Raadsvoorstel

Gemeente Mook en Middelaar

Documentnummer	**ZM20.03692**
Onderwerp	**Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid**
Datum raadsvergadering	**10 maart 2022**
Raadscommissie	Grondgebied
Datum raadscommissie	23 februari 2022
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	G. Wienhoven

Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid

Inleiding

In de regio Arnhem Nijmegen is er een aanzienlijk tekort aan woningen. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Het huidige woningbouwprogramma van Mook en Middelaar is onvoldoende om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Mook en Middelaar is daarom op zoek naar locaties waar een substantieel aantal woningen gebouwd kunnen worden. Een mogelijk geschikte locatie is het gebied Molenhoek Zuid, tussen de Rijksweg, de Maas, de Bredeweg en het bedrijventerrein 't Halder.
Eind 2020 is met drie ontwikkelaars, die grondposities hebben in het gebied een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheid van de gebiedsontwikkeling te onderzoeken. Buiten de ontwikkelaars heeft ook de gemeente een grondpositie in het gebied. De intentieovereenkomst heeft tot doel om de mogelijkheden en de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Molenhoek Zuid te verkennen. De gebiedsvisie dient ter vervanging van de nu geldende structuurvisie "Het Lierdal 2010-2020" voor het beoogde plangebied, aangezien deze visie op deze locatie wel woningen toelaat, maar geen woningbouwontwikkeling van deze omvang.

Met de uitgangspunten uit de overeenkomst als onderlegger is een eerste verkenning gemaakt. Deze is op een digitale bijeenkomst met direct belanghebbenden en stakeholders besproken. Met deze input is dit verwerkt tot 3 scenario's. Deze scenario's zijn nogmaals in individuele gesprekken met de betrokkenen besproken. De bevindingen vanuit het locatie onderzoek en staand beleid samen met de reacties van betrokkenen en stakeholders en zijn verwerkt tot een voorkeursscenario die als onderlegger dient voor de gebiedsvisie.

De ontwerpgebiedsvisie heeft van 20 december voor een periode van vier weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden nog enkele aanpassingen in de visie voorgesteld. Ook worden er enkele ambtshalve zienswijzen voorgesteld. Deze voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nota zienswijzen.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de oplegnotie en de daarin opgenomen reactie op de vragen en standpunten van de opiniërende commissievergadering van 26 januari 2022;
2. De zienswijzennota vast te stellen en daarmee de zienswijzen te beantwoorden zoals in de nota is opgenomen;

Raadsvoorstel

3. De gebiedsvisie Molenhoek Zuid gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijzigingen worden doorgevoerd zoals beschreven in de nota zienswijzen.
Beoogd effect De ontwikkeling van een woonwijk van circa 250 woningen in Molenhoek Zuid mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 In de oplegnotitie is het proces rondom de visie opgenomen.
In de commissievergadering zijn diverse vragen gesteld en zijn de belangrijkste bevindingen meegegeven. In de oplegnotie is de aanleiding en het proces van de gebiedsvisie uiteengezet, om daarmee de algemene vragen te beantwoorden. Tevens zijn de ingediende vragen beantwoord.

2.1 De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.
Tijdens de inzagetermijn van de ontwerp gebiedsvisie zijn er 17 zienswijzen ingediend. Het grootste deel van de zienswijzen zijn ingediend door de belanghebbenden en partijen die eerder al bij het proces zijn betrokken.

2.2 Er worden naar aanleiding van de zienswijzen enkele aanpassingen voorgesteld.
In de nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en van enkele ambtshalve aanpassingen.

3.1 De woningbehoefte in de regio is groot.
In onze regio is sprake van een zeer groot woningtekort. Door vaststelling van de visie komt de realisatie van de woonwijk dichterbij.

3.2 De visie gaat uit van de realisatie van een gedifferentieerde woonwijk.
In de visie wordt uitgegaan van de realisatie van een woonwijk die aansluit op de geconstateerde woonbehoefte. Daarbij gaat het zowel om een gevarieerd aanbod met betrekking tot prijzen als om differentiatie in woonvormen. De uitgangspunten van de woondeal, waarbij tenminste 50% betaalbare woningen worden gerealiseerd, waarvan tenminste 20 % sociale huurwoningen gelden ook voor Molenhoek Zuid. Het gaat daarbij om een mix van huur en koop, met deels grondgebonden woningen maar ook appartementen.

3.3 Er wordt uitgegaan van een duurzame wijk.
In de visie is een ambitie op het gebied van duurzaamheid opgesteld die hoger is dan de wettelijk voorgeschreven eisen. Er zijn diverse onderdelen benoemd, waarvoor prioriteiten zijn gesteld. Buiten de minimale ambitie zijn er ook kansen benoemd die in het vervolgtraject uitgezocht kunnen worden. Zo is de mogelijkheid voor toepassing van warmtewisseling met de Maas worden onderzocht en zo mogelijk als collectieve oplossing worden uitgewerkt. Uiteraard hangt dit af van beschikbare technieken en praktische en financiële mogelijkheden. Onder andere naar aanleiding van de discussie die hierover is gevoerd tijdens de commissievergadering van 26 januari 2022 is met de ontwikkelaars afgesproken dat het uitgangspunt voor de woonwijk Molenhoek Zuid energieneutraal wordt.

3.4 De visie dient als onderlegger voor de planologische vervolgprocedure.
In de visie worden de kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van de woonwijk Molenhoek Zuid. De visie vormt het uitgangspunt voor de verdere concretisering van de plannen en het opstellen van het bestemmingsplan waarin de bouwmogelijkheden worden vastgelegd. Op basis van de visie kan met de ontwikkelaars een overeenkomst worden opgesteld waarin verdere afspraken en verplichtingen naar elkaar worden uitgewerkt.

Kanttekeningen

2.1 Het gebied wordt met 250 woningen sterk verdicht.

Raadsvoorstel

Gezien de omvang van het plangebied (ruim 7 hectare) levert 250 woningen een plangebied op waar ongeveer 36 woningen per hectare worden gerealiseerd. Dit is een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Er is echter wel een differentiatie binnen het gebeid. Vanwege het aandeel appartementen ten opzichte van het totale aantal woningen is de bebouwingsdichtheid van deze zone redelijk hoog. De bebouwingsdichtheid neemt af naar de randen van het gebied, om daarmee een natuurlijke overgang met het omliggend gebied te realiseren. Het aantal van 250 woningen is nodig om het plan ook financieel haalbaar te maken. Door minder woningen te bouwen wordt het geconstateerde tekort groter.

2.2 De inspraakprocedure wordt als beperkt ervaren.
In een aantal zienswijzen wordt aangegeven dat de inspraakprocedure beperkt is en dat de eigen opmerkingen en kanttekening niet voldoende in het plan geland zijn. In het voortraject is echter in het gebied zelf in twee ronden actief input opgehaald. Er is bewust gekozen om dat met name in het gebied zelf te doen en niet gemeentebreed, vanuit de overtuiging dat de gevolgen voor deze groep mensen het grootst is. Met alle input, de financiële en beleidsmatige mogelijkheden en de opmerkingen van de ontwikkelaars in het achterhoofd heeft CB5 een schetsplan en visie opgesteld waarbij zoveel mogelijk recht is gedaan aan alle belangen. Bij de bestemmingsplanprocedure worden de plannen verder uitgewerkt en zal waar mogelijk een optimalisatie van de plannen komen. In het bestemmingsplan is wederom plaats voor participatie en inspraak.

2.3 Het advies van de ANM is maar gedeeltelijk overgenomen.
Bij de inventarisatiefase van de gebiedsvisie is de ANM om advies gevraagd. De ANM heeft een uitgebreid advies uitgebracht. Dit is kort samengevat in de ontwerp)gebiedsvisie en als input gebruikt bij het stuk. Daarbij is een aantal onderdelen niet overgenomen. Als bijlage is een korte notitie toegevoegd van de 10 adviespunten en wat daarmee gedaan is in het proces van de gebiedsvisie.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de visie. Daarbij gaat het zowel om duurzaamheid van gebouwen. Voor woningen geldt dat deze in ieder geval moeten voldoen aan de BENG norm (verplichting vanuit het bouwbesluit). Bureau overmorgen is bij de totstandkoming van de visie betrokken juist voor het onderdeel duurzaamheid. In de visie worden dan ook aanvullende ambities uitgesproken. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt het uitgangspunt het realiseren van een energieneutrale woonwijk. Maar ook is er aandacht voor duurzaamheid in de omgeving. Denk daarbij aan een robuust watersysteem, onderzoeken van mogelijkheden voor collectieve voorzieningen een betrekken van de Maas en de invloeden van water (verkoeling en/of warmtewisseling) voor de woonwijk. Bij de uitwerking van de plannen wordt bezien waar de mogelijkheden liggen.

Participatie

Bij de totstandkoming van de ontwerpvisie is aandacht geweest voor participatie. Daarbij is een duidelijke keuze gemaakt waar bij de totstandkoming van de visie de grootste belangen liggen. Er is voor gekozen om inwoners en direct omwonenden van het plangebied zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken. Ook met de ontwikkelaars, die uiteindelijk de plannen moeten realiseren, is intensief gesproken. Maar ook andere belanghebbenden, zoals de volkstuinenvereniging zijn daarbij meegenomen. De inbreng van belanghebbenden en geïnteresseerden is meegenomen bij het opstellen van de scenario’s en vervolgens bij de totstandkoming van het schetsplan. Ondanks dat niet iedereen direct belanghebbend is, is er wel naar verdere inbreng geluisterd en zijn waardevolle suggesties voor zover mogelijk meegenomen. Daarbij is het altijd een afweging van wensen, belangen, mogelijkheden en de haalbaarheid van de plannen.

De ontwerpgebiedsvisie heeft 4 weken voor iedereen ter inzage. In die periode kon iedereen een zienswijze indienen. In deze periode zijn er 17 zienswijzen ingediend. Het merendeel van de zienswijzen betreft bewoners en partijen die ook al bij het voortraject betrokken zijn. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld en waar nodig zijn er aanpassingen voorgesteld voor de vaststelling van de visie.
Tegen de vastgestelde visie kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. De gebiedsvisie heeft geen rechtstreekse rechtsgevolgen, maar vormt een leidraad en toetsingskader voor het bestemmingsplan die dat wel heeft en waartegen wel beroep kan worden ingediend. Ook bij het bestemmingsplan zal er ruimte zijn voor participatie.

Financiën

De drie ontwikkelaars hebben het grootste deel van de gronden aangekocht. Daaronder ook het bedrijfsterrein de Halder. De gemeente brengt de gronden in waarop nu de volkstuinvereniging gevestigd is. Ook zijn de wegen en aanliggende bermen in het gebied gemeentelijk eigendom.
Ten behoeve van de haalbaarheid van de plannen is, met de gehanteerde uitgangspunten uit de intentieovereenkomst en de randvoorwaarden zoals die in de (concept) visie zijn openomen, een doorrekening gemaakt. Op basis van deze GREX (Grondexploitatie) levert het plan een berekend tekort op van ongeveer € 500.000. Provincie Limburg biedt ondersteuning voor plannen op basis van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra. Op basis van eerste verkennende gesprekken liggen er voor de plannen bij Molenhoek Zuid kansen voor subsidie. Tevens worden de mogelijkheden vanuit de woondeal en de Woningbouwimpuls bekeken.

Communicatie

Na vaststelling van de visie zal uw besluit op de voorgeschreven wijze kenbaar worden gemaakt.

Uitvoering

Na vaststelling van de visie worden de plannen verder uitgewerkt en kan er een start worden gemaakt met de bestemmingsplanprocedure. Met de ontwikkelaars zullen verdere afspraken en verplichtingen worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst.

Bijlage(n)

1. Oplegnotitie
2. Nota zienswijzen
3. Ontwerp gebiedsvisie Molenhoek Zuid
4. Advies ANM
5. Notitie advies ANM
6. Participatie vervolgproces
7. Raadsmemo intentieovereenkomst
8. Molenhoek Zuid intentieovereenkomst

Mook, 8 februari 2022

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman



De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen