

Bijlage 2 – Vraag en antwoord

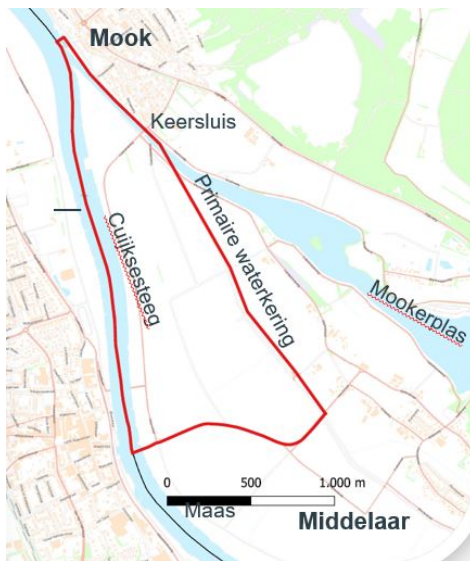
Hoe is dit initiatief ontstaan?

De gemeente Mook en Middelaar heeft een brief ontvangen van Eldorado Parken BV en Teunesen Zand en Grint BV met het verzoek om in gesprek te gaan over een mogelijke ontwikkeling van het Maasdal in Mook en Middelaar. Zoals gebruikelijk bij ruimtelijke initiatieven is de gemeente naar aanleiding van dit verzoek het gesprek aangegaan met de initiatiefnemers. De initiatiefnemers hebben daarbij hun initiële ideeën en denkrichtingen voor mogelijke (meer)waarden in het gebied gepresenteerd. Daarnaast zijn twee veldbezoeken georganiseerd: één naar camping De Grote Altena en één naar de Bakelse Plassen. Deze bezoeken boden een beter inzicht in wat een gebiedsontwikkeling voor het Maasdal kan betekenen.

Een ontwikkeling in het Maasdal kan mogelijke kansen bieden in dit gebied. Als gemeente staan wij voor verschillende opgaves. De initiatiefnemers zijn van mening dat ze met hun ontwikkeling een bijdrage zouden kunnen leveren om meerdere doelstellingen tegelijk te realiseren. Om dit proces te structureren, is een intentieovereenkomst opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd over de uitvoering van een voorverkenning.

Om welk gebied gaat het precies?

Het zoekgebied voor de mogelijke gebiedsontwikkeling ligt grofweg tussen de haven van Mook en de Veerstraat in Middelaar. Op de afbeelding is de contour van het zoekgebied met een rode lijn aangegeven.



Kan het gebied niet gewoon blijven zoals het nu is?

De initiatiefnemers willen een plan indienen voor een gebiedsontwikkeling. Zoals we dat bij elk initiatief doen dat wij ontvangen van een inwoner of ontwikkelaar, willen we daar serieus naar kijken. Maar niets staat nog vast. Dit betekent dat wat er precies in het Maasdal gaat gebeuren nog kan variëren van niets doen tot een volledige gebiedsontwikkeling. Uiteindelijk ligt die beslissing bij de gemeenteraad.

Wat houdt een voorverkenning in? (En wat een verkenning?)

De voorverkenning is een oriëntatiefase die dient om in grote lijnen te bepalen of een gebiedsontwikkeling kansrijk kan zijn. Er wordt dan gekeken op welke manier een initiatief zou kunnen aansluiten bij de wensen en eisen van beleidskaders die we als gemeente hebben en belanghebbenden. Het geeft een eerste richting aan een initiatief, maar zonder de diepgang en uitvoerige analyses die in de latere fasen volgen.

Is dit een aparte werkwijze?

Nee dat is het niet, maar door de grote van het initiatief wordt voor de voorfase veel meer tijd uitgetrokken. Om dit te verduidelijken is het wellicht nuttig een vergelijking te maken met kleinschaligere initiatieven. Bij de gemeente komen regelmatig verzoeken binnen om de ruimtelijke mogelijkheden van een gebouw, perceel of gebied aan te passen. Een voorbeeld is het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar een woning. Dat is niet zomaar toegestaan, maar er zijn wel regels waarbinnen het veranderen van een bedrijfsfunctie naar woningen mag. Daarvoor moet een initiatiefnemer een procedure doorlopen bij de gemeente: een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bekend als een bestemmingsplanherziening).

Een initiatiefnemer verzoekt om medewerking aan een initiatief door een principeverzoek in te dienen. Met een principeverzoek vraagt de initiatiefnemer aan de gemeente hoe zij tegenover de voorgestelde ontwikkeling staat. Over dit principeverzoek wordt besloten of in beginsel medewerking aan het verzoek kan worden gegeven.

Het is zinvol om voorafgaand aan een principeverzoek gewoon eens in gesprek te gaan met de gemeente. Tijdens dit gesprek, dat ongeveer een uur duurt, geeft een gemeenteambtenaar toelichting op het proces en verstrekt hij of zij enkele kaders (gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid). Hierdoor weet de initiatiefnemer zowel inhoudelijk als procesmatig waar rekening mee moet worden gehouden. Al met al zorgt een voorgesprek voorafgaand aan het indienen van een principeverzoek dus voor een betere procedure voor initiatiefnemer en gemeente.

Voor het aanpassen van een bedrijf naar woningen kan een voorgesprek van een uur voldoende zijn, maar dat geldt natuurlijk niet voor elk initiatief. De omvang en impact van een gebiedsontwikkeling in het Maasdal zijn van een veel grotere schaal. Daarom is het noodzakelijk om ook het proces uit te breiden en te intensiveren. Er zijn meer gesprekken nodig om van elkaar te weten welke kaders de gemeente heeft en welke procedure doorlopen moet worden. In dit kader is de voorverkenning te vergelijken met het hierboven genoemde voorgesprek.

Wat is het resultaat van de voorverkenning?

Het eindresultaat van de voorverkenning zal bestaan uit een startnotitie en een communicatie- en participatieplan. De startnotitie geeft nog geen definitieve antwoorden op de impact van het initiatief op de omgeving. Het zal een verdere uitwerking bevatten van het plan van aanpak dat als bijlage bij de intentieovereenkomst is gevoegd. In de startnotitie worden kansen en gevolgen voor de omgeving en leefbaarheid gedetailleerder beschreven. Op basis van de startnotitie en het communicatie- en participatieplan zal de raad een beslissing nemen of de voorverkenning een vervolg krijgt.

Waarom wordt de gemeente door de initiatiefnemers betaald voor de ambtelijke inzet?

Bij het indienen van een principeverzoek of een omgevingsplanwijziging moet een initiatiefnemer een vergoeding (leges) betalen aan de gemeente voor het leveren van haar diensten. Voor veelvoorkomende aanvragen zoals bouwen of slopen heeft de gemeente vaste legestarieven vastgesteld. Er zijn echter plannen die buiten deze vaste tarieven kunnen vallen. In dit geval is de omvang en impact op de ambtelijke inzet veel groter. Omdat wij vinden dat deze kosten niet uit de algemene financiële middelen van de gemeente moeten worden gefinancierd, hebben we daarvoor specifieke afspraken gemaakt. In een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers is voor dit initiatief afgesproken dat wij de kosten in rekening brengen bij de initiatiefnemers.

Waarom is de gemeente akkoord gegaan met deze voorverkenning?

De gemeente heeft een open houding voor nieuwe initiatieven. Als zich initiatiefnemers melden bij de gemeente dan denken wij graag mee over de kansen, risico's en haalbaarheid van een nieuw idee. Dit initiatief is weliswaar van grotere omvang dan andere initiatieven, maar het wijkt in de basis niet af van onze proactieve houding richting initiatiefnemers.

De gemeente ziet in een mogelijke gebiedsontwikkeling bijvoorbeeld potentiële kansen. Denk aan:

- verdere ontwikkeling van natuur in de vorm van een kwalitatief en kwantitatief sterk Maasheggengebied;
- een positief effect op de hoogwaterveiligheid en doelstellingen voor de klimaat- en energietransitie;
- ontwikkeling van toerisme/recreatie;
- ontwikkeling van een Maasboulevard.

Daarnaast snapt de gemeente dat er zandwinning nodig is. Zonder zand geen beton, asfalt en glas om bijvoorbeeld huizen, scholen, ziekenhuizen te bouwen en wegen aan te leggen.

Daarnaast gaan we het gesprek aan over risico's en haalbaarheid. Als gemeente willen we uiteraard uiterst zorgvuldig te werk gaan. We denken graag in kansen, maar willen ook dat de gevolgen voor de omgeving en leefbaarheid goed in kaart worden gebracht om tot een weloverwogen besluit te komen. Als gemeente streven we ernaar om beslissingen te nemen die het algemeen belang dienen.

Hoe verhoudt de voorverkenning zich tot de omgevingsvisie?

Elke gemeente moet een omgevingsvisie opstellen. Daarin wordt voor de gemeente aangegeven welke ontwikkelingen worden voorzien en hoe de gemeente eruit kan komen te zien. Wij zijn bezig met het proces voor het opstellen van de omgevingsvisie voor onze gemeente. De gemeenteraad heeft daartoe in december 2023 een uitgangspuntennotitie en participatieplan vastgesteld. In februari en maart 2024 is de participatie volgens dit plan uitgevoerd, de resultaten zijn op 11 april 2024 aan de gemeenteraad gepresenteerd. De maanden daarna is gestart met de uitwerking van de omgevingsvisie.

De intentieovereenkomst voor het Maasdal is op 27 juni 2024 getekend. Toen werd bekend dat er een voorverkenning ging plaatsvinden. Dat besluit viel samen met de uitwerking van het ontwerp van de omgevingsvisie. Daarom is in de ontwerpvisie een verwijzing gemaakt naar deze voorverkenning. Daarmee wordt niet vooruitgelopen op een go/no-go-beslissing van de gemeenteraad en een participatietraject in een mogelijke vervolgfase van het initiatief Maasdal.

Kijk voor meer informatie over onze omgevingsvisie op www.omgevingsvisiemookenmiddelaar.nl

Wanneer mogen inwoners meepraten over dit plan?

Onderdeel van de voorverkenning is het uitwerken van een communicatie- en participatieplan. De voorverkenningfase wordt afgesloten met een go/no-go moment. Daarbij besluit de gemeenteraad of er aan de hand van een startnotitie en het communicatie- en participatieplan zal worden doorgegaan met een verkenning van het initiatief voor het Maasdal. Indien de raad daartoe besluit zal in de volgende fase dus participatie plaatsvinden.

Inwoners en belanghebbenden worden dan actief betrokken bij het verdere verloop van het initiatief.

Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de Lob van Gennep?

De Lob van Gennep richt zich op hoogwaterveiligheid en omvat een samenwerkingsproject van acht overheden met maatregelen om de dijken in het gebied te versterken en ruimte voor de Maas te creëren. Het doel is om te voldoen aan de wettelijke veiligheidsnormen tot 2075.

Het initiatief voor het Maasdal staat los van het Lob van Gennep, maar heeft eveneens een positieve invloed op hoogwaterveiligheid. Het is een apart initiatief en maakt geen deel uit van de plannen die zijn vastgesteld onder de Lob van Gennep. Hoewel het niet noodzakelijk is voor het behalen van de norm van 2075, draagt een mogelijke gebiedsontwikkeling wel bij aan een hogere mate van bescherming tegen hoogwater. Het initiatief biedt extra ruimte voor water wat de robuustheid van het hele watersysteem verder versterkt.