Het ontwerp zorgt voor een robuuste groen-blauwe beschermingszone om het woonperceel van mijn cliënten, waardoor rust en privacy op peil blijven (al zal de nieuwe situatie definitief veranderen ten opzichte van de huidige situatie). De ruimtelijk-functionele invulling van deze beschermende schil (namelijk groen- en natuurvoorzieningen en water en nadrukkelijk geen infrastructuur en woningbouw) is essentieel om ook in de toekomst een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van het woonperceel van mijn cliënten te behouden.

In het genoemde gesprek hebben mijn cliënten aangegeven - op basis van het stedenbouwkundig ontwerp dat als figuur 1.1 in de plantoelichting is opgenomen - de dialoog met de gemeente en de projectontwikkelaars te willen blijven voeren. Er is gesproken over manieren om dit stedenbouwkundig ontwerp (en de beschermende schil om hun woonperceel) adequaat te borgen. Naar de mening van mijn cliënten zou dat kunnen door een strikte planologisch-juridische regeling in het bestemmingsplan en/of door de aankoop van gronden die tot die beschermende schil horen door mijn cliënten. Mijn cliënten hebben aangegeven dat bij hen in principe de bereidheid bestaat om een aantal percelen aan te kopen.

Het probleem is nu dat uit de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt wat de status van dit laatste stedenbouwkundig ontwerp is. Is het ontwerp uit figuur 1.1. nu *hét* stedenbouwkundig plan dat gerealiseerd gaat worden? Of is dit ontwerp slechts één van meerdere verschillende ontwerpen waar uit gekozen kan worden door de ontwikkelaar? De inhoud van de plantoelichting, maar ook de planregels uit de bestemming 'Woongebied', maken andere stedenbouwkundige invullingen van het plangebied namelijk ook mogelijk!

Hoofdstuk 4 (nieuwe situatie) van de plantoelichting beschrijft de beoogde stedenbouwkundige invulling van het plangebied. De in dit hoofdstuk beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten en toekomstige ruimtelijke structuren zijn overgenomen uit de 'Gebiedsvisie Molenhoek Zuid' (hierna te noemen: gebiedsvisie) zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2022. Opvallend is dat deze gebiedsvisie pas op 8 december 2022 is gepubliceerd in het gemeenteblad en is daags erna – gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan – in werking getreden. Deze gebiedsvisie is daarmee op dit moment geldend (planologisch en ruimtelijk) beleid.

Deze gebiedsvisie kiest grotendeels voor een *andere* invulling dat het stedenbouwkundig ontwerp dat als figuur 1.1. is opgenomen. Zo wordt in deze gebiedsvisie – en zo is het ook opgenomen in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan – uitgegaan van 5 woongebouwen (gestapeld wonen) langs de Halderweg (waaronder een woongebouw achter het woonperceel van mijn cliënten).

Ook wordt in deze visie uitgegaan van één ontsluitende verkeerslus binnen het plangebied vanaf een aan te leggen rotonde op de N271. Het tracé van deze verkeerslus loopt langs het perceel en langs de WADI (rechts) naast het perceel van mijn cliënten. De weg waaruit deze verkeerslus gaat bestaat vormt dus de hoofdontsluiting voor alle verkeer (zowel langzaam- als gemotoriseerd verkeer) van en naar het gehele plangebied (zie figuur 4.7 uit de plantoelichting). In het voorkeursontwerp van mijn cliënten (figuur 1.1) is echter sprake van een doodlopend woonpad dat uitsluitend gebruikt wordt door bewoners en bezoekers van de daar te realiseren aaneengesloten woningen. Het zal duidelijk zijn dat het hier om infrastructuur gaat met een totaal verschillende verkeersfunctie en ook met een verschillende milieu (met name geluids)druk gaat. Als de verkeersstructuur (ontsluitende verkeerslus) gerealiseerd wordt zoals die opgenomen is in de gebiedsvisie en in hoofdstuk 4 (nieuwe situatie) van de plantoelichting, vrezen mijn cliënten aanzienlijke geluidshinder en daarmee een aanzienlijke aantasting van hun woon-en leefklimaat.

Uit de plantoelichting blijkt ook nog dat er andere stedenbouwkundige – en dan met name **gebouwelijke invulling -** aan de orde kan zijn, dan die aangegeven in het ontwerp uit figuur 1.1. Zo blijkt uit figuur 4.7 dat het bouwvlak rechts naast het woonperceel van mijn cliënten, niet vormgegeven wordt met twee rijen aaneengesloten woningen in elkaars verlengde en parallel aan de nieuwe woonstraat, waarbij het parkeren plaatsvindt op een doodlopend woonpad dat alleen toegankelijk is voor bewoners en bezoekers. In dit ontwerp is één van de woonblokken een halve slag gedraaid (op de kopse kant van het bouwvlak) met om het bouwvlak wegen die tot de hoofdverkeersstructuur (verkeerslus) behoren en een centraal parkeerterrein rechts naar het perceel van mijn cliënten.

Deze onduidelijkheid in de plantoelichting over de daadwerkelijke stedenbouwkundige - en verkeerskundige invulling van het beoogde woongebied, komt ook terug in het juridisch bindende deel van het ontwerpbestemmingsplan (planregels en de verbeelding).

Het ontwerpbestemmingsplan geeft de bestemming 'Woongebied' aan het te ontwikkelen gebied. De bestaande woonpercelen zijn dan bestemd als 'Wonen'. De bestemming 'Woongebied' kent een ruime, flexibele opzet. De hoofdgebouwen mogen binnen ruim opgezette bouwvlakken worden gebouwd. Er gelden alleen specifieke regels voor de afdekking, goot- en bouwhoogten, bouwdiepten en afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen. Met betrekking tot het *aantal* te realiseren woningen per bouwvlak en het *woningtype* van de te bouwen (grondgebonden) woningen, laat de planwetgever de ontwikkelaar echter zeer veel vrijheid. Verder bevat deze bestemming helemaal geen voorgevellijnen of - naar de openbare weg gekeerde - bouwgrenzen voor hoofdgebouwen. Verder moet geconstateerd worden dat binnen deze bestemming niet alleen woningen gerealiseerd mogen worden, maar ook alle infrastructuur, zoals wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, parken etc. Ook hier gelden er geen nadere eisen.

Dit alles betekent dat de ontwikkelaar van de planwetgever alle juridische ruimte krijgt om zelf te bepalen hoeveel woningen deze op een bepaalde locatie bouwt, welke woningtypes men gaat toepassen, wat de oriëntatie van de woningen wordt en waar wegen, straten, parkeerterreinen komen. De ontwikkelaar hoeft zich niets gelegen te laten liggen aan welke stedenbouwkundig plan dan ook. Men kan - juridisch gezien – in hoge mate zijn eigen gang gaan. Voor mijn cliënten betekent dit dat juridisch absoluut niet gegarandeerd is dat het voorkeursstedenbouwkundige plan (zoals opgenomen in figuur 1.1) ook uitgevoerd wordt. Ook een invulling zoals opgenomen in figuur 4.7 van de plantoelichting (ook opgenomen in de gebiedsvisie!) is zeer wel mogelijk binnen dit ontwerpbestemmingsplan. Het is niet uitgesloten dat rechts naast hun woonperceel er wel degelijk een doorgaande weg - met eventueel een centraal parkeerterrein - zal worden aangelegd. Door de te verwachten verkeersintensiteiten van het gemotoriseerde verkeer over een dergelijke ontsluitende weg, te realiseren op een zeer korte afstand tot de woning van mijn cliënten (ca. 6 meter), kan niet worden uitgesloten dat hun huidige woon-en leefklimaat wordt aangetast door geluidhinder als gevolg van het passerend verkeer en dichtslaande portierdeuren door parkerende auto's alsmede lichthinder door inschijnende koplampen.

B. geen onderzoek naar mogelijke geluidsoverlast van de ontsluitende weg (verkeerslus) op bestaande woningen

Dat overmatige geluidhinder als gevolg van het wegverkeerslawaai vanwege de ontsluitende weg op de gevel van woningen geen denkbeeldig gevaar is, blijkt ook uit het **akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** dat in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is verricht.

De nieuwe ontsluitende weg (in de vorm van een verkeerslus) is een 30 km/uur-weg. Een dergelijke weg is in de zin van de Wet geluidhinder niet-gezoneerd. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen derhalve niet noodzakelijk. Gelet op de jurisprudentie aangaande dit punt blijkt echter dat, bij het opstellen van een bestemmingsplan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening c.q. ter bescherming van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat, de geluidbelasting op bestaande en nieuwe woningen wel inzichtelijk dient te worden gemaakt. Derhalve zijn in het genoemde akoestisch onderzoek ook de nieuw aan te leggen wegen binnen het plangebied in beschouwing genomen. Hierbij is getoetst in analogie met de Wet geluidhinder.

Uit de toets wegverkeerlawaai voor nieuwe woningen - volgens de systematiek van de Wet geluidhinder- blijkt dat bij de (niet-gezoneerde) ontsluitingsweg er sprake is van een geluidbelasting hoger dan 48 dB (inclusief aftrek naar analogie met artikel 110g Wet geluidhinder). De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op deze weg bedraagt **maximaal 52 dB** aan de gevel van de geprojecteerde (nieuwe) woningen (inclusief aftrek naar analogie artikel 110g de Wet geluidhinder).

Het verkeer op de (niet-gezoneerde) ontsluitingsweg kan dus wel degelijk een aanzienlijke geluidsdruk op de gevels van woningen veroorzaken. In het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is echter geen akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsdruk van de ontsluitingsweg op bestaande woningen zoals die van mijn cliënten. Daarmee heeft de planwetgever verzuimd om te onderzoeken of de geluidsgevolgen van de nieuwe ontsluitingsweg leiden tot hinder c.q. een onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de woning van mijn cliënten.

C. Onduidelijkheid over de WADI

Onderdeel van het voorkeursplan (figuur 1.1 van de plantoelichting) is de realisatie van een robuuste groenstrook annex WADI direct rechts naast het perceel van mijn cliënten. In het voorkeursplan wordt voor deze groenstrook/WADI een substantiële breedte aangehouden van ca. 12 meter ter hoogte van de woning van mijn cliënten. Mijn cliënten waren daar heel gelukkig mee. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is deze strook bestemd als 'Groen'. De breedte van deze groenstrook/WADI is hier echter plotseling teruggebracht tot slechts ca. 3 meter. Mijn cliënten vragen met klem om deze groenstrook/WADI voldoende robuust uit te voeren conform het voorkeursplan en daar ook de benodigde ruimte voor vrij te maken binnen het plangebied (gemiddeld 12 meter breed). Het feit dat binnen de naastgelegen bestemming 'Woongebied' ook groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding kunnen worden aangelegd biedt onvoldoende juridische zekerheid dat de robuuste groenstrook/WADI gerealiseerd wordt. Immers – zoals we ook onder A. hebben gezien – kunnen binnen de bestemming 'Woongebied' ook hele andere stedelijke functies direct gerealiseerd worden. Verder vragen mijn cliënten ook om de aanduiding 'WADI' op te nemen in de planregels en op de verbeelding om daarmee juridisch te borgen dat deze strook uitsluitend gebruikt mag worden als waterhuishoudkundige voorziening (waterberging en -infiltratie).

D. Overlast groenstrook ten zuiden van woonperceel cliënten

Onderdeel van het voorkeursplan (figuur 1.1 van de plantoelichting) is ook een groenvoorziening ten zuiden van het woonperceel van mijn cliënten. Ook hier zorgt de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voor de nodige onduidelijkheid omdat er volgens deze toelichting en volgens de gebiedsvisie op deze plek sprake is van een stedelijke invulling in de vorm van een woongebouw (gestapeld wonen). De verbeelding en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan kennen dan weer wel een bestemming 'Groen' toe aan deze gronden. Mijn cliënten juichen deze groenbestemming van harte toe. Zij maken zich echter wel zorgen over het beoogde gebruik.

Uit het overleg met de ontwikkelaar is namelijk gebleken dat deze daar een toeristisch opstappunt (TOP) dan wel toeristisch rustpunt voor fietsers en wandelaars wil realiseren. Hoewel mijn cliënten geen bezwaar hebben tegen een toeristisch-recreatief gebruik van het perceel door de plaatsing van een bankje met prullenbak, bestaat er zorg dat een dergelijke voorziening niet moet gaan dienen als hangplek voor jongeren. Om dit te voorkomen vragen mijn cliënten in ieder geval dat in de planregels van de bestemming 'Groen' een zogenaamde JOP (jongeren ontmoetingsplek) als strijdig gebruik te verbieden.

E. Strijdigheid met natuurwetgeving, onvolledige onderzoeken

Het bevreemdt mijn cliënten dat er nu al een ontwerpbestemmingsplan voor de realisatie van het nieuwe woongebied in procedure is gebracht terwijl de onderzoeken naar de gevolgen van deze ruimtelijke ontwikkeling voor beschermde natuurgebieden en beschermde flora en fauna nog helemaal niet zijn afgerond.

Uit een bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is namelijk gebleken dat (het leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vogels met een jaarrond beschermd nest (steenuil, torenvalk, boerenzwaluw, huiszwaluw, gierzwaluw, huismus): Potentiële nestplekken in het plangebied (nestkasten en bebouwing);
- Algemene broedvogels (nestplaatsen);
- Vleermuizen: Gebouwen hebben potentieel geschikte verblijfplaatsen; in het plangebied zijn mogelijk foerageergebied en vliegroutes aanwezig;
- Marterachtigen (das, boommarter, steenmarter): Plangebied voldoet aan de biotoopeisen van deze soorten en deze zijn in de directe omgeving waargenomen;
- Amfibieën (rugstreeppad): Mogelijk voortplantingshabitat in het plangebied.

In de plantoelichting wordt zelf verder al terecht geconstateerd dat vervolgonderzoek nodig is om daadwerkelijk te kunnen bepalen of de beoogde planontwikkeling niet zal leiden tot aantasting c.q. verstoring van één of meerdere van deze beschermde diersoorten. In dat geval is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet eens mogelijk zonder dat een passende beoordeling heeft plaatsgevonden om te bepalen of een vergunning voor deze ontwikkeling op grond van de Wet natuurbescherming überhaupt afgegeven kan worden (artikel 2.7 lid 2 Wnb).

Hetzelfde geldt voor het onderzoek naar **stikstofdepositie** als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de nabijgelegen beschermde Natura 2000-gebieden 'Sint Jansberg' en 'De Bruuk'. Het stikstofonderzoek dat is verricht in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is onvolledig. Alleen de stikstofdepositie op de genoemde Natura-2000 gebieden ten gevolge van de gebruiksfase van dit bestemmingsplan is onderzocht. De stikstofgevolgen als gevolg van de aanleg (bouw)fase zijn niet onderzocht.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering alsook het gelijknamige Besluit per 1 juli 2021 werd een zogenaamde 'bouwvrijstelling' voor de vergunningplicht op grond van artikel 2.7 lid 2 Wnb ingevoerd. De gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die werd veroorzaakt door bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten van de bouwsector, mocht buiten beschouwing gelaten worden voor de toepassing van artikel 2.7, lid 2 Wnb. De bouwvrijstelling hield dus in dat voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstond, er geen vergunning op grond van artikel 2.7 lid 2 Wnb nodig was.

Op 2 november 2022 echter heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak[1] gedaan in de zaak over het Porthos-project en de bouwvrijstelling. De Raad van State heeft geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet langer gebruikt mag worden omdat de bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Bovendien zal een stikstofonderzoek moeten voldoen aan de nieuwe release van AERIUS Calculator die vanaf 24 januari 2023 beschikbaar is.

Naast de onvolledigheid van het huidige stikstofonderzoek, is voor wat betreft de stikstofgevolgen op Natura 2000-gebieden vanwege de gebruiksfase al in het huidige onderzoek geconstateerd dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/ha/jaar op voornoemde Natura 2000-gebieden.

Op basis van deze rekenresultaten kunnen significante gevolgen ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten. Hierdoor is deze ruimtelijke ontwikkeling – en daarmee dit ontwerpbestemmingsplan – niet realiseerbaar wegens strijd met de Wet natuurbescherming.

In de plantoelichting stelt de planwetgever dat er onderzoek zal plaatsvinden naar mogelijke vrijkomende (en te gebruiken) depositieruimte vanwege saldering als gevolg van verdwijnende bedrijvigheid. Op dit punt is het ontwerpbestemmingsplan volstrekt onduidelijk. Is hier sprake van interne saldering (geen vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming) of externe saldering (dan wel vergunningplicht)? Bovendien is nog niet eens duidelijk of een saldering überhaupt wel leidt tot depositieruimte! Indien uit nader stikstofonderzoek zou blijken dat dat niet het geval is, dan komt de planwetgever op dit moment niet verder dan te stellen dat dan *'nadere oplossingen gezocht moeten worden'* (??).

[1] AbRvS 2-11-2022, nr. 202107079/1/R4 (ECLI:NL:RVS:2022:3159)

Opvallend is ook dat alle informatie over de stikstofgevolgen vanwege dit ontwerpbestemmingsplan, uit de plantoelichting gehaald moet worden. De exacte inhoud van het stikstofonderzoek kan niet beoordeeld worden in deze procedure omdat de gemeente verzuimd heeft om het stikstofonderzoek als bijlage op www.ruimtelijkeplannen.nl te publiceren. Waar dit stikstofonderzoek aangetroffen zou moeten worden, vind ik een pdf van een lege pagina.

Gelet op het bovenstaande stellen mijn cliënten dat ten aanzien van zowel de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor beschermde flora en fauna in en om het plangebied alsmede voor de stikstofgevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden dit ontwerpbestemmingsplan absoluut nog niet gereed is voor definitieve besluitvorming door de gemeenteraad. Diverse nadere onderzoeken moeten nog plaatsvinden en niet uitgesloten kan worden dat eerst vergunningverlening door GS van Limburg op grond van de Wet natuurbeheer plaats moet vinden alvorens dit bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Bovendien – omdat de definitieve onderzoeken er eenvoudigweg nog niet zijn – kan niemand er op dit moment kennis van nemen en er eventueel zienswijzen tegen indienen. De voorbereidingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan is wat deze onderdelen betreft in strijd met de wet (art. 3.8 lid 1 onder a Wro).

Conclusie

Gelet op de bovenstaande motivering verzoeken mijn cliënten u het ontwerpbestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen.

Op de eerste plaats verzoeken cliënten om onmiskenbaar duidelijk te stellen dat het stedenbouwkundige plan dat als figuur 1.1 in de plantoelichting is opgenomen, *het* voorkeursplan is dat uitgevoerd zal worden. Daartoe verzoeken zij u de planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat het de groen-blauwe beschermende schil om hun woonperceel ook planologisch-juridisch borgt door expliciet geen woonbebouwing en infrastructuur toe te laten, in ieder geval geen infrastructuur die behoort tot de centrale gebiedsontsluitende verkeerslus.

Mijn cliënten geven hierbij nogmaals aan dat bij hen in principe de bereidheid bestaat om nader in overleg te treden over de aankoop van een aantal percelen. Ook op deze wijze kunnen zij namelijk de groen-blauwe beschermende schil rond hun woning borgen. Het betreft hier met name het perceel direct achter hun perceel en de gronden ten zuiden daarvan (tussen de dijk en hun perceel).

Op de tweede plaats vragen mijn cliënten om de beoogde groenstrook/WADI naast hun perceel voldoende robuust uit te voeren (conform het voorkeursplan) en daar ook de benodigde ruimte voor vrij te maken binnen het plangebied (gemiddeld 12 meter breed). Daartoe dient de bestemming 'Groen' op de verbeelding verbreed te worden. Verder vragen mijn cliënten ook om de aanduiding 'WADI op te nemen in de planregels en op de verbeelding om daarmee juridisch te borgen dat deze strook *uitsluitend* gebruikt mag worden als waterhuishoudkundige voorziening (waterberging en -infiltratie).

Op de derde plaats verzoeken mijn cliënten om in de planregels van de bestemming 'Groen' een zogenaamde JOP (jongeren ontmoetingsplek) expliciet als strijdig gebruik te verbieden.

Op de vierde plaats verzoeken cliënten om eerst alle noodzakelijke (aanvullende) planonderzoeken (flora en fauna, stikstof) af te ronden, zodat alle informatie in verband met de (ecologische) gevolgen van deze planontwikkeling beschikbaar is. Los van mogelijke aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan of extra vergunningen die aangevraagd moeten worden, zal in ieder geval de voorbereidingsprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan overgedaan moeten worden.

Ik verzoek u verder mij als gemachtigde op de hoogte te houden van de procedure en mij de processtukken te doen toekomen.

[redacted]

Hoogachtend,

[redacted]

MM2300826

cm22.4101
cm22.4222

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Opleidingen

Aan:
Gemeenteraad van Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK MOOK

ONTVANGEN 31 JAN. 2023

AANGETEKEND

datum	: 30 januari 2023	**ons kenmerk**	: [redacted]
uw brief van	:	**uw kenmerk**	:
doorkiesnr.	: 077-3744817	**behandeld door**	:
bijlage(n)	: --	**onderwerp**	:

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de volgende personen:

[redacted]

hierna te noemen 'cliënten' en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mr. A.W.C.M. Jansen, senior-adviseur ruimtelijke ordening bij Beusmans & Jansen Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening, gevestigd en kantoorhoudend aan de Steeg 12, 5975 CE Sevenum, die door hen ten deze als gemachtigde is gesteld met de macht van substitutie.

Op 27 januari 2023 (kenmerk: AJ/BRF/2023003) heb ik namens mijn cliënten aanvullende zienswijzen ingediend in het kader van de voorbereidingsprocedure van het **ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid'**. Daarbij is onder 'onderdeel E Strijdigheid met natuurwetgeving, onvolledige onderzoeken' voor wat betreft een mogelijk noodzakelijk ontheffingverlening voor nog aan te treffen beschermde flora en fauna, abusievelijk een verkeerde juridische verwijzing opgenomen.

Er wordt gesproken over artikel 2.7 lid 2 Wnb, echter dat artikel heeft uiteraard betrekking op het vergunningenregime in verband met beschermende gebieden en niet in verband met beschermde soorten. Het mogelijk aan de orde zijnde ontheffingenregime voor beschermde soorten is – uiteraard – te vinden in - met name - artikel 3.3 leden 1 en 4 Wnb (ontheffing voor Vogelrichtlijnsoorten), artikel 3.8 leden 1 en 5 Wnb (ontheffing voor Habitatrichtlijnsoorten) en artikel 3.10 lid 2 jo. artikel 3.8 Wnb (ontheffing voor overige soorten).

[redacted]

Hoogachtend,

[redacted]

mm 23001152 (Raad)
mm 23001153 (college)

ONTVANGEN 18 JAN. 2023

[redacted]

Gemeente van Mook en Middelaar
T.a.v.: de Gemeenteraad
Postbus 200
6585 ZK Mook

Onderwerp: Pro-forma zienswijze

18 januari 2023

Geachte leden van de Gemeenteraad Mook en Middelaar

Voorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek Zuid':

Voor het plangebied Molenhoek Zuid zijn plannen gemaakt voor een woonwijk van ongeveer 250 woningen.

Het bestemmingsplan voor dat gebied met als status 'ontwerp (2022-11-29)' van de gemeente Mook en Middelaar (IDN: NL.IMRO.0944.BPMOLENHOEKZUID-OW01) is compleet met alle documenten digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tot 19 januari 2023 kan een ieder schriftelijke zienswijzen indienen.

Inbrengen van Pro-forma zienswijze:

Als direct aanwonenden van het plangebied Molenhoek Zuid kunnen wij ons met de inhoud/regeling van dit ontwerpbestemmingsplan niet volledig verenigen. Dit is de reden waarom wij hiertegen bij deze – tijdig – **pro-forma zienswijze** indienen.

Aangezien wij onze argumentatie tegen bepaalde onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet volledig hebben kunnen documenteren, verzoeken wij u vriendelijk ons een termijn van 2 weken na dagtekening van deze brief te gunnen waarbinnen wij onze zienswijze kunnen afronden. Dit conform de uitspraak van de Raad van State.

[redacted]

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

Gemeente van Mook en Middelaar
T.a.v.: de Gemeenteraad
Postbus 200
6585 ZK Mook

Onderwerp: aanvullingen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Molenhoek-Zuid"

31 januari 2023

Geachte leden van de Gemeenteraad Mook en Middelaar,

Voor het plangebied Molenhoek-Zuid zijn plannen gemaakt voor een woonwijk van ongeveer 250 woningen.

Het bestemmingsplan voor dat gebied met als status 'ontwerp (2022-11-29)' van de gemeente Mook en Middelaar (IDN: NL.IMRO.0944.BPMOLENHOEKZUID-OW01) is compleet met alle documenten digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Figuur 1: ontwerpbestemmingsplan Molenhoek-Zuid

Pro-forma zienswijzen:
Als direct aanwonenden van het plangebied Molenhoek-Zuid kunnen wij ons met de inhoud/regeling van dit ontwerpbestemmingsplan niet volledig verenigen en hebben wij een tijdige pro-forma zienswijze ingediend per brief van 18 januari jl.

Aanvulling zienswijzen:
De realisering van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zou voor ons als direct aanwonenden een ernstige aantasting van onze huidige woon-en leefomgeving betekenen. Dit geldt ook voor de aanwezige flora en fauna. Om deze aantasting binnen aanvaardbare grenzen te houden treft u in de bijlage onze zienswijzen #1-5 aan met toelichting van ons persoonlijk belang en voorstel voor een alternatief.

Samenvatting en conclusie:
Graag verzoeken wij u om de zienswijzen #1-5 (zie Bijlage) en voorgestelde aanpassingen in een meer voldragen ontwerpbestemmingsplan op te nemen, namelijk:

1) de realisatie van een voldoende brede groene corridor langs de Bredeweg;
2) bindende regelgeving inzake het afsluiten van de toegang Molenhoek-Zuid voor het gemotoriseerde verkeer van/naar de Oosterkanaaldijk, Bredeweg en Halderweg;
3) geen bouwverkeer te laten plaatsvinden over de Oosterkanaaldijk tijdens de bouwperiode van Molenhoek-Zuid;



Figuur 2: ontwerpbestemmingsplan Molenhoek-Zuid met groene corridor en afsluiting toegangsweg Molenhoek Zuid van/naar Oosterkanaaldijk, Bredeweg en Halderweg voor gemotoriseerd verkeer.

Reeds ingediende zienswijzen:
Tevens refereren wij aan onze ingediende zienswijzen van 13 januari 2022 en ons inspreek document van 20 februari 2022 waarin een aantal punten niet door u zijn beantwoord, waaronder het "Didam arrest".

Afsluitend verzoeken wij u om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat op 8 december 2022 via www.ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd, niet goed te keuren, maar de goedkeuring aan te houden tot de benodigde aanvullende onderzoeken en wijzigingen zijn afgerond en gepubliceerd.

[redacted]

Ondergetekende behoudt alle rechten voor.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Bijlage 1: Zienswijzen #1-5 met onderbouwing persoonlijk belang en voorstel

Bijlage 1: Zienswijzen # 1-5 met toelichting persoonlijk belang en voorstel

Zienswijze #1:
Plan Molenhoek-Zuid past niet in de Gebiedsvisie en Structuurvisie Lierdal.

Ons belang:
Wij wonen nu in het rustige buitengebied Lierdal - straks wonen wij aan de rand van een drukke stadswijk met veel overlast in het gebied ... (vanwege extra veel verkeersbewegingen auto's/fietsers/voetgangers, geluidsoverlast, lichtvervuiling, uitzicht op bebouwing i.p.v. huidige groene corridor en stuwwal, verstoring flora en fauna).

Toelichting:

In 2016 hebben wij gekozen om te gaan wonen in het buitengebied van het Lierdal ("rood-voor-rood" regeling), dit vanwege de rust in het omringende gebied, het buitenleven en de prachtige uitzichten vanuit onze woning op de groene corridor en stuwwal.

Ons huidige prachtige uitzicht op de groene corridor en stuwwal (straks uitzicht op de woningen en hoogbouw Molenhoek-Zuid ...):



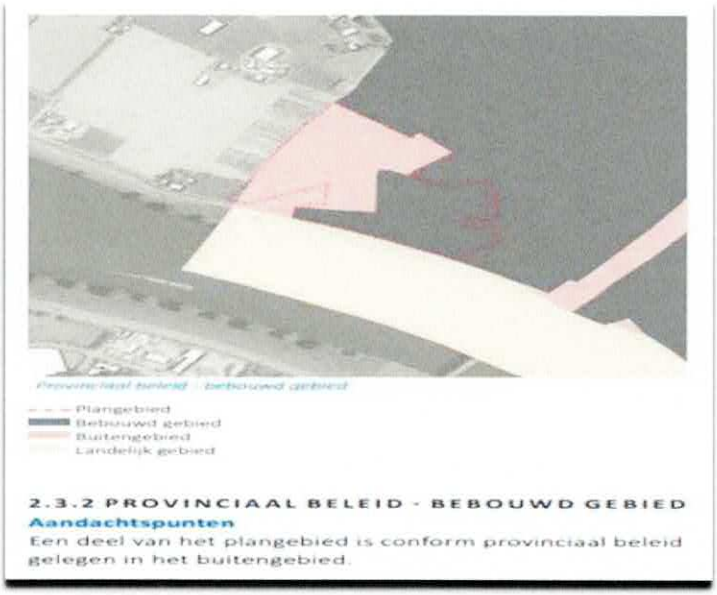
Ten tijde van de aankoop van het perceel hebben wij de Structuurvisie en Gebiedsvisie Lierdal - welke staand beleid is - goed bestudeerd. Naar aanleiding van de inhoud hebben wij de nieuw te bouwen woning gesitueerd met uitzicht op de huidige groene corridor en stuwwal.

In hoofdstuk 4 "Wonen en Woonomgeving" staan namelijk volgende hoofdlijnen van beleid:

"Uitgangspunt voor het Lierdal is dat verdere ontwikkeling van de woonfunctie in principe ongewenst is. Alleen indien een nettobijdrage wordt geleverd aan de verdere ontwikkeling van de landschaps- en/of natuurwaarden in het Lierdal, is uitbreiding van de woonfunctie mogelijk. Deze uitbreiding vindt primair plaats in de Rijkswegzone en in beperkte mate in de kanaalzone Lierdal...Op het grondgebied van Mook en Middelaar zijn geen woningbouwontwikkelingen voorzien buiten de rode contour van Molenhoek, waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is."

Het schetsontwerp "Molenhoek-Zuid" van de Ontwerpgebiedsvisie Molenhoek-Zuid maakt zichtbaar dat de woningdichtheid in het plangebied minstens 3 keer hoger is dan de woningdichtheid in de aanliggende wijken van Molenhoek. Het plan Molenhoek Zuid wordt straks een stedelijk gebied (een stadswijk).

Het plan Molenhoek-Zuid past dan ook niet in deze hoofdlijnen van beleid. Als aanwonende zijn wij van mening dat er sprake is van misleiding en dwaling nu wij een enorme investering hebben gedaan in de ontwikkeling van onze woning met omliggende landschaps/natuurwaarden op basis van het "staand beleid". Daarentegen wordt in de Gebiedsvisie Molenhoek Zuid geen nettobijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van de landschaps- en/of natuurwaarden in het Lierdal. Volgens de Structuurvisie Lierdal is dat wel een vereiste!



Ons voorstel/alternatief:

- het huidig geldende beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Lierdal, mee te nemen in de beoordeling van de voorliggende gebiedsvisie Molenhoek-Zuid. Het gedeelte "Buitengebied" (zie plaatje 2.3.2: Provinciaal Beleid) in te passen in plan Molenhoek-Zuid om een natuurvriendelijke aansluiting op het Lierdal-landschap mogelijk te maken. Dit middels de aanleg een ruime groene corridor/bufferzone langs de Bredeweg (zie Figuur 2 met indicatief de groene corridor op pagina 2).

Zienswijze #2:
Er is in Plan Molenhoek-Zuid geen sprake van "natuurinclusiviteit" als verplicht onderdeel van de ontwerpopgave (voorwaarde Woondeal)

Ons belang:
Voorkomen van aantasting van het buitengebied middels verbetering van de natuur en landschapselemenenten als compensatie voor het aantasten van de leefomgeving voor mens en dier...

Toelichting:

In het plan Molenhoek-Zuid zal worden gebouwd in het *"buitengebied"* langs de Bredeweg (zie afbeelding 2.3.2: Provinciaal Beleid op pagina 4, het roze gedeelte).

Aan de basis van de nieuwe gebiedsvisie Molenhoek-Zuid ligt de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen. De gemeente Mook en Middelaar heeft zich met deze deal verbonden.

In de Woondeal is aangegeven dat *"natuurinclusiviteit een verplicht onderdeel is van de ontwerpopgave".* In de gebiedsvisie Molenhoek-Zuid wordt slechts aangegeven dat wordt aangesloten bij het "landschappelijk casco" en dat er de intentie is "kwalitatieve groenplekken (te) maken in het binnengebied". In het ontwerpbestemingsplan en de ontwikkelscenarios zoals gepresenteerd op ruimtelijkeplannen.nl zien wij geen enkele intentie dat er serieus is nagedacht over het aansluiten op het landschappelijke casco.

Naast de landschappelijke aantasting zal er ook sprake zijn van aanzienlijke geluidsoverlast en lichtvervuiling voor de aanwezige dieren in het gebied. In het gebied leven dassen, vossen, patrijzen, buizerds, torenvalken, steenuilen, zwaluwen, ganzen en andere dieren. Er wordt in de gebiedsvisie onvoldoende rekening gehouden met de bescherming van de aanwezige flora en fauna.

Ons voorstel/alternatief:

- het verplichte onderdeel "Natuurinclusiviteit" in de ontwerpopgave geloofwaardig uitwerken, o.a. op basis van een gedegen onderzoek naar verdwijnende natuur- en landschapswaarden (onderdeel van de Woondeal). Aantasting van het landschap te voorkomen in het gedeelte tussen Spijkerweg en Bredeweg (het zogenaamde "Buitengebied"), hetgeen in overeenstemming is met de Structuurvisie Lierdal, middels vorming van een ruime groene corridor langs de Bredeweg (zie Figuur 2 met indicatief de groene corridor op pagina 2).

Zienswijze #3:
In Plan Molenhoek-Zuid worden de adviezen van de Adviesraad Natuur en Milieu niet gevolgd ...

Ons belang:
Opvolgen van de adviezen ANM middels realisatie van een groene strook tussen Bredeweg en plan Molenhoek-Zuid

Toelichting:

In een door de gemeente Mook & Middelaar gevraagd advies van de Adviesraad Natuur en Milieu (ANM) over de gebiedsvisie 'Molenhoek-Zuid' (Advies A21.01) komt de ANM op een wezenlijk punt van zorg, namelijk dat de plannen in tegenspraak zijn met een tweetal beleidsstukken: de Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' vastgesteld door de gemeente Heumen samen met Mook en Middelaar en de Structuurvisie 'Heumen 2025'.

Het *"advies 3"* van de ANM:

- *kijk bij de uitwerking van de drie scenario's voor de gebiedsvisie ook naar de inhoud, naar geest en letter, van de Structuurvisie Lierdal.*

- *houd de groene open buffers tussen de kernen van Malden en Molenhoek intact en versterk waar nodig, door als compensatie van de woningbouwopgave Molenhoek-Zuid, de open corridor van heuvelrug naar Maas te vrijwaren van verdere bebouwing.*

- *zorg ervoor dat op de overgangen tussen de stuwwallen en de lagere gronden geen ondoordringbaar lint van bebouwing ontstaat dat deze twee natuurlijke systemen isoleert en dat de 'groene vingers' blijven, die ook juist voor de leefbaarheid en identiteit van onze kernen belangrijk zijn.*

- *voorkom de irreversibele sluiting van het bebouwingslint langs de oever van Maas en Maas-Waalkanaal.".*

De structuurvisie op het *Lierdal* – een tussen-stedelijk gebied met ruimte voor natuur – wordt doorbroken. Het eerdere advies van de Adviesraad Natuur en Milieu (AMN) wordt niet gevolgd en we vragen uw gewaarde aandacht voor dit advies.

Tevens vragen wij ons als bewoners af wat de impact is van de enorme stikstof depositie tijdens de bouw en na de bouw (inclusief de CO2-voetafdruk) op het aanliggende (buiten) gebied en de omringende gebieden, waaronder het Lierdal, de Mokerhei, Sint Jansberg en Maasduinen.

<u>Ons voorstel/alternatief:</u>

- te voldoen aan het door de Gemeente gevraagde advies van Adviesraad Natuur en Milieu (A21.01) 'Landschap is de onderlegger van de nieuwe wijk Molenhoek-Zuid', plus analyse van de negatieve impact Stikstof (N2) depositie en de CO2 "footprint" in de periode tijdens en na de bouw. Het gedeelte "Buitengebied" (zie plaatje 2.3.2.

Provinciaal Beleid op pag. 4) niet te bebouwen. Het gedeelte kan worden ingepast om een natuurvriendelijke aansluiting op het Lierdal-landschap mogelijk te maken. Ook dan blijft er voldoende ruimte over om de resterende plancapaciteit van de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen in te vullen. Geen hoogbouw toe te staan in de natuurlijke overgangszone naar plan Molenhoek-Zuid, waarbij de nieuwbouwwijk voldoende wordt "gecamoufleerd" door ruime groene zone en de huidige prachtige zichtlijnen naar de stuwwal worden behouden (zie Figuur 2 indicatief de groene corridor op pag. 2);



Het huidige prachtige uitzicht vanaf de Oosterkanaaldijk (en onze woning) op de groene corridor en stuwwal van de Mookerheide, dit landschapsbeeld komt in gevaar door de plannen van de Gemeente ...

Zienswijze #4 :
Plan Molenhoek-Zuid houdt geen rekening met ons als aanwonende (ernstige aantasting van het huidige woongenot)

Ons belang:
Het voorkomen van inbreuk op onze privacy (i.v.m. de zichtlijnen vanuit buitenste bebouwing Molenhoek Zuid op onze woning), geluidsoverlast en lichtvervuiling.

Toelichting:

In het ontwerpbestemmingsplan en de gepresenteerde ontwikkel-scenario's wordt gesproken over de "prachtige zichtlijnen van de toekomstige bewoners van Molenhoek-Zuid op het landschap" (...dit is o.a. het zicht van de nieuwe bewoners op onze woning met ons omliggend perceel met natuur en landschapselementen !).

Er wordt niet gesproken over de toekomstige "vervuilde" zichtlijnen van de huidige bewoners op de nieuwe woonwijk.. Dit is ongepast !

Er zijn bij ons ernstige zorgen ten aanzien van inbreuk op onze privacy, want de nieuwe bewoners van de buitenste ring Molenhoek-Zuid kunnen straks bij ons naar binnenkijken vanuit hun woning en/of appartement.

Naast de landschappelijke aantasting en inbreuk op de privacy door de buitenste ring van de nieuwbouwwijk zal er ook sprake zijn van geluidsoverlast en aanzienlijke lichtvervuiling voor ons als aanwonenden, maar ook voor de aanwezige fauna in het gebied.

Over de mogelijke nadelige effecten voor ons als bewoners (bijv. uitzicht op de bebouwing Plan Molenhoek-Zuid, meer verkeersbewegingen en drukte op de dijk, geluidsoverlast, lichtvervuiling, etc.) wordt helemaal niets gemeld in het plan. En dat is onacceptabel.

Laat staan het voldongen feit dat we de komende 5-10 jaar tegen de grote bouwkranen mogen aankijken en er niets meer over is van ons huidige mooie uitzicht. We hebben niet op de huidige prachtige locatie gebouwd om de komende decennia bouw- en overige overlast te ervaren van een stadswijk.

Tenslotte zal het plan Molenhoek Zuid ten opzichte van onze huidige planologische situatie leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van ons onroerend goed (want straks wonen we aan de rand van een stadswijk en is het met de rust gedaan, hebben we uitzicht op de nieuwe woningen/hoogbouw i.p.v, de huidige groene corridor en stuwwal). Ook deze waardevermindering is voor ons niet acceptabel en wij vragen uw serieuze aandacht in deze.

Ons voorstel/alternatief:

- de realisatie van een voldoende brede groene corridor langs de Bredeweg (zie Figuur 2 op pag. 2 met de indicatieve groene strook) zodat wij als bewoners in het buitengebied geen inbreuk ervaren op onze privacy (vanwege de zichtlijnen van de nieuwe woningen in onze woning) en de nadelige effecten van geluidsoverlast en lichtvervuiling voor ons als bewoners en de aanwezige dieren worden beperkt.

Zienswijze #5:
Plan Molenhoek-Zuid zal leiden tot extra verkeersdrukte op de dijk

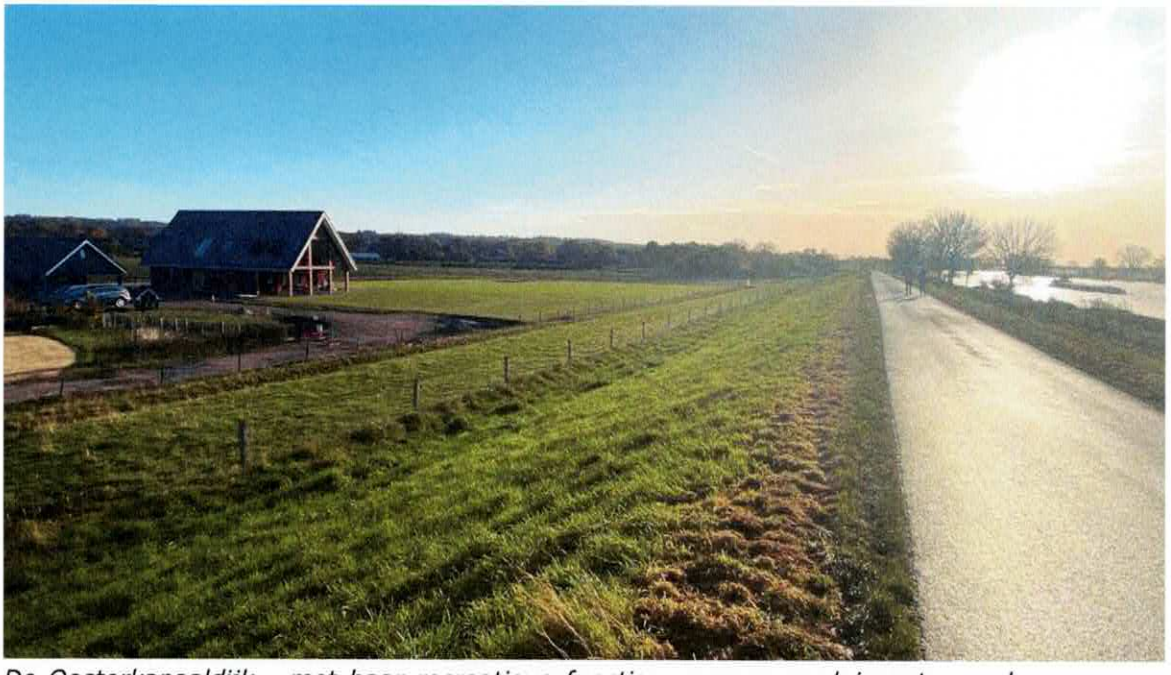
Ons belang:
Geen extra verkeersdrukte op de Oosterkanaaldijk vanwege "sluiproute" van Molenhoek-Zuid naar Heumen/Malden/Nijmegen...(en vice versa). Op zonnige dagen is het namelijk ontzettend druk door opening fietsbrug. Nog meer verkeer zal de woon- en leefomgeving aantasten.

Toelichting:

De verkeersontsluiting van een wijk met 250 woningen (met gemiddeld 250-500 auto's) zal tot extra verkeersdrukte leiden. De vraag is dan hoe e.e.a. zal worden geregeld.

Het gebruik van de Oosterkanaaldijk binnen het Plan Molenhoek-Zuid als mogelijke 'sluiproute' naar en van Heumen/Malden/Nijmegen wordt genoemd in het plan en er worden maatregelen genomen ter voorkoming, echter als bewoners willen we graag 100% zekerheid dat de Oosterkanaaldijk niet wordt gebruikt als ontsluiting voor Plan Molenhoek Zuid voor het gemotoriseerde verkeer.

De Oosterkanaaldijk heeft namelijk een zeer belangrijke recreatieve functie - zeker na de opening van de fietsbrug "De Maasover"- is het erg druk worden op de Halderweg/ Oosterkanaaldijk en deze wordt dagelijks gebruikt door vele wandelaars (met en zonder hond), hardlopers, fietsers, groepen wielrenners en scooters.



De Oosterkanaaldijk - met haar recreatieve functie - mag geen sluiproute worden voor gemotoriseerd verkeer van en naar Plan Molenhoek Zuid...

Ons voorstel/alternatief:

- in de gebiedsvisie worden reeds zeer goede maatregelen aangekondigd, maaar als bewoners willen wij graag de garantie dat de ontsluiting van Plan Molenhoek-Zuid van en naar de Oosterkanaaldijk/Halderweg wordt afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer. Het afsluiten van de toegang van en naar de Oosterkanaaldijk is noodzakelijk om de rust in het buitengebied te borgen, mede gezien de recreatieve functie van dit gedeelte van de dijk en de veiligheid van het langzame verkeer te garanderen (zie Figuur 2 op pag. 2); Tevens vragen wij de garantie dat er geen aan-en afvoer van bouwverkeer Plan Molenhoek Zuid zal plaatsvinden over de Oosterkanaaldijk gedurende de gehele bouwperiode.

Vertrouwende u met deze zienswijzen en voorstellen voldoende geïnformeerd te hebben.

Wij dank u hartelijk voor uw aandacht en zien uw antwoord met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Getekend 31 januari 2023

mm 23001143 (Raad)
mm 23001144 (college)

[redacted]

[redacted]

Gemeenteraad Mook en Middelaar
Postbus 200,
6585 ZK Mook
info@gemeentemookenmiddelaar.nl
griffier@mookenmiddelaar.nl

ONTVANGEN 18 JAN. 2023

16 januari 2023

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van uw verzoek om uiterlijk 20 januari 2023 een reactie te geven op het ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid, geeft het bestuur van onze stichting, middels deze brief haar zienswijze.
Samengevat verzoeken wij aan uw gemeenteraad, om middels wettelijk afdwingbare planvoorschriften, van de ontwikkelaar te eisen om een duurzame en energieneutrale wijk te realiseren. Uw raad hoeft hiervoor niet te wachten totdat de rijksoverheid dit in de toekomst dwingend zal voorschrijven.

1. Kader:
In de regel maakt de gemeente gebruik van drie onderstaande instrumenten om afspraken te maken met een ontwikkelaar:

- Via het bestemmingsplan kan de gemeenteraad zaken opnemen die voor haar belangrijk zijn, en die zij niet uitsluitend aan het college van B&W wil overlaten. Eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zijn wettelijk geregeld.
- Middels een anterieure ofwel privaatrechtelijke overeenkomst, kan het college van B&W nadere afspraken maken met de ontwikkelaar. Deze is niet openbaar. U en wij hebben op de inhoud hiervan dan ook geen invloed. Er bestaan geen bezwaar- en beroepsprocedures.
- Door het afgeven van een bouw- of omgevingsvergunning door het college van B&W. Het college kan een gevraagde vergunning echter niet weigeren en is zelfs verplicht om een vergunning af te geven, als deze voldoet aan de wettelijke eisen. Het stellen van aanvullende eisen is in het vergunning traject niet mogelijk. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn wettelijk goed geregeld. Een rechter zal de argumenten van belanghebbenden toetsen aan de hand van jurisprudentie.

2. Doelstelling:
Volgens de statuten van de Stichting Duurzaam Mook en Middelaar, opgericht op 15 januari 2020, streven de leden onder andere naar het verduurzamen van de leefomgeving. Waar dit bij de bestaande bebouwing maar moeizaam lukt, bestaan er bij de bouw van deze nieuwe woonwijk wel mogelijkheden. Onze stichting is bij de totstandkoming hiervan dan ook belanghebbende.

3. Toelichting:
In de ter inzage gelegde Toelichting is beschreven hoe binnen het ontwerp bestemmingsplan gebouwd zou kunnen worden, in artikel 4.1.2 is onderstaande tekst over duurzaamheid opgenomen. Wij zijn van mening dat deze zeer beperkte tekst geen recht doet aan maatschappelijke ontwikkelingen en de zorgen die hierover in de gemeente leven. Bovendien zijn deze in de toelichting door het college van B&W opgenomen voornemens, wettelijk gezien, niet bij de ontwikkelaar afdwingbaar.

"Samen met de gemeente Mook en Middelaar, betrokken ontwikkelaars en met input van duurzaamheidsexperts is het ambitieniveau voor Molenhoek Zuid vastgelegd. Hierin zijn prioriteiten bepaald tussen en binnen de duurzaamheidsthema's: klimaatadaptatie & biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit en circulariteit.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het merendeel van het plangebied kent een zeer kleine kans op overstroming, nabij de dijk is sprake van een kleine kans op overstromingen en voor het buitendijkse deel van het plangebied geldt een grote kans op overstromingen.

Het oostelijk deel van het plangebied kent een hoog risico ten aanzien van droogtestres, nabij de dijk is sprake van een laag risico ten aanzien van droogtestress en voor het buitendijkse deel van het plangebied geldt dat er geen sprake is van droogtestres.

Molenhoek Zuid is een groene en waterrijke buurt die gericht is op het vergroten van de biodiversiteit, het bieden van ruimte voor waterberging en natuurlijke koeling. Hier dragen woningen, tuinen en de openbare ruimte aan bij. Samen vormt dit een integraal systeem. Het plan speelt in op de risico's en gevolgen van klimaatverandering door in het plangebied in voldoende waterbergingen en groenvoorzieningen te voorzien.

Duurzame mobiliteit

De wijk Molenhoek Zuid is ingericht op het verblijven en verplaatsen, te voet of met de fiets. De auto is welkom in de wijk, maar minder dominant aanwezig. Daarbij bevordert een uitgebreide laadinfrastructuur in de wijk het elektrisch rijden. Daarnaast blijven logistiek en openbaar vervoer aan de rand van de wijk.

Duurzame energie

De energieprestatie van de woningen in Molenhoek Zuid gaat een stap verder dan nu wettelijk nodig is. Er wordt daarvoor sterk ingezet op de reductie van het energiegebruik en de inzet van veelal duurzame energiebronnen. Voor appartementen zou dit eventueel collectief kunnen worden gedaan.

Circulariteit

In Molenhoek Zuid worden de eerste stappen gezet op het gebied van circulariteit. In de bouw van de woningen wordt het grondstofgebruik beperkt en wordt een deel van de woningen gebouwd met hernieuwbare materialen. Ook wordt op een aantal plekken remontabel gebouwd, waarmee woningen kunnen worden verplaatst, verandert of hergebruikt."

Tot zover de opgetekende intenties die wij veel te vrijblijvend achten.

4. Leefomgeving:

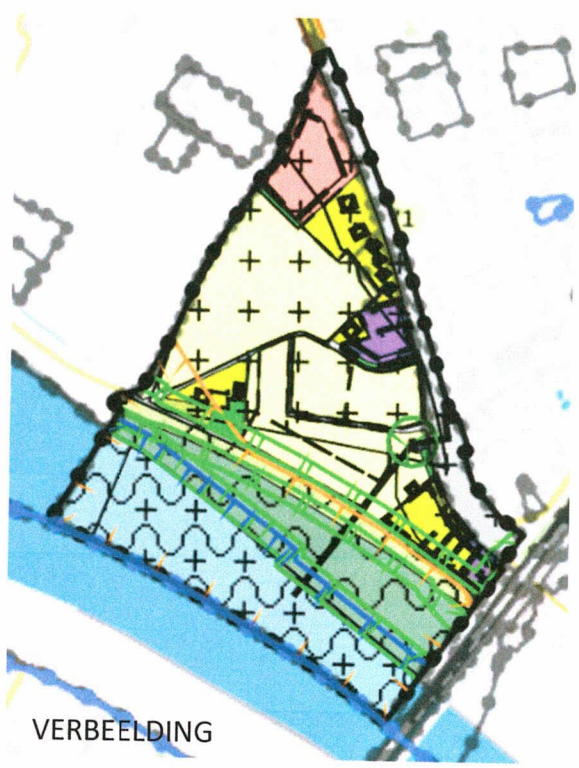
De gemeente wordt dagelijks geconfronteerd met de ontwerpfouten die gemaakt zijn in de bestaande wijken. De gemeenteraad is er verantwoordelijk voor om deze in de nieuw te bouwen wijk Molenhoek Zuid zo veel mogelijk te voorkomen. De wijk dient niet alleen betaalbaar maar ook leefbaar te worden. Terwijl bovendien voorkomen moet worden dat hier in de toekomst een achterstandswijk kan ontstaan. Een grote uitdaging waar goed over nagedacht moet worden.

Wij achten het ter beoordeling voorliggende ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid, veel te globaal en daardoor te vrijblijvend. In het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld niets over duurzaamheid. Daarom dient artikel 27 van de Regels flink uitgebreid te worden.

De Visualisatie van het bestemmingsplan ofwel de bestemmingsplankaart bevat drie bouwvlekken die met woningen bebouwd kunnen worden. Een aantal zaken, bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogte, worden in artikel 15 van de Regels gedetailleerd voorgeschreven, terwijl de veel belangrijkere eisen aangaande het ruimtegebruik ontbreken.

- Voorgesteld wordt dat u middels aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar dwingend voorschrijft om het aantal, type en prijsniveau, alsmede de bebouwde oppervlakte van de woningen en rooilijnen, per bouwvlek vast te leggen. Alsmede de oppervlakten voor privé tuinen en openbaar gebied, uitgesplitst naar groen en bestrating.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de uitgangspunten zoals deze zijn beschreven in de Toelichting op het bestemmingsplan juridisch niet bindend en daardoor ook niet afdwingbaar zijn. Nadere eisen kunnen alleen gesteld worden als in de Regels van het bestemmingsplan primaire eisen zijn opgenomen. In artikel 15.3 van de Regels ontbreken de voorwaarden voor het ruimtegebruik.



VERBEELDING

[redacted]

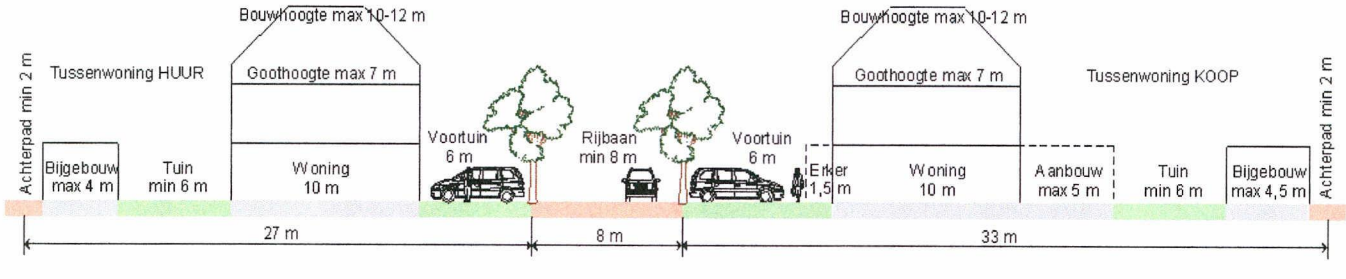
5. Stedenbouwkundige plannen:

In de Toelichting staat onder punt 1.1 het hieronder rechts afgebeelde stedenbouwkundig plan. In de eerder door de gemeenteraad besproken ontwerp gebiedsvisie stond het hieronder links afgebeelde plan. Tussen beide plannen bestaat een groot verschil. Toch kunnen beide plannen binnen het ontwerp bestemmingsplan passen. Wij achten het wenselijk om de toekomstige invulling van het gebied niet aan het toeval over te laten, maar hier in het bestemmingsplan uitdrukkelijke Regels voor te maken. In de praktijk zal de ontwikkelaar het stedenbouwkundige plan opstellen en zal de projectwethouder dit plan door het college van B&W laten goedkeuren. Het college van B&W verzoekt uw raad nu, om middels vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, goedkeuring te geven aan de bouw van woningen. Hiermee komen volgens de Regels uitsluitend de goot- en bouwhoogte vast te liggen. Zelfs het aantal woningen of de afstand tot de bestaande bebouwing liggen juridisch niet vast.


ONTWERPVISIE BURO CB5


ONTWERPVISIE ANTEAGROUP

- Voorgesteld wordt dat u, middels aanpassing van de Regels en de Visualisatie ofwel plankaart de benodigde rooilijnen en bebouwingszones opneemt.



6. Privé parkeerplaatsen:

De verhouding tussen het privé en openbaar grondgebruik, dient ruimtelijk gezien beter beschreven te worden. De breedte van de weg met de minimum afmetingen van het hierin opgenomen groen en parkeerplaatsen, is van groot belang voor de beleving van de openbare ruimte. Ook de maximale afmetingen van de bouwmassa en een gemeenschappelijke achteromgang, dient beter vastgelegd te worden. Wij geven er de voorkeur aan om de parkeerplaatsen zo veel mogelijk in de voortuinen te situeren. Hierdoor kunnen oplaadpalen direct met de betreffende woning gekoppeld worden. Bovendien beperkt dit de parkeerterreinen achter de woningen, waar een gebrek is aan sociale controle. Verder staan de Regels het aan- en bijbouwen toe.

- Voorgesteld wordt dat u, middels aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar dwingend voorschrijft om in het definitieve bouwplan, uit te gaan van bovenstaand dwarsprofiel. Om dit in de praktijk mogelijk te maken, dienen de tuinen groter te worden.

[redacted]

7. Energieneutrale wijk:

Wij pleiten voor de bouw van een energieneutrale wijk. Onze definitie van een energieneutrale wijk is, dat het aandeel hernieuwbare energie ten minste 100 % dient te bedragen. De woningen worden hierbij wel aangesloten op het openbare elektriciteitsnetwerk, maar zullen hier niet meer kWh aan stroom onttrekken, dan wat zij zelf middels zonnepanelen terugleveren. Dit inclusief het opladen van in de wijk in de toekomst aanwezige elektrische auto's, openbare verlichting, pompputten enz. Ofwel de jaarlijkse hoeveelheid in de wijk opgewekte hernieuwbare energie, dient gelijk te zijn aan het totale energieverbruik van de wijkbewoners.
De reden waarom wij pleiten voor het realiseren van een energieneutrale wijk is, omdat de woningen in deze wijk naar verwachting ten minste 100 jaar in gebruik blijven en het met de huidige beschikbare technieken en financiële middelen, mogelijk is om dit te realiseren. Dit zou bijvoorbeeld bereikt kunnen worden door op alle oost-zuid-west daken zonnepanelen aan te brengen. Ter compensatie van het stroomverbruik in de openbare ruimte, voor oa straatverlichting, dienen wellicht ook boven de openbare parkeerplaatsen zonnepanelen aangebracht te worden.

- Voorgesteld wordt dat u middels aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar dwingend voorschrijft, om ter goedkeuring door de gemeenteraad, met een berekening aan te tonen, waar de benodigde zonnepanelen aangebracht worden en welke overige maatregelen en/of voorzieningen nodig zijn om een ook in de toekomst 100 % energieneutrale wijk te realiseren.

8. Elektrische auto's:

Wellicht willen kopers en huurders op korte termijn geen geld uitgeven om een elektrische auto aan te schaffen. Door een wettelijk verplichting zijn over een aantal jaren elektrische auto's gemeengoed. Wij adviseren u om op nu reeds maatregelen te treffen, waarmee we op het toekomstige beleid vooruit lopen. Hiervoor zijn bijvoorbeeld ten minste 250 oplaadpunten nodig. In de toekomst zullen elektrische auto's ook als thuisbatterij gebruikt gaan worden. Hierdoor is zonnestroom 's avonds te gebruiken voor de woning en zal de auto zo nodig 's nachts weer voor de volgende dag opgeladen worden. Hiervoor is het belangrijk dat de laadpaal voor een elektrische auto, via de meterkast van de woning wordt aangesloten.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om bij elke woning een privé parkeerplaats aan te leggen en bij elke privé parkeerplaats een oplaadpunt op de voorgevel van de woning aan te brengen. In totaal derhalve privé 250 oplaadpunten.

9. Openbare parkeerplaatsen:

Door elke woning een eigen parkeerplaats te geven, kunnen de openbare parkeerterreinen minder groot worden, waardoor vandalisme kan worden voorkomen. Om te kunnen voldoen aan de eis dat de wijk ook in de toekomst 100 % energieneutraal blijft, dienen nu reeds minimaal 6 zonnepanelen per benodigde openbare parkeerplaats aangebracht te worden.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om boven elke openbare parkeerplaats ten minste 6 zonnepanelen aan te brengen.

10. Zonnepanelen:

De wettelijke eisen voor nieuwbouw verplicht de ontwikkelaar om minimaal 40 % van het energieverbruik voor het verwarmen van de woning, fossielvrij op te wekken. Deze norm is volgens ons veel te laag. In de praktijk wordt hieraan al voldaan, als er 6 zonnepanelen op het dak van de woning aangebracht worden.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om op elke woning voldoende zonnepanelen aan te brengen, zodat deze woning inclusief het eigen elektriciteitsverbruik en het opladen van één elektrische auto voor 100 % energieneutraal is.

11. Isolatie:

Wij achten de wettelijke eisen voor nieuw te bouwen woningen, aangaande het isoleren, verwarmen en het opwekken van stroom te laag. Hoewel deze eisen voortdurend strenger worden, kijkt de wetgever niet naar de toekomst. Isolatienormen worden gerelateerd aan de terugverdientijd op basis van de geldende energieprijzen. De prijzen voor het verbruik van gas en elektra zijn onlangs enorm gestegen. De isolatienormen zijn hier echter nog niet op afgestemd. De verwachting is dat de wettelijke

eisen hierdoor binnenkort verhoogd zullen worden. We hoeven hier echter niet op te wachten, het is inmiddels alom bekend dat een investering in woningisolatie, het meeste rendement oplevert, omdat isolatiemateriaal wel 100 jaar meegaat. Hypotheekbanken stimuleren het aanbrengen van extra isolatie, met hiervoor bedoelde goedkopere leningen. Het al dan niet individueel realiseren van een dikkere vloer- en dakisolatie (Rc=10 m2K/W) alsmede triple glas (U=0,5 W/m2K), gaat bovendien niet ten kosten van het uiterlijk van een (tussen)woning ten opzichte van die van de buren. Daarnaast kan bij een betere isolatie, worden volstaan met een eenvoudige en daardoor goedkopere verwarmingsinstallatie.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om woningkopers een meerwerkprijs aan te bieden, voor het aanbrengen van een isolatiepakket wat uitstijgt boven de minimale wettelijke eisen.

12. Verwarmen:

Het ontwerp bestemmingsplan laat de wijze van verwarmen en daarmee een belangrijk deel van de woonlasten, over aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal voor het elektrisch verwarmen van een woning bij voorkeur kiezen voor de laagste investeringskosten. Verkopers en verhuurders hebben er immers geen financieel belang bij, om de energiekosten zo laag mogelijk te houden. De wettelijke eis om de jaarlijkse verwarmingskosten te beperken tot 50 kWh per m2 vloeroppervlak is te laag. De verwarmingskosten kunnen zonder al te veel extra isolatie gemakkelijk tot 25 kWh per m2 per jaar beperkt worden.

Hieronder enkele essentiële verschillen tussen een drietal verwarminssystemen, die op dit moment in nieuwbouwwoningen toegepast worden:

<u>Wijk- of blokverwarming:</u>

Een individuele verwarmingsbron, heeft in een traditionele verwarmingsinstallatie, met als medium water, een relatief korte levensduur van 25 jaar. Een dergelijke installatie is duur, omdat de verwarmingsbron, elke 25 jaar voor rekening van de eigenaar gebruiker, vervangen moet worden. Om de vervangingskosten te beperken, kan voor een hoogwaardige collectieve installatie worden gekozen, zodat deze een langere levensduur heeft. Voor het ontwerp van een collectief systeem, zoals een wijk- of blokverwarming, wordt uitgegaan van een levensduur van 100 jaar. Dit is gelijk aan de gebruiksduur van de aangesloten woningen.

<u>Elektrische vloerverwarming:</u>

De ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om de verwarmingsbron zo eenvoudig mogelijk uit te voeren, waardoor de vervangingsinvestering laag blijft. Het meest eenvoudige verwarmingssysteem, dat bij nieuwbouwwoningen toegepast wordt, bestaat uit een elektrische vloerverwarming in de woonvertrekken en elektrische radiatoren of infrarood panelen in de slaapkamers, in combinatie met een zeer goede warmte-isolatie.

<u>Warmtepomp:</u>

Kiest de ontwikkelaar voor een warmte-isolatie die beperkt blijft tot hetgeen wettelijk vereist is, dan is de aanleg van een warmtepompinstallatie met watervoerende vloerverwarming noodzakelijk. Hierbij kan gekozen worden tussen een luchtwarmtepomp of een grondwarmtepomp met warmte-koude-opslag (WKO).

- Voorgesteld wordt dat uw raad via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar verplicht om de investeringen en de verbruikskosten, alsmede de uitstoot van schadelijke stoffen, van de drie hiervoor beschreven verwarmingssystemen te laten bepalen, en ter goedkeuring aan uw gemeenteraad voor te leggen.

13. Aquathermie:

De nabij gelegen Maas biedt de kans om als warmtebron benut worden. We noemen dit Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO). Een nabij gelegen voorbeeld van TEO ligt aan de andere kant van de Maas. Dit betreft een schoolgebouw van het Merletcollege in Cuijk. Meer informatie kunt u vinden via de link:
https://www.aquathermie.nl/praktijk/aquathermie+projectenkaart/1633394.aspx?t=TEO-Merletcollege-Cuijk

De aanleg van een collectieve verwarmingsinstallatie voor de gehele wijk, brengt extra investeringskosten met zich mee. Bewoners van de nieuw te bouwen woningen ondervinden door de lage verbruikskosten voor het verwarmen van hun woning, een financieel voordeel. Omdat deze investering over een langjarige periode afgeschreven kan worden, is aquathermie bij de huidige energieprijzen, wellicht voordelig. De voorgestelde eis tot het indienen van een kosten-baten analyse geeft de gemeenteraad de gelegenheid om op basis van een goede onderbouwing een afgewogen besluit te nemen, over het toe

[redacted]

te passen verwarmingssysteem voor alle of een deel van de te bouwen woningen.

- Voorgesteld wordt dat uw raad via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar verplicht om de investeringen en de verbruikskosten, alsmede de uitstoot van schadelijke stoffen, van aquathermie met de Maas als bron te laten bepalen, en ter goedkeuring aan uw gemeenteraad voor te leggen.

14. Koelen en verwarmen:

Door de klimaatverandering krijgen we ook hier te maken met steeds meer hittegolven. Het actief koelen van een nieuw te bouwen woning is niet wettelijk vereist. Toch laten bewoners steeds meer airco's installeren. Bij gebruik in de zomer en toepassing van voldoende zonnepanelen, is het elektriciteitsverbruik geen probleem. In de praktijk worden airco's vaak ook gebruikt om de woning in de winter te verwarmen. In dat geval is een hoog rendement en de aanwezigheid van voldoende zonnepanelen noodzakelijk om de wijk energieneutraal te houden.
Ook warmtepompen die in beginsel ontworpen zijn om te verwarmen worden vaak ook gebruikt om te koelen. Wij achten voor zowel een airco als een warmtepomp een rendement, uitgedrukt in coëfficiënt of performance (COP), van tenminste 3,5 als minimaal noodzakelijk. De in Nederland verkrijgbare luchtwarmtepompen hebben een COP van ten minste 3,5 en de wat duurdere grondwarmtepompen, waarbij Warmte en Koude in de grond wordt Opgeslagen (WKO), hebben een COP van 5,5. Kiest de ontwikkelaar voor een verwarmingstoestel met een laag rendement, dan dient de ontwikkelaar dus meer zonnepanelen aan te brengen. Bij de toepassing van een WKO grondwarmtepomp zijn niet alleen minder zonnepanelen nodig, maar wordt het elektriciteitsnet vooral in de winter ook minder belast.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om een energiebalans op te stellen waarbij het elektriciteitsnet zo min mogelijk wordt belast, en deze berekening ter goedkeuring aan uw gemeenteraad voor te leggen.

15. Appartementen:

De ervaring leert dat bij een appartementengebouw het vaak moeilijk is om jaren na ingebruikname, een individueel appartement van een betere isolatie en van een nieuwe verwarming- of koelinstallatie te voorzien. Daarom adviseren wij uw gemeenteraad om de te bouwen appartementen nu reeds te voorzien van een veel betere warmte-isolatie (Rc=10 m2K/W) dan wettelijk vereist is en te voorzien van een airconditioning.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om genoemde voorzieningen in de te bouwen appartementen te realiseren.

16. Duurzaam materiaalgebruik:

De materialen in de bouw dienen aan talloze eisen te voldoen. Zoals brand- en geluidwerend voldoende draagvermogen, onderhoudsarm enz. In de bouw worden al veel materialen toegepast waarvan een deel van de grondstoffen via recycling worden hergebruikt. Hiervoor bestaat regelgeving en normeringen waar de ontwikkelaar aan moet voldoen. In de Toelichting gaat het over circulariteit, wat in de bouwwereld wordt vertaald naar houtbouw. De bouwwereld is vrij conservatief als het gaat om de toepassing van nieuwe materialen. Met veel materialen is nog onvoldoende ervaring opgedaan, of kosten meer in onderhoud. Gebakken straatstenen zijn bijvoorbeeld milieuvriendelijker dan betonnen, omdat deze niet zo vaak vervangen hoeven te worden. Wij willen in dit project op dit gebied vooralsnog niet experimenteren, maar bieden de ontwikkelaar hierin de nodige vrijheid.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om een plan voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen ter goedkeuring aan uw raad voor te leggen.

17. Gezond leefmilieu:

Iedereen wil een gezond leefmilieu. Er bestaan wetten en er is regelgeving waarmee voorkomen moet worden dat giftige stoffen via de bouw in het milieu gebracht worden. Bijvoorbeeld het verbod op het gebruik van asbest. Deze regels gelden vooral voor de bouwperiode. Echter ook tijdens het gebruik van de woning zijn er voor de toekomstige bewoners regels nodig, die bovendien gehandhaafd moeten worden. Voorbeelden hiervan zijn het verbieden van houtstook, of het plaatsen van met giftige stoffen geïmpregneerde schuttingen. Uw gemeenteraad heeft de mogelijkheid om nadere eisen te stellen.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, nadere eisen te stellen aan het gebruik van de gronden door de toekomstige bewoners.

[redacted]

18. Openbare voorzieningen:

Niet duidelijk is wie er verantwoordelijk is voor het ontwerp en de aanleg van de openbare ruimte. Onze stichting hecht grote waarde aan een duurzame openbare ruimte. Dit is tenslotte de buitenwereld waar onze jeugd een groot deel van haar tijd doorbrengt en leert om met respect om te gaan met andermans eigendommen. Handhaving biedt maar beperkte mogelijkheden, daarom dient zowel jong als oud het gewenste vermaak op de juiste plaats in de openbare ruimte aan te treffen. Denk hierbij aan de aanleg van trapveldjes, padelbanen, speeltoestellen, hangplekken, pluktuinen, zitbanken, hondenuitlaatstroken enz.

- Voorgesteld wordt om via aanpassing van de Regels, de ontwikkelaar te verplichten om een plan hiervoor ter goedkeuring aan uw gemeenteraad voor te leggen.

Samengevat adviseert de Stichting Duurzaam Mook en Middelaar uw raad als volgt:

a. De wijk middels voldoende zonnepanelen energieneutraal uitvoeren;
b. Aanleggen van een privé parkeerplaats met oplaadpunt in elke voortuin;
c. Aanbieden van een isolatiepakket wat uitstijgt boven de wettelijke eisen;
d. Appartementen beter isoleren en in de zomer koelen;
e. De keuze van de verwarmingsinstallatie, goed te keuren door de gemeenteraad;
f. Het elektriciteitsnet zo min mogelijk belasten, door toepassing van een optimale installatie;
g. Vandalisme voorkomen, door openbare parkeerterreinen in het zicht te situeren;
h. Het toepassen van duurzame materialen, ter goedkeuring van de gemeenteraad;
i. Milieubelastend gebruik zoals houtstook verbieden;
j. De inrichting van de openbare ruimte, niet delegeren aan de wethouder cq de ontwikkelaar;

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

[redacted]

mm23 001140 (college)
mm23 001141 (Raad)

ONTVANGEN 19 JAN. 2023

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Retouradres: Rijkswaterstaat | Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

RWS INFORMATIE
Raad van de gemeente Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

[redacted]

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid

Geachte Raad,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid, dat vanaf 9 december 2022 voor een periode van zes werken ter inzage ligt, dien ik de volgende zienswijze in.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe woonwijk met ca. 250 woningen mogelijk. Een deel van het plangebied is gelegen in het rivierbed van de Maas (buitendijks). De woonwijk zelf is binnendijks gelegen.

In de Gebiedsvisie Molenhoek Zuid is aangegeven dat de uiterwaarden potentie hebben om woonkwaliteit toe te voegen aan de woonwijk. In het schetsontwerp is de zone landschappelijk heringericht met bloemrijk grasland, passende beplanting, struinpaden en verblijfsplekken.

In het bestemmingsplan zijn de uiterwaarden als Natuur en Agrarisch met waarden bestemd. Voor de aanlegactiviteiten is binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed', anders dan voor bouwactiviteiten, geen vergunningstelsel opgenomen. Gezien de doorwerking van de Beleidsregels grote rivieren in zowel het waterspoor als het ruimtelijk spoor verzoek ik de dubbelbestemming ook uit te breiden met een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

ZIENSWIJZE OP ONTWERP BESTEMMINGSPLAN MOLENHOEK ZUID

Een woonwijk van ca. 250 woningen bouwen in landelijk gebied aan de Maas vraagt nogal wat maatregelen om dit in harmonie met de omgeving te realiseren, zonder dat de mooie leefomgeving van onze gemeente voor altijd onherroepelijk verdwijnt.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg – Planspecifiek – Landschap en Natuur: "*Het meest zuidelijke deel van het plangebied (ten zuiden van de Halderweg) is aangewezen als 'groenblauwe mantel'. Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening gehouden worden met het behoud en de versterking van deze zone."* Deze zone maakt deel uit van Natuur Netwerk Nederland wat betekent dat geen versnippering plaats mag vinden. Hoe gaat de versterking van de natuurwaarde van dit gebied er uit zien? Wat ons betreft kan de biodiversiteit verhoogd worden door in dit gebied nieuwe natuur in te richten. Natuurdoeltype kruidenrijk grasland.
Hoe verhoudt dit zich tot de recreatieve bestemming van dit gebied?

4.1.1 Landschappelijk casco: Wij lezen "*verbinding met het landschap*" Welk landschap wordt hier bedoeld? En hoe wordt de verbinding vormgegeven?
Er wordt gesproken over "*kwalitatieve groenplekken maken in het binnengebied*". Aan welke criteria moet zo'n plek voldoen?
Beide vage omschrijvingen krijgen pas waarde bij een exacte uitwerking.

4.1.2. Duurzaamheid - klimaatadaptatie en biodiversiteit: Wij lezen over een "*groene en waterrijke buurt die gericht is op verhoging van de biodiversiteit*". Waarin zit deze biodiversiteit? Wij zien alleen maar plannen voor het aanplanten van laanbomen en het aanleggen van wadi's.
Wij lezen over "*Bijpassende groenstructuur bij verschillende bouwtypes*". Welke groenstructuren moeten we ons daarbij voorstellen?

4.2.2 Groenstructuur- Bestaande groenstructuren: "*De struiken in de houtsingels worden uitgedund, zodat er doorzichten onder de houtsingels ontstaan*." Dit gaat ten koste van biodiversiteit. Animo ziet graag dat houtsingels zoals ze nu zijn behouden blijven. Om de groene ambities te realiseren zou in alle houtsingels juist extra veel struikgewas aangebracht kunnen worden.

4.2.2 Groenstructuur – figuur 4.8: Hierin worden wadi's aangemerkt als groen maar in de praktijk staan wadi's 90% van de tijd droog en is er geen leven in te bekennen, (zie de wadi's bij de nieuwbouw aan de overkant van de Rijksweg) dus zeker geen meerwaarde voor het groen in de wijk. Graag zouden wij zien dat de inrichting en het beheer van de wadi's is gericht op maximaal haalbare natuurwaarden binnen de functie. Het hoeft geen saai grasveld te zijn.

In 5.7 Natuur en Ecologie - Kader - Algemeen lezen we: "*In de voorliggende Natuurtoets wordt niet ingegaan op de bescherming van houtopstanden omdat deze niet aan de orde is aangezien er geen bomen worden gekapt in voorliggend plangebied.".*
Wij vragen ons af of dit ook geldt voor de rotonde in de Rijksweg die in de tekeningen staat.
Ook lezen we in 4.22 - Bestaande groenstructuren: *"dat de boomkwaliteit moet worden geïnventariseerd om te bepalen welke bomen behouden kunnen worden*". Vraag: wat zijn de criteria voor boomkwaliteit? Veiligheid, óf biodiversiteit omdat het het leefgebied van o.a. vleermuizen is? Welke bomen moeten precies verdwijnen? Hoe worden deze gecompenseerd? En hoe worden de compensatiebomen gedurende 5 jaar gemonitord? In 4.2.2 Nieuwe groenstructuren - wordt gesproken over dat "*bomen worden gebruikt voor schaduw op verharding en het waarborgen van privacy",* maar niets over biodiversiteit.

5.1. Bodem - Conclusie - Locatie Bredeweg: hier lezen we *"in de ondergrond zijn uiterst grindhoudende lagen aangetroffen. Hierdoor heeft er geen grondwater onderzoek plaats kunnen vinden. Op basis van de historie van de locatie en de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat het grondwater niet verontreinigd is."*
Gezien de agrarische activiteiten (landbouwgif) aan de Bredeweg stelt Animo voor om wél grondwateronderzoek te doen d.m.v. mechanische peilbuizen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg - Planspecifiek - Landbouw: "*Een deel van het plangebied is aangewezen als 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'".* Glastuinbouw kan tot 3 ha. worden uitgebreid als het een toekomstbestendige locatie is. Als het doel van dit bestemmingsplan is het bouwen van **woningen**, waarom dan **kassenbouw** bevorderen? Wij stellen voor dat als je de biodiversiteit in dit gebied wilt vergroten (1 van de doelstellingen!) dat je dan geen glastuinbouw moet willen. Ook niet met het oog op aantasting van het landschap (en lichtvervuiling 's nachts). Wij menen dat een park voor de bewoners van de nieuwe wijk een veel wenselijker bestemming is.

4.3. Functionele structuur - "*Het meeste noordelijk deel van het plangebied wordt omgezet van agrarisch naar detailhandel*". dit is in strijd met het landelijk beleid om **agrarisch** gebied een **natuur**bestemming te geven ivm waterhuishouding, CO2 en stikstof.

5.2 Geluid – Cumulatie
Wij lezen dat het bevoegd gezag een oordeel dient te vellen over de hoogte van de cumulatieve geluidsbelasting voor de woningen op de hoek Rijksweg/Spijkerweg.
We stellen voor dat het college van B&W haar burgers beschermt en het advies om geluidswerende maatregelen te treffen (zowel qua wegdek als qua gevelisolatie) uit de conclusie overneemt zodat de geluidsbelasting binnen de aanvaardbare normen blijft.
Ook stellen we voor dat tussen Rijksweg en het appartementenblok niet alleen de Lindenlaan hersteld wordt maar daarnaast struweel aangeplant wordt om de woningen tegen geluid en fijnstof te beschermen.
(zie bijvoorbeeld de situatie aan de Rijksweg te Mook ter hoogte van de wijk Lindenboom).
Voorts missen we in het Akoestisch onderzoek de geluidswaarden die door het spoorverkeer en de scheepvaart worden geproduceerd. Deze bijdragen dienen in de cumulatieve geluidsbelasting te worden meegeteld.

5.5 Externe veiligheid
Wij lezen: *"In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen: de Maascorridor en de A73."*
Wij denken dat ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor een risicobron is en stellen voor dat ook dit onderzocht wordt.

5.6 Waterhuishouding - Grondwater
We lezen hier dat er nog grondwatermetingen in het plangebied ontbreken en in de paragraaf Waterkering dat het Waterschap Limburg nog niet besloten heeft tot dijkversterking tot een hoogte van 14,2+NAP.
We stellen voor dat deze grondwatermetingen eerst gedaan worden voordat de wadi's gepland kunnen worden en er zekerheid is over de toekomstige waterhuishouding in het gebied en de plannen van het Waterschap.
We stellen voor het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat deze punten duidelijk zijn.

5.7 Natuur en ecologie - Kader- Stikstof
Hier wordt verwezen naar het stikstofdepositie-onderzoek in Bijlage 11
Deze bijlage is echter leeg.
In de bijlage Natuurtoets blz. 28 - 5.3.1 lezen we dat "*significante gevolgen ten aanzien van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten."*
Animo vindt het zeer wenselijk om zowel de stikstofuitstoot in de bouwfase als de te verwachten stikstofuitstoot van de gebruiksfase van Molenhoek Zuid te laten onderzoeken in een vervolgonderzoek dmv de geactualiseerde AERIUS calculatie om te voorkomen dat deze uitstoot over wettelijke grenzen gaat.
We lezen ook dat "*De aanvullende berekeningen zullen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd."*
Animo is van mening dat álle rapporten bekend moeten zijn vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Stel dat het bewonen van Molenhoek Zuid toch significante gevolgen heeft voor Natura 2000 gebied, dan is er nog gelegenheid om aanpassingen te doen of compenserende maatregelen te nemen.

In bijlage 10 Natuurtoets: De conclusies, die overzichtelijk worden weergegeven in tabel 2 van het rapport (zie hieronder) zijn dat er toch nog aardig wat belemmeringen kunnen zijn voor de realisatie van Molenhoek Zuid, aangezien er voor veel soorten nog vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden en voor vleermuizen betekent dat sowieso dat er 4 rondes onderzoek moeten plaatsvinden verspreid over het jaar. En als de beschermde soorten die er mogelijk zitten, tijdens het vervolgonderzoek worden aangetroffen, dan zullen er ontheffingen aangevraagd moeten worden op de Wet natuurbescherming bij de Provincie Limburg en zullen er mitigerende dan wel compenserende maatregelen genomen moeten worden. Zo zal er mogelijk voor de das foerageergebied gecompenseerd moeten worden door aankoop van grond net buiten het plangebied.

Tabel 02. Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Vogels met jaarrond beschermd nest (steenuil, torenvalk, boerenzwaluw, huiszwaluw, gierzwaluw, huismus)	Mogelijk, er zijn nestkasten en andere potentiële nestplaatsen aanwezig in het plangebied	Mogelijk, indien in gebruik zijnde nesten worden aangetast	Mogelijk, indien nesten in gebruik zijn door een vogel met een jaarrond beschermd nest	Ja, de verwachting is dat middels mitigerende en compenserende maatregelen, het plan uitvoerbaar is
Algemene broedvogels	Geschikt broedbiotoop in het plangebied	Nee, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt of maatregelen worden genomen om te voorkomen dat broedende vogels aanwezig zijn	Nee	Ja
Vleermuizen	Mogelijk, een deel van de bebouwing biedt potentiële verblijfplaatsen. Potentiële foerageergebieden en vliegroutes aanwezig.	Mogelijk, indien essentiële functies van vleermuizen aanwezig zijn	Mogelijk, indien essentiële functies van vleermuizen verloren gaan door het voornemen	Ja, de verwachting is dat middels mitigerende en compenserende maatregelen, het plan uitvoerbaar is
Marterachtigen (das, boommarter, steenmarter)	Mogelijk, het gebied is geschikt voor de das, boommarter en steenmarter	Mogelijk, indien verblijfplaatsen van marterachtigen aanwezig zijn	Mogelijk, indien verblijfplaatsen van marterachtigen verloren gaan door het voornemen	Ja, de verwachting is dat middels mitigerende en compenserende maatregelen, het plan uitvoerbaar is
Rugstreeppad	Mogelijk voortplanting gebied, bijvoorbeeld wanneer poelvorming optreedt	Nee, indien terrein tijdens werkzaamheden ongeschikt gehouden wordt voor rugstreep-padden	Nee, indien terrein tijdens werkzaamheden ongeschikt gehouden wordt voor rugstreep-padden	Ja. Door het terrein tijdens de werkzaamheden ongeschikt dan wel ontoegankelijk te houden voor rugstreeppadden

* Bij voorliggende toetsing wordt uitgegaan van een overtreding.

In de natuurtoets wordt gesteld dat er nog een jaarrondtoets gehouden moet worden om vast te kunnen stellen welke beschermende, mitigerende en compenserende maatregelen er moeten worden genomen voor diersoorten die nu in het plangebied leven. Graag ontvangen wij deze informatie zodra deze beschikbaar is.

afb. 1.1. Stedebouwkundig plan laat 3 **hoogbouwappartementen** zien. Op Afb. 4.8 Speelplekken en groen staan er 4. Er zijn wel meer verschillen. Op deze wijze kunnen wij het ontwerp bestemmingsplan niet beoordelen. De locatie van de bouwvlakken moet duidelijk zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Ook lezen we : " *De ruimte tussen de appartementen benutten voor parkeerkelder en parkeerkoffer. De extra capaciteit in de parkeerbalans biedt ruimte om de blokken op te toppen met ca. 20 appartementen (afhankelijk prijsklasse).*"

- Als de open ruimte tussen de appartementenblokken wordt gevuld door parkeerkelder en parkeerkoffer gaat dit ten koste van de groenvoorziening omdat bomen niet groeien op ondiepe grond.
- het optoppen van de appartementblokken neemt nóg meer zon weg voor de zonnepanelen in de woningen die achter de appartementblokken liggen.
- We stellen voor om het parkeren zoveel mogelijk ónder de appartementen en woningen te laten plaatsvinden.

NB: Bijlage 11 Stikstof en bijlage 17 Uitkomsten vooroverleg inspraak zijn leeg.
Inzage in deze bijlagen is noodzakelijk om het ontwerp bestemmingsplan naar behoren te kunnen beoordelen.
Graag ontvangen we deze bijlagen zodra deze beschikbaar zijn.

NB2: In bijlage 16 bij de toelichting - M.E.R. beoordeling door Antea: op blz. 2 staat dat de gemeente Weert het bevoegde gezag is. Is dit juist?

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld moet er wat Animo betreft de ontbrekende informatie aangevuld zijn en moeten er antwoorden zijn op de gestelde vragen.

Mook, 19 januari 2023

[redacted]

[redacted]

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeenteraad Mook en Middelaar
Postbus 200, 6585 ZK Mook

Betreft: Zienswijze Bestemmingsplan Molenhoek-Zuid

Mook, 19 januari 2023

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van Mook en Middelaar,

Geachte Leden van Gemeenteraad, commissies, politieke partijen en projectontwikkelaars Molenhoek-Zuid,

[redacted] zijn we ernstig teleurgesteld in de mate waarin in het bestemmingsplan voor Molenhoek-Zuid aandacht besteed wordt aan duurzaamheid en energieneutraliteit van de nieuw te bouwen wijk Molenhoek-Zuid in het algemeen en de afzonderlijke woningen in het bijzonder.

We hebben afgelopen anderhalf jaar heel veel tijd geïnvesteerd in Molenhoek-Zuid:

- We hebben samen met het [redacted] gesproken met alle raadsfracties, hen geïnformeerd aan de hand van een uitgebreide presentatie;
- We hebben een Zienswijze ingediend bij de Gebiedsvisie;
- We zijn lid geweest van de bijbehorende Klankbordgroep;
- We hebben gesproken met de projectontwikkelaars;
- We hebben gesproken met wethouder Herings en twee van zijn beleidsmedewerkers;
- We hebben een brief aan hen gezonden in november 2022 aan laatst genoemden met uitleg over energieneutraal bouwen

Er wordt in het Bestemmingsplan onvoldoende specifiek ingegaan op energiezuinig bouwen om als kader en harde eis te dienen voor de projectontwikkelaars.

De tekst in paragraaf 4.3 is zo summier, dat dit nauwelijks een garantie biedt dat alle woningen in Molenhoek-Zuid direct bij oplevering energieneutraal zullen zijn, voor wat betreft gebouw en verbruik, zoals in ons gesprek met de wethouder in november expliciet is toegezegd.

We zullen niet alle inhoud van onze adviezen en uitleg in deze brief opnieuw opsommen. We verwijzen daarvoor naar de uitgebreide bijlages bij deze brief.

Duidelijk moge zijn, dat wij voorstander zijn van een hogere duurzaamheidsambitie, dan die uit de oorspronkelijke versie van de gebiedsvisie sprak en uit dit bestemmingsplan blijkt.

[redacted]

Zoals we in onze brief van november 2022 aangaven, hechten we aan een precieze uitwerking en definitie van ‘energieneutraal bouwen’ voor Molenhoek-Zuid. We gaan ervan uit dat dit alsnog onderdeel wordt van de definitieve versie van het Bestemmingsplan voor Molenhoek-Zuid.



[redacted]

Maandag 31 oktober 2022 voerden wij als delegatie 1 van [redacted] een gesprek met u over de invulling van energieneutraal bouwen in de nieuwe wijk Molenhoek- Zuid. Aanwezig waren tevens [redacted]

In de door de Gemeenteraad op 10 maart 2022 vastgestelde gebiedsvisie voor Molenhoek-Zuid staat:

> *"De energieprestatie van de woningen in Molenhoek Zuid gaat een stap verder dan nu wettelijk nodig is. Er wordt daarvoor sterk ingezet op de reductie van het energiegebruik en de inzet van veelal duurzame energiebronnen. Voor appartementen zou dit eventueel collectief kunnen worden gedaan."*
>
> en
>
> *"Vastliggend in stedenbouwkundig plan:*
> *• Woningen krijgen kappen met capaciteit voor zonnepanelen.*
> *• Geclusterde parkeervoorzieningen bieden capaciteit voor zonnecarports.*
> *• [...]*
> *• Bij de verdere uitwerking van de nieuwe woonwijk is energieneutraliteit het uitgangspunt."*

Wij waarderen het besluit van het vorige College van B&W om “energieneutraliteit van Molenhoek Zuid” als uitgangspunt toe te voegen aan de gebiedsvisie voor deze wijk. Het stelde ons gerust, dat tijdens het gesprek door de wethouder bevestigd werd, dat energieneutraliteit voor alle woningen zal gelden en niet alleen voor die woningen geldt, waarvoor de individuele eigenaar gekozen heeft voor bijbehorend meerwerk en meerkosten,

Tijdens een overleg tussen het Energiecafé en de coördinerend projectontwikkelaar, - als onderdeel van het participatieproces tot aan het bestemmingsplan - bleek echter wel, dat niet duidelijk is wat precies de definitie van de gemeente is van een 'energieneutraal Molenhoek Zuid'.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Omdat je op verschillende wijze invulling kunt geven aan het begrip energieneutraliteit adviseren we het College om te definiëren, wat er exact wordt verstaan onder “de energieneutraliteit van Molenhoek Zuid” en bieden daarbij o.a. met deze brief graag onze hulp aan.

Wij pleiten als Energiecafé sterk voor een energieneutrale wijk conform onderstaande definitie:

*“Een gebied is energieneutraal als er op jaarbasis **geen** netto import van energie van buiten de systeemgrens (lees: wijk en woningen) nodig is. Dit betekent, dat het energiegebruik binnen de systeemgrens gelijk is aan de hoeveelheid duurzame energie, die binnen de systeemgrens wordt opgewekt. In afwijking van de definitie van PEGO wordt het energieverbruik dat voortkomt uit de oprichting en sloop van de gebouwen in dit onderzoek niet meegerekend.” (bron: RVO[2])*

In aanvulling op de definitie en ter verheldering:

1. Als de gehele woonwijk energieneutraal moet worden, dan dient ook binnen de wijk duurzame energie voor het opladen van auto's te worden opgewekt. Dit zal hogere eisen stellen aan o.a. de lokale opwekking van energie, zoals zonnepanelen, warmtepomp, ventilatie met warmteterugwinning. De consequentie daarvan kan zijn, dat lokale opwekking per woning niet meer een keuze van de bewoner wordt, maar een voorwaarde.
2. Alleen als de woningen tenminste ‘Nul op de Meter’ worden gebouwd, waarbij de lokaal duurzame opgewekte energie het volledige energieverbruik van woningen, inclusief het huishoudelijke verbruik compenseert, kan een volledig energieneutrale wijk worden gerealiseerd.
3. We pleiten ervoor dat Molenhoek Zuid al direct na oplevering energieneutraal is, en niet pas nadat er aanvullende maatregelen zijn genomen na oplevering.

We vinden het dus uitermate belangrijk, dat de woningen zo energiezuinig mogelijk gebouwd worden, zodat de uiteindelijk hoeveelheid en benodigde zelf op te wekken energie zo gering mogelijk is. Te meer omdat de maatregelen, die je niet tijdens de nieuwbouw uitvoert maar pas erna, in de dan bestaande bouw vele malen duurder zijn of zelfs niet meer zijn te realiseren. Overigens zijn de meerkosten van extra maatregelen tijdens de nieuwbouw relatief laag en later veel duurder. Dat geldt bijvoorbeeld voor de woning-oriëntatie (o.a. ligging t.o.v. de zon), betere isolatie (vloer bij vloerverwarming sowieso een isolatiewaarde van Rc>5) en een goed ventilatiesysteem.

In ons gezamenlijk gesprek gaf u meermaals aan, dat voor u de betaalbaarheid van de woningen prioriteit heeft. Ook wij van Energiecafé willen natuurlijk geen energieneutrale woningen bouwen, die uiteindelijk onbetaalbaar zijn of onhaalbaar voor mensen met een

[2] https://www.rvo.nl/sites/default/files/2014/10/Concepten%20voor%20energieneutrale%20wijken.pdf

krappe portemonnee. Energiezuinig bouwen en betaalbaarheid hoeven echter naar ons idee niet op gespannen voet te staan. Betaalbaarheid moet namelijk veel breder gezien worden dan alleen de kapitaallasten voor de aanschaf van de woning. Immers voor de meeste woningeigenaren bestaan de woninglasten naast de maandelijkse hypotheeklasten ook uit de kosten voor de gebruikte energie. Als je zorgt voor een optimale invulling van energieneutraal bouwen, compenseert de besparing op de maandelijkse energiekosten de (extra) maandelijkse lasten om het huis zo zuinig mogelijk te maken. De terugverdientijd van deze maatregelen is minder dan 10 jaar, terwijl het gewin gedurende de gehele levensduur van het huis van toepassing is. Tegenwoordig wordt gerekend met een levensduur van 100 jaar.

Van belang achten we als Energiecafé, dat er voor toekomstige bewoners expliciet aandacht besteed wordt aan goede voorlichting en communicatie over de extra kosten van het energieneutraal maken van de huizen; dat onder andere verhelderd wordt wat de verduurzaming oplevert in termen van terugverdientijd, jaarlijkse besparing op de energiekosten en integrale maandelijkse lasten. We willen als Energiecafé graag een bijdrage aan deze communicatie leveren.

Ook de landelijke overheid stimuleert de extra verduurzaming van huizen. In 2023 gaat de grens voor een NHG-hypotheek omhoog naar € 405.000. Maar met Energie Besparende Voorzieningen wordt de kostengrens in 2023 € 429.300. Voor extra duurzaamheids-maatregelen is bij de meeste banken een extra verhoging van de hypotheekgrens toegestaan (buiten de inkomenstoets) en een lagere rente. Ook voor huurders is iets dergelijks aan de orde. Voor huizen met extra energiebesparende maatregelen is de norm voor huursubsidie hoger[3].

Door vooraf in gesprek te gaan met de projectontwikkelaar over de wijze waarop energieneutraliteit voor Molenhoek-Zuid ingevuld moet worden, kan de gemeente een belangrijke bijdrage leveren aan haar doel om in 2030 als gemeente volledig energieneutraal te zijn. We zien graag, dat het College duidelijk maakt, wat zij verstaat onder energieneutraliteit van de nieuwe wijk, zodat de ontwikkelaars dit meenemen in hun uitvoering van het bestemmingsplan en de Gemeenteraad de aanvraag hier op kan toetsen.

Nogmaals dank voor het prettig verlopen gesprek. Het gaf ons het gevoel, dat we samen gaan voor een wijk met betaalbare woningen, waar we qua verduurzaming trots op mogen zijn.

[3] Om al deze mogelijkheden exact duidelijk te krijgen en op een heldere manier aan iedereen te communiceren, is het raadzaam hiervoor de hulp van een financieel adviseur in te roepen. (moet als noot maar weet niet hoe dat moet: zie https://www.eigenhuis.nl/energie/financieel/geld-lenen-voor-energiebesparing#/

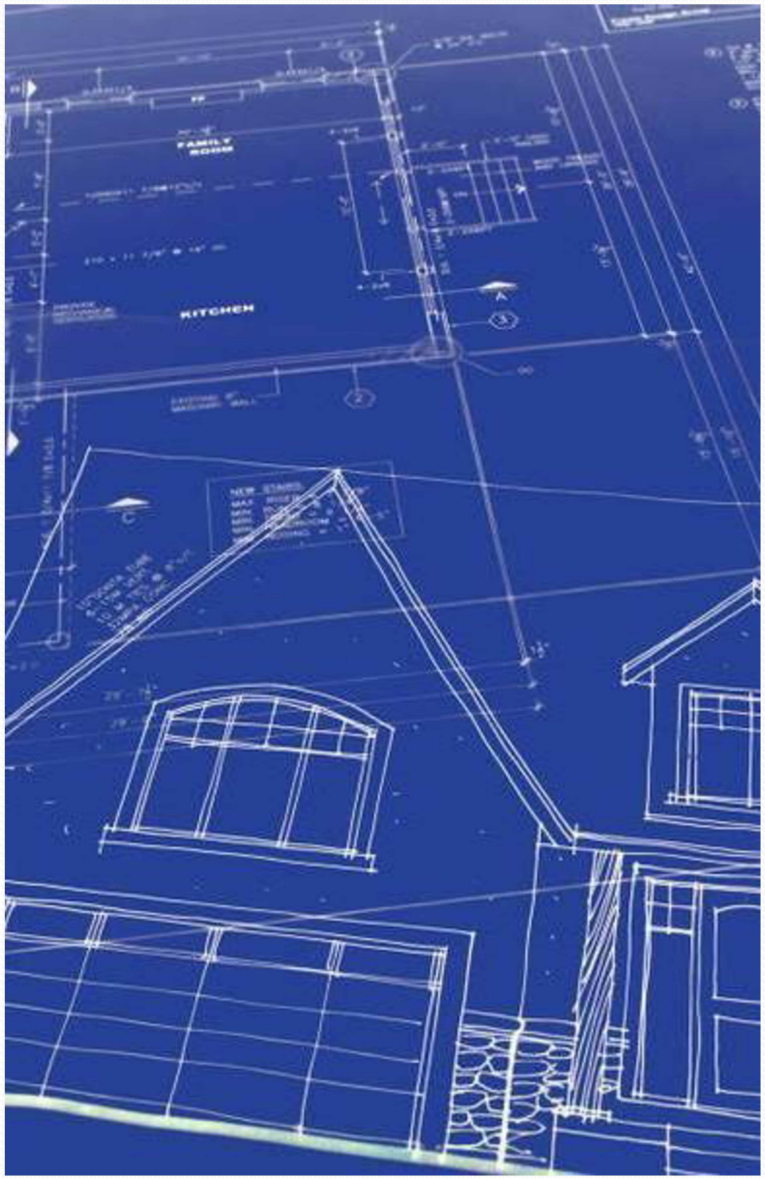
[redacted]

Voor aanvullende vragen kunt u altijd bij ons terecht. We willen graag betrokken blijven bij de ontwikkeling van Molenhoek-Zuid.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]



Samen wonen in Molenhoek-Zuid

- WoonplatforMM

Start met:

Enquête Dorpsraad Molenhoek onder ouderen naar woonwensen Augustus 2020

107 deelnemers

- 87 % wil in Molenhoek blijven wonen
- Meerderheid wenst appartement
- Ook veel genoemd: hofjes en patiowoningen
- Rode draad: gemeenschappelijke ruimte, tuin, logeerkamer
- 1/3 wil alleen met ouderen wonen, 2/3 ook met jongeren/gezinnen

Dorpsraad richt werkgroep ouderenhuisvesting op

- Gesprekken met
  - Wethouder Wonen
  - Knarrenhof Nederland
  - Destion
- Vooral zoeken naar geschikte locaties
- Wethouder noemt nieuw plan Molenhoek-Zuid als optie voor realiseren van woonwensen ouderen

Aankondiging Molenhoek-Zuid

In de pers- 22 dec. 2020 - verrassing voor werkgroep

Wensen uit eerder overleg niet in intentieverklaring opgenomen



Juni 2021 Manifest WoonplatforMM

- [redacted]
- Heeft niet geleid tot gesprek met college en projectontwikkelaars (pas nadat gebiedsvisie klaar was, in december)

dg.nl ■ e-mail: redactie.nijmegen@gelderlander.nl ■ Telefoon: 088-0132301 ■ vrijdag 2 juli 2021

Rijk van Nijmegen

Woonplatform pleit onder meer voor volkstuintjes, hofjes en tiny houses

Dorp wil stem in bouw van wijk

Inwoners van Molenhoek willen nu al kunnen meepraten over de manier waarop de nieuwe woonwijk Molenhoek-Zuid wordt gebouwd. Ze hebben al diverse ideeën.

Leo Klaassen
Molenhoek

Het nieuwe WoonplatforMM Mook en Middelaar wil onder meer ruimte voor een woonhofje voor ouderen, tiny houses én een deel van het bestaande volkstuinencomplex.

„Maak gebruik van onze kennis en ervaring, voordat je alles weggeeft aan ontwikkelaars", zegt voorzitter Jacqueline Konings van WoonplatforMM. Het platform is opgericht door werkgroepen die zich bezighouden met woonbelangen van jongeren en senioren in het dorp, én het Energiecafé Mook en Middelaar, dat groene energieprojecten in de gemeente stimuleert.

250 woningen

De gemeente hoopt tussen grofweg de Maas, de Rijksweg, het spoor Venlo-Nijmegen en de provinciegrens met Gelderland een wijk te kunnen bouwen met zo'n 250 woningen. Het zou een flinke groeispurt betekenen voor het dorp, dat nu een kleine 1600 huizen heeft.

Met drie projectontwikkelaars uit Wijchen en Nijmegen wordt nu onderzocht of het plan haalbaar is. Onder meer het volkstuintjescomplex Middelwaert, bedrijfspanden van Gelmo hekwerken en het voormalige servettenbedrijf Ambiente zouden voor de nieuwe huizen moeten wijken.

Het WoonplatforMM juicht de komst van een nieuwe wijk toe en heeft in een 'manifest' opgeschreven wat er allemaal zou kunnen of moeten komen. De groep pleit voor een wijk waarin er voor elk wat wils is te vinden, met woningen van allerlei huur- en verkoopprijzen en voor meerdere doelgroepen. Zo komt er weer beweging in de woningmarkt, aldus het platform. De groep hoopt op de bouw van een hofje waar ouderen kunnen rekenen op hulp van jongere bewoners.

Ook moet de wijk zo duurzaam mogelijk worden gebouwd om de gemeente op weg te helpen naar haar zo gewenste 'energieneutraliteit'. Groen moet het ook zijn, waarbij in elk geval een deel van het volkstuinencomplex als gemeenschappelijke tuin zou kunnen dienen. Veel dingen samen doen is het uitgangspunt, zo worden ook deelauto's voorgesteld.

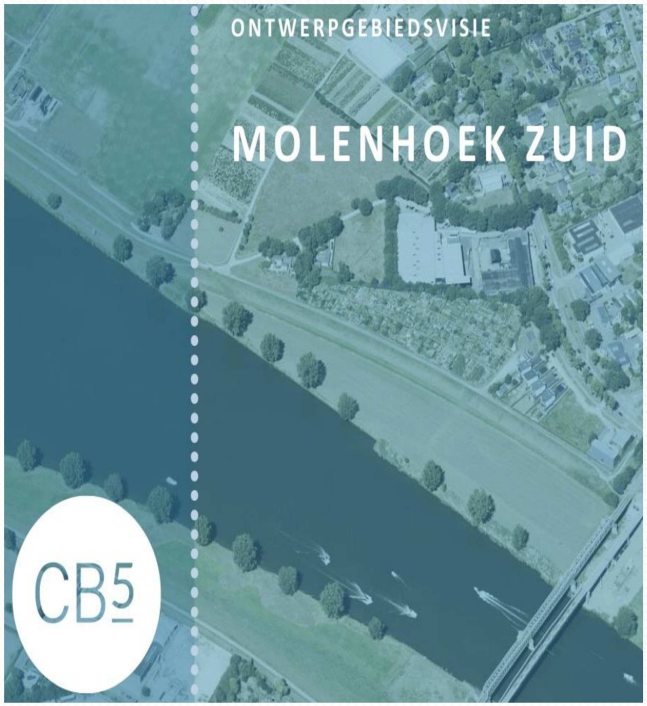
> **Laten we eerst eens kijken of de bouw van een wijk überhaupt realistisch is**
>
> – Geertjan Wienhoven

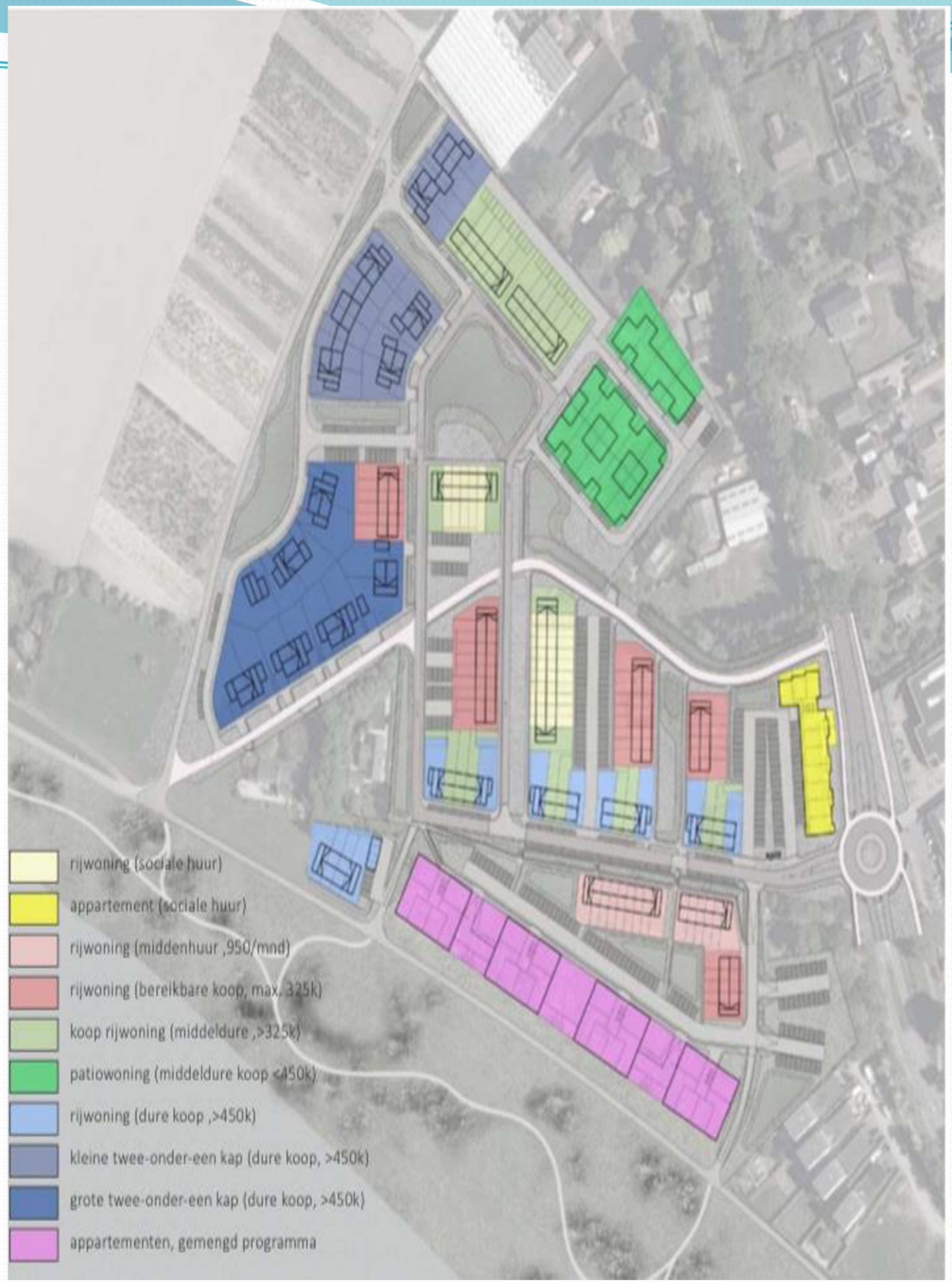
De gemeente Mook en Middelaar gaat niet direct aan de slag met het manifest, zegt wethouder Geertjan Wienhoven. Hij vindt de wens om uitgebreid mee te praten over de nieuwe wijk voorbarig, en de dorpsraad en omwonenden zijn al om een mening gevraagd. „Laten we eerst eens kijken of de bouw van een wijk überhaupt realistisch is. Dan moet je er niet nu al met een manifest doorheen gaan fietsen. Bovendien heeft de gemeente een woonvisie waarin staat waaraan projecten moeten voldoen, al kunnen mensen zich natuurlijk altijd met ideeën melden."





Gebiedsvisie
Dec. 2021





Gebiedsvisie ter besluitvorming 10 maart 2022

Bevat positieve elementen, maar:

- Duurzaamheid schiet tekort (zie presentatie Energiecafé)

Woningbouw: 103 rijwoningen, 27 tweekappers, 13 patiow. en 91 appartementen

- Teveel van hetzelfde wat er reeds is in Molenhoek
- Niet voorzien in hofjes voor ouderen/jongeren
- Geen gemeenschappelijke voorzieningen gepland,bv bij appartementen
- Geen aandacht voor specifieke huisvesting jongeren
- Sociale woningbouw niet door Destion maar commercieel beheer (hogere huur en risico dat bij vrijkomen woning verkocht wordt aan belegger)

Wonen



Andere huisvesting

- Ouderen wonen vaak te groot, voelen zich niet meer veilig, zoeken gemak

Maar:

- Huurprijzen -zeker vrije markt- vaak te hoog
- Huidige gemiddelde verkoopprijs in gemeente van 339.000 voor velen onbetaalbaar

Door elkaar wonen

- Mengen van groepen vermindert eenzaamheid en vergroot sociale cohesie





Verschillende voordelen

- zelfstandigheid
- contact
- steun
- zorg
- geborgenheid
- gezamenlijke activiteiten
- nabuurschap
- gemeente: minder beroep op WMO

Ontmoetingsruimte

Kenmerkend voor gemeenschappelijk wonen is de ontmoetingsruimte.

- Samen koffie/thee drinken
- Verjaardag vieren
- Vergaderen
- Koken en/of samen eten
- Hobby's uitoefenen
- Functie voor hele buurt



Organisatie

- De gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen zijn in eigen beheer.
- Het bestuur van de woonvoorziening houdt het overzicht, maar van alle bewoners wordt een actieve inbreng verwacht.
- Dankzij de gezamenlijke activiteiten en onderlinge betrokkenheid ontstaat er een nauwe band met je medebewoners.

Kamer- en studiobewoning

- Vooral geschikt voor jongeren en starters







Een vorm van hofjes wonen

is vooral geschikt voor ouderen

- Voorbeelden
- Schiedam: Park Entree
- Zwolle: Knarrenhof
- Zeist: Woongroep Zeisterhof
- Gouda: Knarrenhof









Een van onze zorgen

NOS NIEUWS • WO. 8 DECEMBER 2021

Corporaties bezorgd over commerciële partijen die sociale huurwoningen bouwen

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, maakt zich zorgen over commerciële partijen die sociale huurwoningen bouwen. Die hoeven aan minder regels te voldoen dan corporaties en kunnen na een tijd de huren fors verhogen, waardoor die sociale huurwoningen opeens vrijesectorwoningen zijn.

Mogelijke vervolgstappen

- Raad gaat 10 maart **niet akkoord met gebiedsvisie**
- Nieuw college **inventariseert woonwensen** inwoners en start participatietraject
- Raad stelt de kaders vast voor **nieuwe intentieovereenkomst** met projectontwikkelaars
- College **sluit intentieovereenkomst af** met projectontwikkelaars
- Concept gebiedsvisie 2.0 ter inspraak naar participanten
- Bijstellen concept gebiedsvisie 2.0
- Vaststellen gebiedsvisie 2.0 door de Raad
- Start **bestemmingsplanprocedure**

Vragen en gesprek

Inspreektekst [redacted] t.b.v. Raadscommissie Grondgebied op 23 februari 2022 op agendapunt Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek-Zuid

***Verkorte versie (214 woorden)*:**

Geachte leden van de raadscommissie en andere aanwezigen en betrokkenen,

Wij waarderen het besluit van het College om de doelstelling om 'energieneutraal' te bouwen, op te nemen in de Gebiedsvisie voor Molenhoek Zuid. Wij zien echter graag dat het College exact aangeeft wat wordt verstaan onder 'energieneutraal bouwen' en roepen het College op om gebruik te maken van onze kennis en ervaring op dit gebied.

Wij zijn op dit moment niet gerustgesteld over het afdoende invullen en borgen van de voorwaarden om daadwerkelijk een energieneutrale wijk te kunnen realiseren. Daarom roepen we het College op tot het volgende:

- Stel hogere eisen aan isolatiewaarden als voorwaarden om überhaupt een energieneutrale wijk te kunnen bouwen.
- Benut de dakcapaciteit van huizen optimaal voor zonnepanelen.
- Benoem het gebruik van aquathermie, en overigens ook van PVT panelen, als optie in de Gebiedsvisie en leg deze vast.
- Anticipeer m.b.t. 'duurzame mobiliteit' erop dat er vanaf 2030 uitsluitend elektrische auto's kunnen worden aangeschaft.
- Keur deze Gebiedsvisie niet ongewijzigd goed en wacht bewust op de voordelen van de nieuwe Omgevingswet m.b.t. onder meer duurzaamheid en burgerparticipatie, waarvan in onze ogen tot dusver geen sprake was.



Zienswijze op gebiedsvisie voor ‘Molenhoek-Zuid’

ten behoeve van raadsleden van gemeente Mook en Middelaar

Doelstelling



Informeren raadsleden over onze visie en zienswijze



Vervolg op eerdere gesprekken met raadsfracties



Bijdragen aan zorgvuldige besluitvorming door de raad

Even vooraf

- [redacted]
- Deze presentatie zal worden toegestuurd aan de deelnemers

Visie [redacted]

Het [redacted] **burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar op om:**

- **Open en transparant** te zijn naar haar bewoners over haar plannen voor Molenhoek-Zuid, o.a. over de samenwerking met projectontwikkelaars.
- Bewoners vroegtijdig te laten participeren en meedenken in de plannen van de gemeente en **eisen rondom inwonerparticipatie** te stellen aan de betrokken projectontwikkelaars.
- **Kwaliteit** van bouwen te verkiezen **boven snelheid** van bouwen; een goede voorbereiding voorkomt klachten in een later stadium.
- Te zorgen voor **betaalbare woningen** voor starters en inwoners met een smalle beurs, o.a. door prijsopdrijvende effecten door projectontwikkelaars te voorkomen.
- **Lef, elan, enthousiasme, passie en innovatieve denkkracht** te tonen om er de mooiste woonwijk uit de omgeving van te maken.
- Zich te baseren op **behoeften van onze inwoners** (jong en oud) en maatschappelijke opgaven, zoals natuur-inclusief en circulair bouwen, CO2-reductie, lokale energiewinning en klimaatadaptatie.
- Bewoners in gelegenheid te stellen om **gezamenlijk woningen te bouwen** via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- **Hogere eisen** dan de huidige bouwnorm (BENG) te stellen aan de te bouwen woningen, gezien de doelstelling van de gemeente om per 2030 energieneutraal te zijn.
- Te zorgen voor een **groene en afwisselende omgeving** met biodiversiteit.
- **Goede voorbeelden** te **benutten** van bestaande woonwijken.

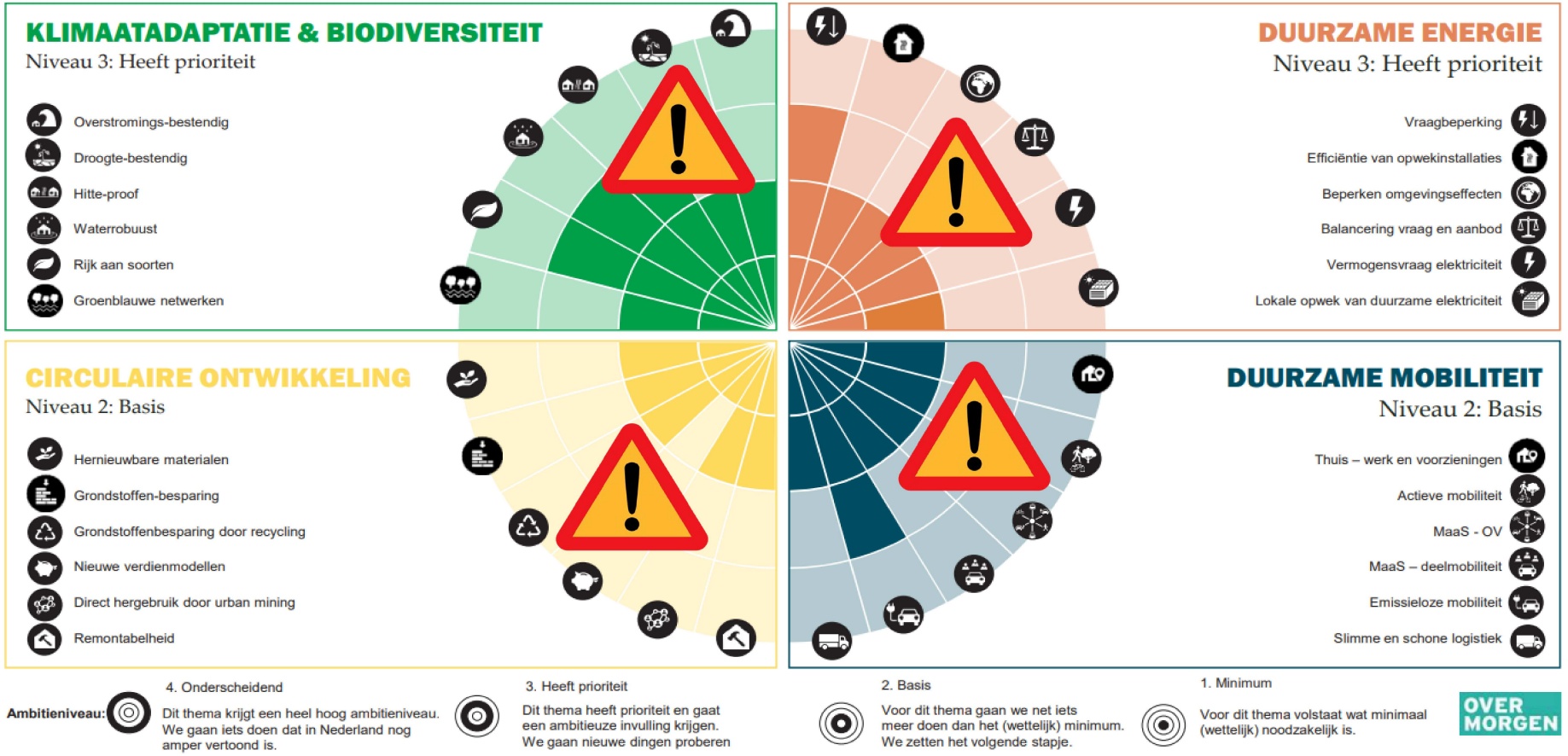
Zienswijze [redacted]

- Alles begint met het **juiste ambitieniveau**. Het ambitieniveau in de gebiedsvisie is uitsluitend bepaald door het college en projectontwikkelaars.
- Bij het bepalen van het ambitieniveau was **geen mogelijkheid tot participatie** door maatschappelijke organisaties, zoals [redacted]
- Het college wil de gebiedsvisie en bestemmingsplan vaststellen voordat de omgevingswet per 1 juli 2022 in werking treedt. Het argument is dat er anders vertraging optreedt, omdat er geen ervaring is met de processen van omgevingswet. **Haastige spoed is echter zelden goed**.
- De nieuwe **omgevingswet is geen bedreiging, maar een kans**. De **omgevingswet biedt voordelen voor participatie** en biedt de gemeente mogelijkheden tot het stellen van **(extra) eisen voor participatie, duurzaamheid en circulariteit** aan projectontwikkelaars.

Zienswijze [redacted]

- Om het doel ‘Energieneutraal in 2030’ te behalen, moeten nieuwe woonhuizen en -wijken als Molenhoek Zuid **energiepositief** gebouwd worden. Dit gaat verder dan de huidige *Bijna*ENG-normen die nu worden gehanteerd.
- Er moet worden **voorkomen dat Molenhoek-Zuid na 2030 verbouwd moet worden** om alsnog energieneutraal te worden gemaakt.
- Maximaal inzetten op **betere en ook haalbare waarden** voor isolatie, ventilatie, luchtdichtheid en het verwarmingssysteem.
- **Denk niet op de korte termijn** qua kosten voor energieneutraal bouwen; tegenover eenmalig hogere stichtingskosten in verband met de betere duurzaamheidsmaatregelen, staan de energie- en kostenbesparing van de huizen gedurende de gehele levensduur. Hogere bouwkosten worden op deze wijze in een beperkt aantal jaren terugverdiend.
- Houdt bij de energieopwekking met zonnepanelen ermee rekening dat vanaf 2030 alleen nog 100% elektrische auto’s worden verkocht. Gebruik de zelf **opgewekte elektriciteit niet uitsluitend voor de energievraag van de huizen**.

Gebrek aan ambitie (1)



Gebrek aan ambitie (2)

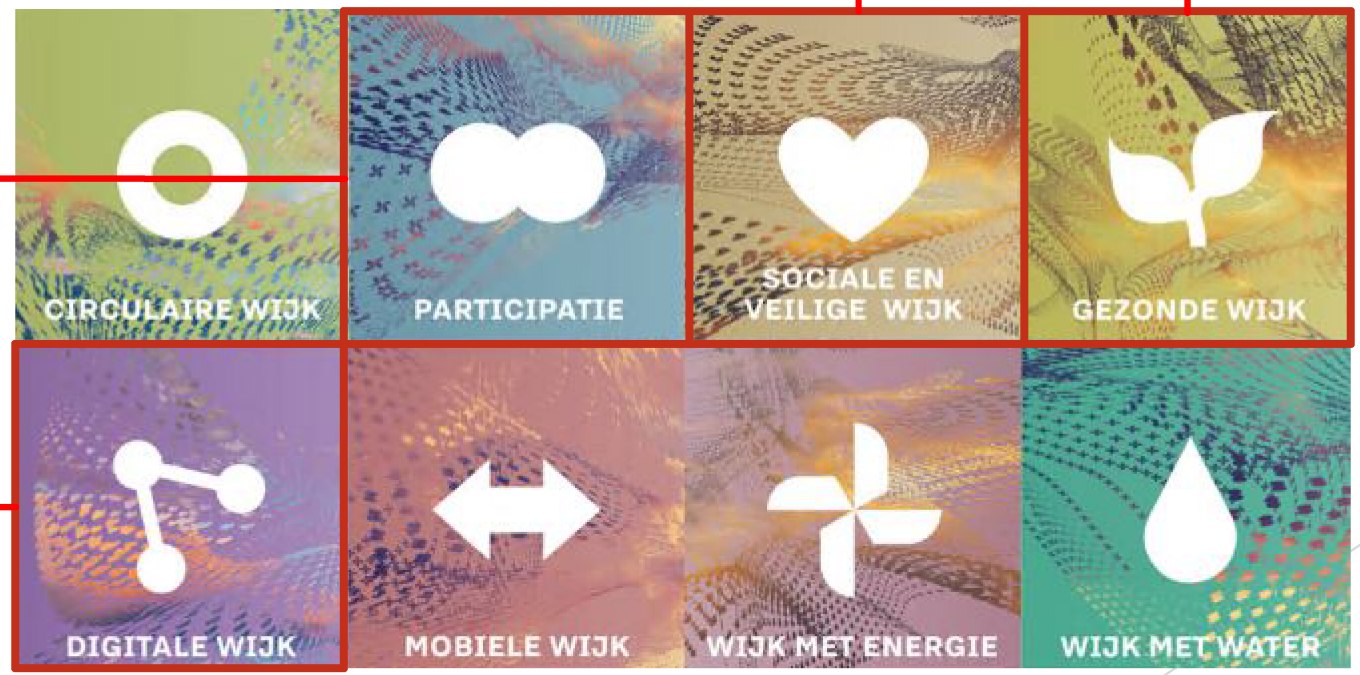
- De gemeente heeft lef getoond met de ambitie om **in 2030 energieneutraal** te willen zijn. De nu **getoonde ambitie in de gebiedsvisie is** hiervoor **te laag**.
- Er wordt in de gebiedsvisie besproken over ‘kansen’ en ‘suggesties voor normen’, maar dat is **te vrijblijvend**.
- Klimaatadaptatie & biodiversiteit: te weinig ambitie op droogtebestendigheid
- Duurzame mobiliteit: slechts 1 van de 6 aspecten (vraagbeperking) heeft prioriteit, de rest is niveau ‘basis’
- Duurzame energie: slechts 1 van de 6 aspecten (emissieloze mobiliteit) heeft prioriteit, de rest is niveau ‘basis’. Er worden minder zonnepanelen op daken gelegd dan mogelijk. Er wordt niet voorzien in energie/warmte opslag.
- Circulaire ontwikkeling: alle aspecten slechts niveau ‘basis’. Slechts minimaal 10% wordt demontabel gebouwd en slechts minimaal 10% wordt gebouwd van hernieuwbare materialen. *Er worden nu al woonwijken gebouwd met 100% hout*.

Ook belangrijke aspecten

Al tijdens het proces en de ontwikkeling van de wijk wordt rekening gehouden met ruimte voor ontmoeting, gesprek en persoonlijke groei. Door het collectief oppakken en aanpakken van woongerelateerde zaken worden kosten bespaard.

Schone, groene en aantrekkelijke buitenruimte creëren die uitnodigt tot beweging en ontmoeting

Bewoners, bedrijven en kennisinstellingen denken, ontwikkelen en besluiten mee



Bewoners hebben zelf keuzevrijheid en zeggenschap over hun data.

Zienswijze [redacted]

1. Isolatie: kies niet voor de huidige, wettelijk voorgeschreven Beng 1 eis, die grotendeels stamt uit 2015, maar voor **hogere isolatiewaarden** voor vloer, gevel, dak, luchtdichtheid en glas. **Verlaag** structureel de **warmtevraag**.
2. Ventilatie: alleen **vraag-gestuurde ventilatie met warmteterugwinning** toepassen.
3. Warmtevoorziening: pas warmtepompen toe met een **minimale efficiëntie van 5**. Dit kan door als warmtebron gebruik te maken van bodemwarmte, van PVT-panelen of van aquathermie. Bij voorkeur door middel van een collectief warmtenet (één gemeenschappelijk systeem voor meer huizen).
4. Oriëntatie: de **oriëntatie van de huizen t.o.v. de zon en de eventuele mogelijkheid om te verwarmen door middel van aquathermie moeten reeds bepaald worden in de fase van de gebiedsvisie**, nu dus.
5. Zonnepanelen: **bedek alle beschikbare daken uit het gehele plangebied volledig met zonnepanelen**. Een deel van de lokaal opgewekte energie komt zo beschikbaar voor elektrische auto's. Met het **oprichten van een energiemaatschappij** wordt het aantrekkelijker voor bewoners om energie aan elkaar en anderen te leveren.

Voorbeelden

van hoe het kan



100% energieneutrale wijk in Rijswijk

- 4.000 woningen
- Gebaseerd op de principes van Passiefhuis
- Laagtemperatuurverwarming
- Een warmtepomp met verticale bodemwarmtewisselaars
- Gebalanceerde ventilatie met WTW
- Douche WTW
- PV-panelen
- Zie verder



Woonwijk van hout

- Elix, een "sustainable community" in Kerckebosch Zeist
- De woningen worden opgetrokken uit cross laminated timber (kruislings verlijmd hout), aangevuld met houtskeletbouw.
- Bamboe gevels geven de huizen een prachtige, natuurlijke aanblik.
- Zie *verder*



Brainport Smart District - mHomes

- 52 modulaire woningen door Nijmeegse projectontwikkelaar
- De ‘mHomes’ blijven 15 jaar in het gebied staan.
- Modulair en makkelijk aan elkaar te schakelen
- Gemaakt van hoofdzakelijk circulaire en na-groeibare ecologische (bio-based) bouwmaterialen
- Makkelijk herbruikbaar en herplaatsbaar.
- Gestapeld geplaatst, variërend van 1, 2 en 3 hoog. Rondom de woningen is veel ruimte voor gemeenschappelijk groen en een vijver.
- Zie Brainport Smart District | mHome
- Video



Voorbeeld: Maanwijk in Leusden

- 120 woningen, waar mensen, technologie en natuur samenkomen
- veel nadruk op verbinding tussen mensen, bv. om ook senioren een plek te geven, alsook de sociale woningbouw
- NL Greenlabel A certificering
- Elektrische deelfietsen en deelauto's
- De energie die de zonnepanelen op de daken opwekken, wordt onder andere gebruikt voor het opladen van voertuigen
- Zie verder



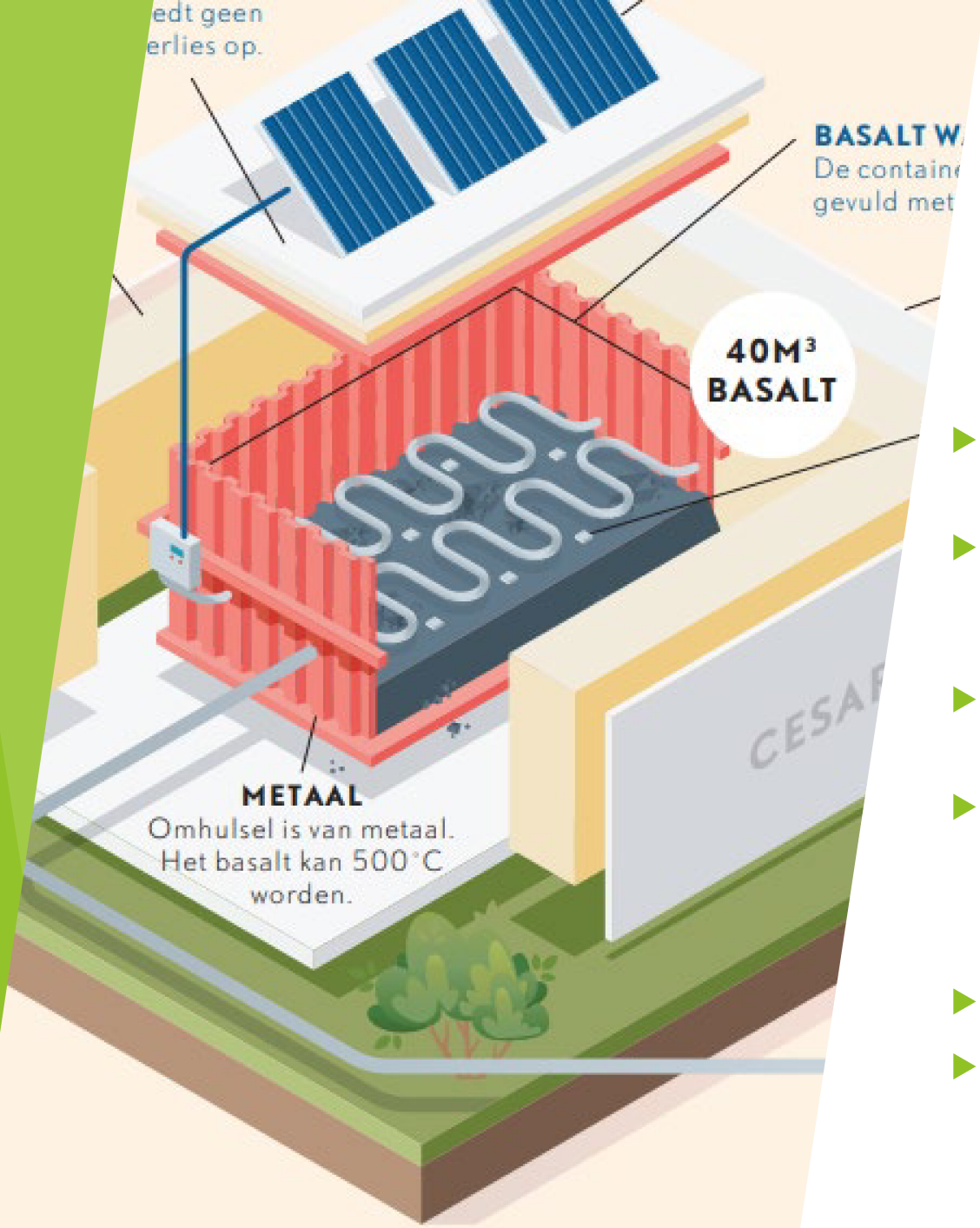
PVT panelen

- 40 individuele water/water-warmtepompen
- 280 PVT-warmtepomppanelen van Triple Solar
- De PVT-panelen wekken niet alleen elektriciteit op, maar winnen ook warmte terug uit daglicht, zonlicht en de buitenlucht.
- De warmtepomp benut deze warmte voor verwarming en de bereiding van warm tapwater, terwijl de opgewekte elektriciteit aan het elektriciteitsnet wordt geleverd.
- Voor het opwekken van extra elektriciteit worden daarnaast zo'n 400 conventionele PV-panelen op de daken geïnstalleerd.
- Zie verder



Ecodorp Boekel

- 30 Klimaatadaptieve en klimaatpositieve huurwoningen
- 6 Mantelzorgwoningen, buurthuis, kennis- en educatiecentrum, werkplaats en kantoren
- Mogelijkheden voor eigen voedselvoorziening
- Eigen energievoorziening *met seizoen warmteopslag*
- Ecologische waterzuivering
- Zie *verder*



Warmte opslag

- Elektriciteit wordt in de buizen omgezet in warmte.
- Het basalt warmt hierdoor op. Door een goede isolatie wordt deze warmte vastgehouden.
- Deze warmte kan maanden later gebruikt worden om huizen op te warmen.
- In een opstelling van 20x30x6m kan 700.000 kWh opgeslagen worden. Dit is voldoende voor verwarming en heetwatervoorziening van ca. 50 huizen.
- Zie verder
- *Video*

Amsterdam wil energie-eisen voor nieuwbouw nog verder aanscherpen



Begin 2017 gaven we aan dat we geen nieuwbouwprojecten meer deden waar aardgas het uitgangspunt was. Sinds 1 juli 2018 is dat gelukkig ook bij wet geregeld. We maken een volgende stap: vanaf januari 2022 nemen we alleen opdrachten aan waarbij de minimale ambitie energieneutraliteit is. Hieronder de toelichting.

De 7 redenen:

1. De klimaatverandering wordt steeds zichtbaarder. In de bouwkolom gebeurt al veel, maar we zien dat er meer kan.
2. Meer dan 90% van onze nieuwbouwprojecten zijn inmiddels minimaal energieneutraal. In die zin formaliseren we de staande praktijk. Door gedegen argumentatie en afstemming met opdrachtgever en betrokken partijen, blijkt keer op keer dat energieneutraliteit haalbaar is.
3. Technisch is het met beproefde technieken zeer goed mogelijk een gebouw/complex energieneutraal (BENG 3> 100%) of zelfs energieleverend te maken. Ook hoge appartementsgebouwen zijn energieneutraal te realiseren.
4. Financieel zijn energieneutrale gebouwen haalbaar en rendabel. De businesscase wordt in sommige gevallen alleen lastig bij gebouwen met meer dan 6 bouwlagen maar het kan wel, zelfs bij gebouwen hoger dan 100 meter.
5. Daar waar men daken/gevels ook wil inzetten voor hoogwaardig groen, is energieneutraliteit complexer. De afweging tussen deze beide duurzame toepassingen vraagt in dat geval om een gewogen integrale afweging om het beschikbare dak/gevel maximaal te benutten.
6. Als Merosch willen we koers zetten naar morgen. Onze focus ligt op het ontwikkelen en inzetten van nieuwe kennis die nodig is voor de toekomst om daarmee een duurzame samenleving zo goed en zo snel mogelijk te realiseren.
7. We doen het samen met onze opdrachtgevers. Aan ons de taak en verantwoordelijkheid om met kennis van techniek, financiën, ontwerp- en bouwprocessen de claim van haalbaarheid te onderbouwen.

Merosch



Vragen?

Duurzaamheidskaders nieuwe wijk Molenhoek Zuid

[redacted]

Mook en Middelaar, 1-1-2022

Vooraf

[redacted] wil met deze notitie alle betrokkenen informeren over zijn visie op duurzaamheidsparagraaf in de Gebiedsvisie Molenhoek-Zuid van december 2021. Tevens wil [redacted] de politieke partijen in de Gemeenteraad hiermee helpen een goede afweging te maken bij hun besluitvorming.
Deze notitie zal ook formeel als zienswijze van [redacted] op de Gebiedsvisie worden ingediend.
Vanzelfsprekend zijn we bereid tot nadere toelichting:
[redacted]

Inleiding

[redacted] is slechts matig positief over de duurzaamheidsparagraaf in de Concept Gebiedsvisie Molenhoek Zuid van half december 2021 van B&W van de gemeente Mook en Middelaar. Weliswaar wordt op veel aspecten een ambitie verwoord, die iets hoger ligt dan wettelijk verplicht is. Bij nadere bestudering blijkt echter, dat er nauwelijks substantieel strengere eisen worden gesteld. We vinden het zorgelijk en een gemiste kans, als de uitvoering van de plannen geschiedt met de duurzaamheidseisen uit de voorliggende Gebiedsvisie. We lichten ons standpunt hieronder toe met een aantal algemene en specifieke opmerkingen en adviezen.

Algemeen

Onze Gemeente Mook en Middelaar heeft in haar duurzaamheidsambitie bepaald om in 2030 energieneutraal te willen zijn. Dit moet worden bereikt door 30% minder energieverbruik ten opzichte van 2015 en door 100% duurzame opwekking van de resterende energie binnen de gemeente en regio.
Om dit doel 'Energieneutraal in 2030' te behalen, moeten nieuwe woonhuizen en -wijken als Molenhoek Zuid energiepositief gebouwd worden. In de wetenschap, dat alle bestaande bebouwing in de gemeente qua energiehuishouding grotendeels op de schop moet over een periode van tientallen jaren, is het zeer onwenselijk als ook Molenhoek-Zuid ook nog eens verbouwd moet worden. Zeker als je dat kunt voorkomen en weet dat energiepositief bouwen geen toekomstbeeld is, maar al wordt toegepast.

Als bij het ontwerp van de te bouwen huizen in Molenhoek Zuid voor Isolatie, ventilatie, luchtdichtheid en het verwarmingssysteem niet maximaal ingezet wordt op de vereiste, betere en ook haalbare waarden (dan in de Gebiedsvisie), dan kun je in de nabije toekomst vanwege zowel technische redenen als de zeer hoge (verbouw)kosten de normen voor energieneutraal binnen deze nieuwe wijk niet eens behalen.

Als weerwoord hoor je vaak, dat energieneutraal bouwen veel duurder is. Maar dat is maar zeer beperkt waar en veelal "korte-termijn-denken". Tegenover eenmalig hogere stichtingskosten in verband met de betere duurzaamheidsmaatregelen, staan de energie- en kostenbesparing van de huizen gedurende de gehele levensduur.[1] Lage energiekosten zijn van belang voor alle bewoners. Voor zowel een huiseigenaar als een huurder geldt, dat de maandelijkse extra kosten voor hypotheek of huur vanaf het begin van bewoning worden gecompenseerd door een lagere energierekening. Hogere bouwkosten worden op deze wijze in een beperkt aantal jaren terugverdiend. Bovendien helpt de wetgeving een handje mee. Voor betaalbare koopwoningen geldt dat bij extra energiebesparende maatregelen de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie(NHG) met ongeveer 25.000 Euro wordt opgehoogd. Voor huurwoningen kan gebruik worden

[1] Bij de berekeningen van een nieuw huis wordt uitgegaan van een levensduur van 77 jaar.

gemaakt van de Energie Prestatie Vergoeding (EPV). De EPV is een financiële overeenkomst tussen huurder en verhuurder, die niet meetelt voor onder andere de huursubsidiegrens. Hoe meer energiebesparing er wordt gerealiseerd hoe hoger de EPV mag zijn.
Natuurlijk is ook de gemeente gebaat bij een laag energiegebruik, gezien haar eigen duurzaamheidsambitie, de Regionale Energie Strategie (RES} en de Transitievisie-Warmte.

Bij de planning van de elektriciteitsopwekking, o.a. met zonnepanelen, is het raadzaam rekening te houden met het feit, dat al op korte termijn op grote schaal elektrische auto's gevoed moeten worden, bij voorkeur met zelf opgewekte elektriciteit. Immers vanaf 2030 mogen naar alle waarschijnlijkheid alleen nog 100% elektrische auto's worden verkocht. Het is dus niet goed om het gehele aanbod aan zelf opgewekte elektriciteit uitsluitend in te zetten voor de energievraag van de huizen. Voor de infrastructuur is het verder nuttig, als zelf opgewekte stroom ook opgeslagen en gedeeld kan worden tussen woningen en andere gebruikers.

Specifiek

We hebben op vijf gebieden concrete, specifieke eisen geformuleerd, die naar ons idee wezenlijk zijn om de gewenste duurzaamheid te realiseren.

1) Isolatie

De Isolatiewaarden van de huizen moeten zodanig zijn, dat het energieverlies zo gering mogelijk is. Het later verbeteren van de isolatie is technisch gezien nagenoeg onmogelijk. We adviseren daarom voor vloer, gevel, dak, luchtdichtheid en glas niet uit te gaan van de huidige, wettelijk voorgeschreven Beng 1 eis , die grotendeels stamt uit 2015 en volstrekt onvoldoende is om de huizen energieneutraal te laten zijn. Het is strikt noodzakelijk om hogere isolatienormen aan te houden (zie de tabel hieronder).
De meerkosten om deze hogere eisen bij nieuwbouw te behalen zijn bovendien aanzienlijk geringer dan de kosten voor latere verbouwingen en maatregelen om deze in de bestaande bouw alsnog te bereiken. Deze hogere eisen lijken misschien een toekomstvisie maar zijn met de hedendaagse technologieën goed haalbaar en een aantal ervan is zelfs met zeer lage meerkosten realiseerbaar.

Tabel met door Energiecafe geadviseerde minimale isolatienormen

	BENG 1 eis (wettelijk)	Geadviseerde isolatie eisen
vloer	Rc [2]groter dan 3.7	Rc groter dan 6
gevel	Rc groter dan 4,7	Rc groter dan 6
dak	Rc groter dan 6,3	Rc groter dan 8
glas	HR++	HR+++
luchtdichtheid	Qv[3] kleiner dan 0,4	Qv kleiner dan 0,3

2) ***Ventilatie***

We vinden, dat alleen vraag gestuurde ventilatie[4] met warmte-terugwinning toegepast mag worden. Dit is van groot belang om energie te besparen. Dit moet en kan eenvoudig bij de nieuwbouw gerealiseerd worden. Achteraf, na de bouw van de woningen is dit nauwelijks nog mogelijk.

3) ***Warmtevoorziening***

Pas warmtepompen toe met een minimale efficiëntie van 5. Dat wil zeggen, dat als je er 1 kWh elektriciteit in stopt, er 5 kWh aan warmte uitkomt. Een goede manier om dit te realiseren is door als warmtebron gebruik te maken van bodemwarmte, van PVT-panelen[5] of van aquathermie (warmte uit de

2 Rc= isolatiewaarde

3 Qv = een maat voor de luchtdichtheid van een huis

4 Vraag gestuurde ventilatie: op basis van vocht- en CO2-gehalte

5 PVT= Zonnepanelen die naast elektriciteit ook warmte opwekken

Maas in dit geval). Bij voorkeur door middel van een collectief warmtenet (één gemeenschappelijk systeem voor meer huizen). Warmtepompen op basis van warmte uit de bodem, PVT-panelen of uit Maas-water hebben een hoger rendement (tot wel 20%) dan lucht-warmtepompen. Bovendien geven ze geen geluidshinder.

4) ***Oriëntatie***
De woningen, hun woonkamers (met de grootste raampartijen en overstek) en straten moeten zodanig georiënteerd worden, dat er in winter optimaal veel licht en warmte binnen vallen en in de zomer de hitte buiten gehouden wordt. In de Gebiedsvisie is hier aandacht voor.

De oriëntatie van de huizen t.o.v. de zon en de eventuele mogelijkheid om te verwarmen door middel van aquathermie moeten reeds bepaald worden in de fase van de gebiedsvisie, nu dus.

5) ***Zonnepanelen***
Het is voor de maximale energieopwekking nodig alle beschikbare daken uit het gehele plangebied volledig met zonnepanelen te bedekken. Gecombineerd met de verkleining van de totale energievraag met de hierboven genoemde punten blijft er van de lokaal opgewekte energie een deel beschikbaar voor elektrische auto's. Met het oprichten van een energiemaatschappij wordt het aantrekkelijker voor bewoners om energie aan elkaar en anderen te leveren.

Conclusie

Bovenstaande eisen kunnen de wijk Molenhoek-Zuid minstens energieneutraal maken. Raadzamer is om meer energie op te wekken dan er lokaal verbruikt wordt, een energiepositieve wijk dus. Dit ligt ook voor de hand, gelet op de mondiale en landelijke energierealiteit, de Regionale Energie Strategie, de Transitievisie Warmte en de ambitie van onze gemeente om in 2030 energieneutraal te zijn.

Alle door ons genoemde normen en eisen zijn technisch goed realiseerbaar en leiden niet tot hogere maandlasten voor huurders en kopers.

De nieuwe omgevingswet (verwacht juli 2022) maakt het voor gemeenten mogelijk om strengere duurzaamheidseisen te stellen dan de wettelijke eisen. Door de huidige versnelling van de besluitvorming over de ontwikkeling van Molenhoek-Zuid lopen we het risico, dat er op duurzaamheidsgebied slechts de wettelijke normen gevolgd worden en niet de hogere eisen, die Energiecafé en hopelijk ook de gemeente voorstelt.
Daarom is het beter om nu reeds als gemeente helderheid te verschaffen, opdat alle partijen daarvan op de hoogte zijn en hun neuzen van het begin af aan dezelfde kant op staan. Wellicht is het zelfs verstandig op de invoering van de nieuwe omgevingswet te wachten.

[redacted]

Zienswijze op ontwerp-bestemmingsplan Molenhoek-Zuid

In de aanloop naar de plannen voor Molenhoek-Zuid heeft de [redacted] op meerdere manieren inbreng geleverd, gebaseerd op de woonwensen van ouderen[1]. Deze wensen hebben we opgehaald via een woonwensenonderzoek en diverse gesprekken en signalen van ouderen daarna.
De (inbreng van deze) wensen vormen het kader waardoor we naar het ontwerp-bestemmingsplan hebben gekeken. Daarbij vallen ons de volgende zaken op (in willekeurige volgorde).

1. Participatie van belanghebbenden

We stelden de mogelijkheden tot participatie op prijs. Wij missen echter bijlage 17 bij het ontwerp-bestemmingsplan waarin we een overzicht verwachten van de belangrijkste inbreng en waar dat al dan niet geleid heeft tot aanpassingen of verbeteringen van de voorgenomen plannen. We vonden een dergelijk overzicht wel enigszins terug in de gebiedsvisie waar het gaat om inbreng van direct belanghebbenden.
Om inspraak achteraf geen wassen neus te laten zijn in een gemeente die participatie hoog in het vaandel heeft vinden wij het noodzakelijk dat de inbreng alsnog gewaardeerd wordt in de vorm van bijlage 17.
Tussentijds heeft oa de Gelderlander al wel aandacht besteed aan positieve resultaten van de inspraak. Zie onderstaand artikel.



09:46 Wo 2 nov. 19%

Sluiten Pagina 33 van 48

dg.nl ■ e-mail: redactie.nijmegen@gelderlander.nl ■ Telefoon: 088-0134214 ■ woensdag 2 november 2022

dG Rijk van Nijmegen

Nieuwe wijk Molenhoek-Zuid krijgt gemeenschappelijke tuin

Hofjeswoningen en meer groen

De plannen voor de nieuwe woonwijk Molenhoek-Zuid zijn iets aangepast, zo moet de wijk hofjeswoningen krijgen en meer groen. Verder wordt onderzocht of de tuin van de Molenhoekse basisschool een plek in het plan kan krijgen.

Margriet Verschoor
Molenhoek

De veranderingen zijn het resultaat van een enquête en een drietal inspraakbijeenkomsten die vlak voor de zomer zijn gehouden. Projectontwikkelaar Maarten Geerts van Klokgroep, die de bijeenkomsten leidde, denkt dat het plan als gevolg van de inbreng vanuit de omgeving daadwerkelijk beter is geworden. „Het is natuurlijk belangrijk om de haalbaarheid in het oog te houden, maar het heeft meer inzicht gegeven in waar behoefte aan is en heeft waardevolle ideeën opgeleverd."

In het plan Molenhoek-Zuid, tussen de Rijksweg en de Maas, moeten 250 woningen en appartementen komen. Daarin wordt dus nu ook ruimte gemaakt voor een complex met hofjeswoningen: levensbestendige woningen met een kap die rond een gemeenschappelijke tuin worden gebouwd. Daar was veel vraag naar, bleek uit de bijeenkomsten en de enquête. Deze woningen zijn niet alleen bedoeld voor ouderen, laat Maarten Geerts weten, maar bijvoorbeeld ook voor alleenstanden die graag bepaalde voorzieningen willen delen.

Er moet een groene buffer komen tussen de woonwijk en de Bredeweg. Ook willen de ontwikkelaars meer aandacht geven aan duurzaamheid en biodiversiteit. Als voorbeeld noemt Geerts dat er wordt gekeken naar inheemse plantensoorten die bijen of vlinders trekken of op een andere manier de biodiversiteit kunnen vergroten.

> **Hoeveel het er precies worden, is afhankelijk van de markt**
> – Maarten Geerts, Klokgroep

Verder wordt onderzocht of de schooltuin van basisschool De Grote Lier een plek binnen het plan kan krijgen. De school ligt nu op het terrein van Volkstuinvereniging Middelwaert, die vanwege de bouwplannen naar de Startsedijk in Mook verhuist.

Over de aantallen woningen, bijvoorbeeld hoeveel hofjeswoningen er komen, kan volgens Geerts nog niets worden gezegd omdat deze nog niet definitief zijn. „Dat is afhankelijk van hoe de markt is op het moment waarop we met de verkoop kunnen beginnen."

Allereerst wordt op korte termijn het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarin zal de hoofdstructuur van de wijk te zien zijn, zoals bebouwing, groen en ontsluiting- en bouwregels. Afhankelijk van hoe dit verloopt, kan de verkoop in de loop van 2023 van start gaan, maar het kan ook opschuiven naar 2024.

Dat er in zo'n vroeg stadium al inspraak plaatsvond, was op verzoek van de gemeenteraad van Mook en Middelaar. Wethouder Ton Herings laat weten blij te zijn met de resultaten. „Er is veel betrokkenheid, de bijeenkomsten zijn druk bezocht en we hebben er alleen maar positieve geluiden gehoord. Bovendien heeft het ook echt wat opgeleverd."

2. Wonen voor ouderen (hofjesstructuur, gemeenschappelijke voorziening)

We maakten ons sterk voor een van de wensen van ouderen namelijk een hofjesstructuur (voor diverse doelgroepen waaronder ouderen) met een gemeenschappelijke voorziening. Deze wensen zijn goed gehoord en de mogelijkheden daarvoor zouden in de plannen worden opgenomen. In

[1] Waaronder: gesprekken met gemeente, ontwikkelcombinatie, participatieavonden, deelname aan klankbordgroep

het ontwerp-bestemmingsplan wordt daar echter niet naar verwezen. Wij pleiten ervoor dat deze specifieke wensen wel de beloofde aandacht krijgen in het stedenbouwkundig plan.

3. Verschillen in gebiedsschetsen

Bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is de volgende schets opgenomen:



Deze schets correspondeert met het resultaat van de klankbordgroep, zoals ook in het artikel van de Gelderlander staat beschreven.

Er lijken echter tussentijds toch wijzigingen te zijn aangebracht in de gebiedsschets. Zo vinden we in het concept-bestemmingsplan bijvoorbeeld kaartjes waarop steeds vier woonblokken aan de Maas zijn ingetekend in plaats van drie. Drie of vier? Vinden we het antwoord hierop ook terug in het stedenbouwkundig plan of is de keuze voor vier al gemaakt? En wat zijn precies de veranderingen aan de rotonde?

4. Appartementen oostzijde

Het bevreemdt ons dat er in het ontwerp-bestemmingsplan geen nadere toelichting is gegeven op de appartementencomplexen aan de oostzijde (voornamelijk sociale huur). Dat is bijvoorbeeld wel het geval voor de appartementen in het Wonen aan de Maas-gebied.
Wij vragen hier specifiek naar vanwege:

- Het aantal bouwlagen
- De mogelijkheden voor een aanpalende hofjesstructuur
- Het daardoor gezamenlijk gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke voorziening binnen en een gezamenlijke tuin buiten.
- Het overschrijden van de geluidsnorm door de Rijksweg en de ontsluitingsweg. In het ontwerpbesluit stellen B&W voor akkoord te gaan met een verhoging van de toegestane geluidsbelasting. Wij vinden dit alleen acceptabel bij een westwaartse terugplaatsing van het appartementencomplex, bij balkons aan de westkant en optimale geluidswering.

5. Hernieuwbare materialen en remontabele woningen

In de duurzaamheidsparagrafen staat dat in een deel van het plangebied (welk deel?) minimaal 10% van de woningen gebouwd wordt met hernieuwbare materialen en dat eveneens minimaal 10% van de woningen remontabel wordt gebouwd. Gaat het om dezelfde 10% woningen? Wij hopen dat dat niet het geval is. Hoe meer duurzame en/of remontabele woningen hoe beter,

vinden wij. Overigens zien we graag in het stedenbouwkundig plan uitgewerkt welk niveau van remontabel bouwen beoogd wordt.

6. Percentage sociale huur

Er is in de programmaverdeling sprake van 20% sociale huurwoningen. We vragen opnieuw aandacht voor verhoging van dit percentage. Zowel jongeren als ouderen met een kleine portemonnee hebben recht op een fatsoenlijke woning.
Het streven van de overheid is dat alle gemeenten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen. De gemeente Mook en Middelaar is daar nog ver van verwijderd. De laatste cijfers wijzen op 16,3% sociale huurwoningen in onze gemeente. Wil het streefpercentage ooit gehaald worden dan moet de kans die een grotere nieuwbouwwijk als Molenhoek-Zuid daartoe biedt absoluut benut worden. Wij zijn van mening dat de gemeente op dit punt alsnog aanvullende regie dient te pakken.

Wij wensen de raad veel succes bij hun besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[redacted]k

20 januari 2023

Geachte raadsleden en college van B&W,

Hierbij reageren mijn echtgenoot en ik graag op het ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid.

Via GL8 vernamen wij onlangs dat de wachttijd voor een sociale huurwoning binnen de gemeente Mook en Middelaar met circa een jaar is toegenomen. Gemiddeld moet men 3 jaar en 7 maanden wachten voor een woning. GL8 meldt dat deze cijfers blijken uit een onderzoek van De Gelderlander. Ter vergelijking: Binnen de gemeente Nijmegen is de wachttijd ruim 75% korter: gemiddeld 10 maanden.

Destion, de wooncoöperatie die actief is binnen de gemeente Mook en Middelaar, werkt aan uitbreiding van het aantal woningen. Zo ligt op dit moment het bestemmingsplan Molenhoek-Zuid ter inzage. Binnen dit plan zijn zo'n 250 woningen beoogd en volgens het ontwerpgebiedsvisie is circa 20% gereserveerd voor sociale huur, dus zo'n 50 woningen.

Vanwege bovenstaande redenen die wij hieronder zullen toelichten vinden wij het percentage van 20% veel te laag. Ons heeft het ontstemd dat de bouw van sociale huurwoningen slechts een vijfde betreft in uw ontwerp bestemmingsplan. Wij pleiten voor een percentage van tenminste 30% om tegemoet te kunnen komen aan de wens van de minister.

NOS Nieuwsuur meldt op 1 juni 2022 dat gemeenten in Nederland meer werk moeten maken van sociale woningbouw. Minister Hugo de Jonge wil dat de woningvoorraad van gemeenten voor 30 procent uit sociale huurwoningen bestaat. Het kabinet wil dat er landelijk in 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen beschikbaar zijn.

De VNG meldt dat de voortgang van nieuwbouw van 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke woningen voor eind 2025 achterloopt op planning. Dat is onacceptabel, want veel mensen zijn op zoek naar een betaalbaar huis. De woningnood is hoog en volkshuisvesting moet de hoogste prioriteit krijgen.

Trouw meldt op 26 maart 2022 dat in drie jaar tijd het aantal corporatiewoningen met een huur tot 440 euro met 26.000 is afgenomen. Het dagblad baseert zich op gegevens van de Autoriteit Woningcorporaties. Intussen kwamen er 28.000 duurdere woningen bij, met een huur van 670 tot 760 euro, de bovengrens voor de sociale huursector.

Vindt u ook niet dat onze gemeente voorbij gaat aan de doelstellingen van het kabinet wanneer er in het ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid voorrang wordt gegeven aan betaalbare koopwoningen boven ruimte voor sociale huurwoningen?

Nu snappen mijn echtgenoot en ik ook wel dat voor ontwikkelaars een groot aandeel sociale huurwoningen bij een nieuwbouwproject niet altijd rendabel is. De woningcorporaties kunnen met de huren die zij van huurders mogen vragen nooit voldoende opbrengen om een ontwikkelaar een aanzienlijk groot deel sociale huur te laten bouwen. Is het dan ook niet beter om kleinere woonunits te bouwen dan u voorstelt in uw ontwerp bestemmingsplan? Vooral starters, statushouders en spoedzoekers zijn geholpen in deze wooncrisis. Zij hebben genoeg aan een tiny house dat 30 jaar mee kan of aan een andersoortige kleinschalige woning. Waarom sjieke woontorens aan de dijk als er kleinschalige sociale huurwoningen voor in de plaats kunnen?

We willen meer en sneller bouwen, de bestaande voorraad toekomstbestendig maken en anticiperen op de energietransitie, klimaatadaptatie en vergrijzing. Hiervoor is maximale creativiteit nodig. Met verschillende woonvormen kunt u als gemeente inspelen op veranderingen in de vraag. Bijvoorbeeld omdat het aantal alleenstaanden toeneemt en mensen duurzamer of collectiever willen wonen. En omdat meer ouderen langer thuis wonen en meer (arbeids)migranten zich vestigen in Nederland. (bron: expertteam woningbouw rvo)

Samenvattend : graag maken wij bij deze bezwaar tegen het geplande percentage sociale huurwoningen van 20% omdat wij vinden dat deze tenminste 30% moet zijn. Ook maken wij bezwaar tegen de geplande grootte van de woningen en pleiten we voor meer kleinschalige woningen om met name aan de vraag van starters, spoedzoekers, ouderen en statushouders te voldoen.

Vriendelijke groeten,

[redacted]

informatie over lage huur, middenhuur, spoedzoekers en woondeal :https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/maatregelen-tegen-woningnood/meer-betaalbare-huurwoningen-bouwen