Gemeente Mook en Middelaar

Gebiedsvisie Spoorzone

Plan van aanpak



Verantwoording

Titel : Gebiedsvisie Spoorzone

Subtitel : Onderzoek inpasbaarheid woningbouw Spoorzone

Datum : 7 oktober 2025

Auteur : A.M. Steeg
Projectleider gemeente Mook en Middelaar

Contact : Gemeente Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook
Telefoon 024-6969111
Fax 024-6961939
e-mail gemeente@mookenmiddelaar.nl

INHOUD

1. INLEIDING / ACHTERGROND 4
2. PROJECTOPDRACHT 5
2.1 Doelstelling 5
2.2 Probleemstelling 5
2.3 Vraagstelling 5
3. PROJECTGRENZEN 6
4. ACTIVITEITEN / WERKPROCES 7
5. PRODUCTEN 9
6. KWALITEITSBEWAKING 9
7. PROJECTORGANISATIE 10
8. FINANCIËN 10
9. PLANNING 11
10 RESUME – AANBEVELINGEN 13

Bijlagen:

1) Motie “Spoorzone”
2) Omgevingsvisie Mook en Middelaar

1. INLEIDING / ACHTERGROND

Bij de behandeling van de motie “Spoorzone” tijdens de gemeenteraad van november 2023 heeft uw raad uitgesproken dat:
- De bestemming bedrijventerrein voor het gebied Spoorzone moet komen te vervallen omdat deze functies niet passend zijn nabij het unieke natuurgebied Mookerheide.
- Voor de omgevingsvisie, vastgesteld in maart 2025, geldt als uitgangspunt dat de Spoorzone primair dient voor natuur en waar mogelijk het zuidelijke deel geschikt is voor woningen in een groene omgeving.
- De gemeente heeft een grote opgave als het gaat om nieuwbouw van woningen en tegelijkertijd is de ruimte in de gemeente beperkt.

In dit plan van aanpak geeft het college van B&W aan op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan de motie “Spoorzone” zodat de verwachtingen aan de voorkant zijn afgestemd.

Gebiedsvisie “Spoorzone”
Het college van B&W gaat de motie “Spoorzone” uitvoeren middels een gebiedsvisie.

Een gebiedsvisie is een toekomstplan voor het gebied de “Spoorzone” (perceel 7475). Het beschrijft hoe de “Spoorzone” zich op de langere termijn moet ontwikkelen en welke kwaliteiten behouden of versterkt moeten worden. U kunt het zien als een kompas: het geeft richting aan keuzes en ontwikkelingen in een gebied, maar schrijft nog niet alle details vast. Middels een gebiedsvisie kunnen koppelkansen in het gebied in beeld worden gebracht en uiteindelijk worden meegenomen in de gebiedsvisie. Hierbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de wens van natuurbehoud in het noordelijk deel en mogelijke woningbouw in het zuidelijk deel. Eventuele woningbouw in het zuidelijk deel moet overigens een kwalitatieve bijdrage leveren voor het gebied de “Spoorzone” in het geheel. Hiervoor is externe expertise nodig.

Het tot stand komen van een gebiedsvisie bestaat naast de voorbereiding uit een tweetal fasen. Een verkenningsfase waarin de mogelijkheden voor natuurversterking in combinatie met woningbouw wordt verkend. Dit gebeurt middels mogelijke scenario’s gebiedsvisie gevolgd door een voorkeurscenario en (eventueel) resulterend in een besluitvormingsfase waarin uiteindelijk een gebiedsvisie Spoorzone wordt vastgesteld. Na de verkenningsfase is er voor u een “GO of NO GO” moment ingebouwd om te bepalen of en hoe we verder gaan met proces om te komen tot een gebiedsvisie. Hoe dit proces eruit ziet leest u terug in bijgevoegd plan van aanpak.
In dit raadsvoorstel geeft het college van B&W aan hoe er uitvoering wordt geven aan de motie “Spoorzone”

De Spoorzone is een politiek gevoelig gebied. Er leven uiteenlopende belangen en opvattingen binnen de gemeenschap. Mede daarom is het van groot belang om transparant, zorgvuldig en breed participatief te werk te gaan.
De gemeente hecht veel waarde aan participatie. Als initiatiefnemer voor het project is de gemeente verantwoordelijk voor het participatieproces. In de bijlage vindt u het participatieplan.

2. PROJECTOPDRACHT

De projectopdracht betreft de door de raad ingediende en vastgestelde motie Spoorzone in de gemeenteraadsvergadering van november 2023.

2.1 Doelstelling

De opdracht c.q. doelstelling van motie Spoorzone luidt: Inzichtelijk te maken in hoeverre woningbouw op het zuidelijke deel van de Spoorzone mogelijk is.

2.2 Probleemstelling

Het betreft perceel #7475 dat wordt beleefd als een groene overgang van de kern Molenhoek aan de westzijde naar jachtslot Mookerheide en natuurgebied de Mookerheide aan de oostzijde. Aan de zuidzijde ligt industrieterrein Korendal. Tevens bevindt zich in het westelijk gebied een treinstation waarvan de doelstelling is uitgesproken: het groenste station van Nederland.

Dit gebied is in het verleden ook onderzocht als mogelijke ontsluitingsroute voor het verkeer tussen de A73 en Groesbeek. Indien daar nu, in de verkenningsfase van de gebiedsvisie, geen rekening mee wordt gehouden zal dit in de toekomst niet meer mogelijk zijn. Dit vraagt om een politiek-bestuurlijke keuze om dit wel of niet in te passen in de gebiedsvisie Spoorzone.

Zoals in de motie is vermeld is het uitgangspunt dat de Spoorzone primair dient voor natuur. Dit wordt ook benoemd in de omgevingsvisie met daarbij de kanttekening: waar mogelijk woningbouw in het zuidelijk deel. Dit is straks terug te zien in de scenario’s, zowel in het te ontwikkelen deel tot woningbouw als in de rest van het perceel. Woningbouw moet daarom leiden tot een bijdrage in de versterking van het groen in zijn geheel in het gebied. Daarom spreken we ook over een gebiedsvisie.

2.3 Vraagstelling

Hoofdvraag: Hoe draagt woningbouw bij aan de versterking van de groene waarden binnen gebied de Spoorzone?

Deelvragen:

- Welke onderdelen in het gebied willen we behouden en versterken?
- Is woningbouw ruimtelijk inpasbaar?
- Hoe vallen de verschillende functies samen? ((natuur, het station, Top-Hub functie, parkeren, wandelgebied, eventuele kleinschalige toeristische functie (denk aan kiosk vorm), wonen en eventuele ontsluiting))
- Welke verkeers- en civieltechnische aanpassingen zijn er nodig?
- Is er voldoende ruimte beschikbaar?
- Welke wet- en regelgeving zijn van toepassing?
- Welke overheden, organisaties, verenigingen, bedrijven, bewoners en andere belanghebbenden zijn betrokken?
- welke milieutechnische en ruimtelijke belemmeringen zijn er?

Het overzicht ‘deelvragen’ is niet uitputtend, echter geeft voldoende inzicht in de aard en omvang van de probleemstelling.

3. PROJECTGRENZEN

Het beschrijven van de projectgrenzen voorkomt onduidelijkheden. Een onduidelijke afbakening kan zelfs een bedreiging zijn voor een project.

Afbakening

Het gebied dat onderdeel uitmaakt van deze opdracht betreft perceel #7475 gelegen ten oosten van het station, ten noorden van het industrieterrein, ten westen van de Heumense Schans en ten zuiden van de Heumensebaan. Het betreft uiteindelijk een gebiedsvisie voor dit perceel dat dus ruimer is dan enkel woningbouw waarin verschillende elementen samenkomen.



4. ACTIVITEITEN / WERKPROCES

De projectactiviteiten zijn onder te brengen in de onderstaande hoofdonderdelen. Het overzicht betreft geen uitputtende inventarisatie, maar is een eerst aanzet om op hoofdlijnen inzicht te krijgen in de te verwachten activiteiten.

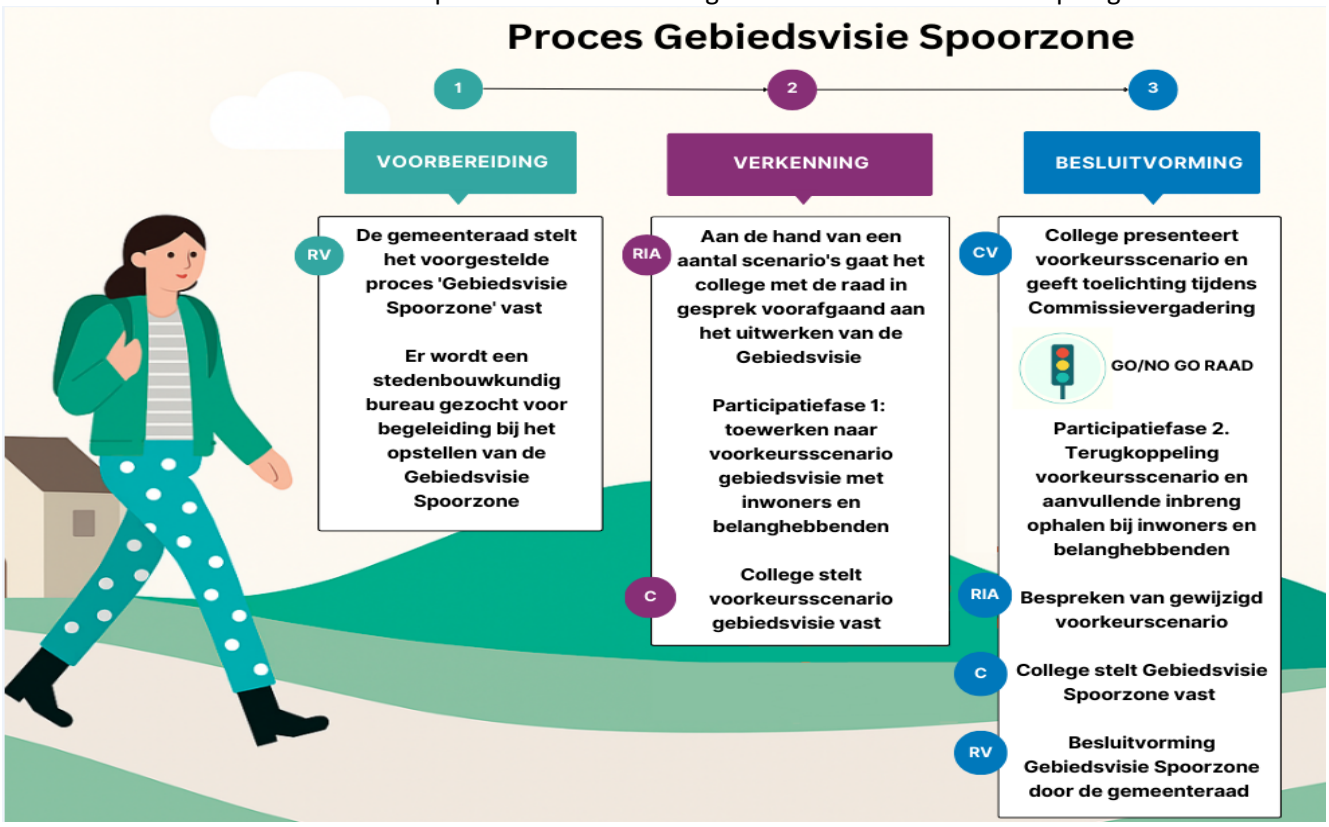
Daaropvolgend zijn de hoofdactiviteiten schematisch weergegeven en kan dit schema gezien worden als het te volgen werkproces op hoofdlijnen. In hoofdstuk 7 ‘Projectorganisatie’ wordt nader ingegaan op de invulling van de activiteiten / werkzaamheden. In hoeverre de gemeentelijke organisatie hieraan invulling kan geven wordt inzichtelijk gemaakt gedurende het proces. Bij onvoldoende capaciteit en/of expertise kan het noodzakelijk zijn om terug te vallen op externe ondersteuning.

Projectactiviteiten:

- Procesmatig:
  - overlegmomenten leden projectteam
  - beslismomenten leden projectteam
  - procedure inhuur externe ondersteuning (stedenbouwkundige)
  - procedures wet- en regelgeving
  - advisering / besluiten college van B&W en de gemeenteraad
  - aansturing / begeleiding werkproces
  - controle projectplanning
- Inhoudelijk:
  - opstellen plan van aanpak: -doelstelling; -werkproces; -projectplanning.
  - opstellen projectplan
  - opstellen opdrachtformulering externe ondersteuning
  - verzamelen benodigde gegevens
  - opstellen participatieplan
  - opstellen ontwerp(en)
- Communicatie:
  - opstellen communicatie- en participatieplan
  - informeren gemeenteraad (intern) en stakeholders (extern)

Voorgesteld proces

Om te komen tot een Gebiedsvisie Spoorzone zien we drie gescheiden fasen die elkaar opvolgen:



Fase 1: De **voorbereiding**, bestaande uit:
- ophalen ambtelijke informatie / beleidsstukken
- opstellen (en door het college van B&W vaststellen) van het raadsvoorstel ter vaststelling van het proces, plan van aanpak, participatie- en communicatie plan
- behandeling van het raadsvoorstel door de gemeenteraad
- opdrachtverlening externe stedenbouwkundige voor begeleiding bij het opstellen van een gebiedsvisie
- opnemen van voorbereidingskrediet in de eindejaarrapportage

Fase 2: De **verkenningsfase**, bestaande uit:
- raadsinformatiesessie presentatie van enkele vlekkenplannen als mogelijke gebiedsvisie (introductie c.q. zenden) waarvan natuurversterking in relatie met woningbouw onderdeel uitmaakt
- Openbare extra raadsinformatiesessie (ophalen input bij de raadsfracties)
- participatie
- vaststelling voorkeurscenario gebiedsvisie Spoorzone door het college van B&W

** De externe stedenbouwkundige die is geworven in Fase 1 maakt een aantal schetsen c.q. scenario’s gebaseerd op de mogelijkheden in het gebied. Deze schetsen dienen als visualisaties om samen met de gemeenteraad, voorafgaand aan de uitwerking van de gebiedsvisie, met elkaar in gesprek te gaan. In overleg met de agendacommissie wordt bepaald of deze raadsinformatiesessie openbaar of besloten is.*

De opbrengst van Fase 2 is een vastgestelde voorkeursscenario gebiedsvisie Spoorzone waarvan een vlekkenplan als visualisatie deel uitmaakt.
Uit deze fase zal blijken of woningbouw inpasbaar is in dit gebied. De gemeenteraad besluit tot een GO of NO GO voor fase 3, het proces tot vaststelling van gebiedsvisie Spoorzone.
Op basis van de opgedane ervaring uit fase 2 zal bepaald worden of onderstaand proces van fase 3 aangepast moet worden. Ook vind de opdrachtverlening van fase 3 pas plaats na bovengenoemde GO. Dus fase 2 en fase 3 worden losgeknipt van elkaar waarbij wordt bekeken welke opdrachtnemer passend is.

Fase 3: **Besluitvorming gebiedsvisie Spoorzone**, bestaande uit:
- Agendapunt commissievergadering: presentatie en toelichting van het door het college van B&W vastgestelde voorkeurscenario gebiedsvisie Spoorzone
- Participatie + terugkoppeling gemaakte keuzes
- Raadsinformatieavond (verfijnd) voorkeurscenario gebiedsvisie Spoorzone na opbrengst participatie
- Vaststelling gebiedsvisie Spoorzone door het college van B&W
- Besluitvorming gebiedsvisie Spoorzone door de gemeenteraad

In fase 3 wordt het door het college van B&W vastgestelde voorkeurscenario gebiedsvisie Spoorzone nader uitgewerkt om te komen tot een definitieve gebiedsvisie Spoorzone met een grove berekening van de financiële haalbaarheid (als eindproduct).

5. PRODUCTEN

De gemeenteraad heeft middels de motie Spoorzone het college verzocht om: Inzichtelijk te maken in hoeverre woningbouw op het zuidelijke deel van de Spoorzone mogelijk is. Uit de verkenningsfase (Fase 2), waarin het college van B&W het voorkeurscenario gebiedsvisie Spoorzone (als tussenproduct) heeft vastgesteld, zal blijken of woningbouw in de Spoorzone haalbaar is.
Indien dit mogelijk is kan in fase 3 worden overgegaan tot het opstellen van een definitieve gebiedsvisie Spoorzone met een grove berekening van de financiële haalbaarheid (als eindproduct).

Producten:

Fase 1:

- plan van aanpak
- vastlegging inrichting / invulling projectorganisatie
- participatie- en communicatieplan

Fase 2:
- vlekkenplan als mogelijke scenario's gebiedsvisie
- Terugkoppeling aan participanten
- voorkeurscenario gebiedsvisie Spoorzone

Fase 3:
- Terugkoppeling aan participanten
- definitieve gebiedsvisie Spoorzone

6. KWALITEITSBEWAKING

Er wordt waarde gehecht aan een kwalitatief goed werkproces en eindproduct. De bewaking hiervan is wel een aandachtspunt en mag niet worden onderbelicht. Een van de onderdelen hiervan is het analyseren en toetsen van de (deel)producten. Dit gebeurt door het proces te splitsen in een fase tot het tot stand komen van een concept voorkeursscenario en vervolgens een proces tot het komen van een definitieve gebiedsvisie. In iedere fase vinden er raadsinformatiesessies plaats, participatie en politieke besluitvorming. Hierdoor kan er de tijd genomen worden ('uit het proces treden') om na te denken over wat we willen bereiken, op welke wijze en wat is het eindresultaat. Sluit het eindresultaat aan op de doelstelling?
Het toezien op de kwaliteit ligt in eerst instantie bij het projectteam en de projectleider. De mate waarin invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsbewaking is afhankelijk van het

(deel)product. De kwantitatieve inspanning is echter ondergeschikt aan de bewustwording van het proces, waar zijn we mee bezig?, wat willen we weten/bereiken? hoe gaan we dat invullen, voldoet het resultaat.

7. PROJECTORGANISATIE

Het project staat kent twee opdrachtgevers:
- bestuurlijk opdrachtgever: dhr Ton Herings, wethouder ruimtelijke ordening, volkshuisvestiging en wonen
- ambtelijk opdrachtgever: dhr Mark Jansen (manager)

Voor de uitvoering van deze opdracht, het opstellen van een gebiedsvisie Spoorzone wordt intern een stuurgroep geformeerd. Uit iedere expertise wordt input geleverd vanuit de betreffende beleidsvelden. Het betreft een dynamische samenstelling op basis van de onderwerpen die op de agenda van de stuurgroep staan. Hierdoor wordt geprobeerd de ambtelijke capaciteit efficiënt te benutten. De stuurgroep staat onder leiding van een externe projectleider.

In onderstaand overzicht is een aanzet gemaakt van de betrokken expertises.

Afdeling Ruimte	Afdeling Dienstverlening
- leiding (aansturing) - ruimtelijke ordening - grondzaken - milieu, bodem / grond - groen / landschap / natuur - water / riolering - volkshuisvestiging - verkeer - beheer - nutsbedrijven	- juridische zaken - financiën - secretariële ondersteuning - communicatie - participatie

Het overzicht geeft een goede indruk van de veelheid en diversiteit van de betrokken werkvelden. In de fase van het ‘projectplan’ moet dit verder worden geconcretiseerd. Dit in samenhang met de invulling van de betrokken medewerkers (invulling ‘projectteam’).

Eventuele woningbouw in de Spoorzone zal geen impact hebben op woningbouwontwikkeling aan de Startscheveld of de Fuikstraat in Middelaar. Dit zal in tijd volgordelijkheid worden ingepast waardoor dit geen impact zal hebben op de (ambtelijke) capaciteit van deze projecten, zoals in de motie Spoorzone is verzocht.

8. FINANCIËN

De kosten van het extern stedenbouwkundig bureau zijn geschat op circa €30.000 exclusief BTW. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om bovengenoemd bedrag als een incidenteel budget ter beschikking te stellen en dit bedrag te dekken uit het begrotingssaldo. Dit budget is ter dekking van het gehele proces bestaande uit de werkzaamheden voor de verkenningsfase als voor de werkzaamheden in de besluitvormingsfase. Dit zijn twee van elkaar gescheiden fasen met daartussen een “GO of NO GO” moment voor de gemeenteraad om door te gaan naar de besluitvormingsfase. De opdrachtverlening van de werkzaamheden voor de besluitvormingsfase vindt plaats na bovengenoemde GO waarbij wordt bekeken welke opdrachtnemer erbij past. Dus beide fasen worden losgeknipt van elkaar.

9. PLANNING

Het volgende willen we met de planning bereiken:

- Planning geeft inzicht in de doorlooptijd van het project.
- Een planning maakt sturing mogelijk.
- Een planning geeft inzicht in capaciteitsbehoeften , dit gerelateerd in de tijd.
- Planning dwingt tot nadenken over werkvolgorde en benodigde in- en output. Relaties tussen verschillende (deel)producten en activiteiten komen naar voren.
- Planning kan bijdragen in het tijdig inplannen van in- en externe overleggen, participatiemomenten en politieke avonden.

Voorlopige (grove) planning:

Planning	**Onderwerp**
	<u>Fase 1: de voorbereiding</u>
Q2-2025	Ophalen input vanuit ambtelijke organisatie/beleid
Q3-2025	Opstellen raadvoorstel, plan van aanpak en communicatie- en participatieplan
Q3-2025	College B&W: vaststelling raadsvoorstel procesaanpak gebiedsvisie Spoorzone, plan van aanpak en participatieplan
Q4-2025	Commissievergadering vaststelling raadsvoorstel procesaanpak gebiedsvisie Spoorzone, plan van aanpak en participatieplan
Q4-2025	Raadsvergadering vaststelling raadsvoorstel procesaanpak gebiedsvisie Spoorzone, plan van aanpak en participatieplan
	<u>Fase 2: de verkenning</u>
Q1-2026	Opdrachtverlening aan stedenbouwkundig bureau
Q1-2026	Opstellen scenario's gebiedsvisie Spoorzone waaronder een verkenning naar de mogelijkheden voor natuurversterking in combinatie met woningbouw
Q2-2026	Raadsinformatieavond, *presenteren en informeren* over scenario's gebiedsvisie Spoorzone middels een vlekkenplan.
Q2-2026	Raadsinformatieavond omtrent *ophalen input* gemeenteraad m.b.t. scenario's gebiedsvisie Spoorzone middels vlekkenplan
Q2 en Q3-2026	Participatiefase 1 (a.d.h.v. scenario's gebiedsvisie Spoorzone)
Q3-2026	College B&W: vaststelling concept voorkeursscenario gebiedsvisie Spoorzone + terugkoppeling participanten
	<u>Fase 3: de besluitvorming</u>
Q4-2026	Commissievergadering: terugblik gevolgd proces + toelichting omtrent door college B&W vastgesteld concept voorkeursscenario gebiedsvisie Spoorzone *GO / NO GO voor verdere uitvoering Fase 3*
Q4-2026	Participatiefase 2 (middels concept voorkeursscenario gebiedsvisie Spoorzone)
Q1-2027	Raadsinformatieavond concept voorkeursscenario gebiedsvisie Spoorzone na opbrengst participatie
Q1-2027	College B&W: vaststelling definitieve gebiedsvisie Spoorzone
Q1-2027	Fysieke terugkoppeling aan participanten afwegingen opbrengst participatie
Q2-2027	Commissievergadering en raadsvergadering vaststelling definitieve gebiedsvisie Spoorzone

10 RESUME – AANBEVELINGEN

De realisatie van de gebiedsvisie Spoorzone kan gezien worden als een project en in navolging daarvan als zodanig worden opgepakt.
Het plan van aanpak moet gezien worden als de aanzet hiervoor, waarbij invulling en richting wordt gegeven aan de project- en procesonderdelen.

Kijkend naar het proces tot op heden en de maatschappelijke reacties op de plannen, is het aan te bevelen om in eerste instantie te investeren in het informeren en betrekken van de externe omgeving. Wanneer dit onvoldoende gebeurt kan het werkproces en dus ook de doelstelling van de opdracht negatief beïnvloeden. Het is vooral van belang om de inwoners ‘mee te nemen’ in het proces. In gezamenlijkheid toewerken naar een optimaal ontwerp.