Memo

Gemeente Mook en Middelaar

Postadres: Postbus 200, 6585 ZK MOOK
Bezoekadres: Raadhuisplein 6 Mook
Telefoon: (024) 696 91 11
Fax: (024) 696 19 39
E-mail: gemeente@mookenmiddelaar.nl
Internet: www.mookenmiddelaar.nl

Aan: College van B&W
Van: Ivo Verploegen
Afdeling:
Doc. Nr.:
Datum: 8 maart 2022
Onderwerp: Beantwoording vragen Molenhoek Zuid

Vragen DGP:

1. Bijlage 3 33/74 Er wordt rekening gehouden met geluid van de rijksweg maar wordt er ook rekening gehouden met het geluid scheepvaart?
   Scheepvaartgeluid is niet in de Wet geluidhinder (Wgh) opgenomen als geluidsbron waaraan getoetst moet worden. Wel moet er, als er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, worden gekeken of er sprake is van en aanvaardbare akoestische kwaliteit . Daarbij moet ook worden gekeken naar de optelsom andere (niet Wgh) geluidsbronnen, waaronder scheepvaart. Dus ja, er moet ook rekening worden gehouden met het geluid van scheepvaart.

2. Bijlage 3 50 en 54/74: Meer Duurzamer bouwen, boven wettelijk zoals BENG2, hoe kunnen onze jongeren en mensen met een kleiner inkomen dit betalen? Hoe gaat de project ontwikkelaar om met de minder daad krachten om zodat zij hier een toekomst kunnen op bouwen? En waar kunnen we dit zien?
   Bij de woningbouwplannen is rekening gehouden met een verdeling van 50% vrije sector, 30% betaalbare koop en middendure huur en 20% sociale woningbouw.
   De sociale woningbouw is gebonden aan maximale huurprijzen. Voor de koopwoningen geldt dat deze binnen de grens 'betaalbaar' vallen als deze woningen onder de NHG grens verkocht worden. Om zorg te dragen voor bereikbaarheid van deze woningen is gedifferentieerd in de prijsstelling, waarbij een deel betaalbare koop en een deel betaalbare huurwoningen zijn voorzien.
   Er bestaan mogelijkheden om boven de maximale hypotheekruimte extra hypotheek te kunnen krijgen voor duurzaamheidsmaatregelen. Er zal wel een afweging gemaakt moeten worden tussen mogelijke maatregelen en bereikbaarheid voor mensen met een kleiner inkomen. Extra duurzaamheidsmaatregelen werken weliswaar kostenverhogend, maar de totale woonlasten zijn vergelijkbaar of mogelijk lager. In de verdere concretisering van de plannen moet hier samen met de ontwikkelaar naar gekeken worden.

3. 60/74 Woonprogramma. Waar komen de Destion woningen?
   In het op pagina 60 opgenomen woningbouwprogramma gaat het om het geel gekleurde appartementenblok aan de Rijksweg en de lichtgroene tussenwoningen. Of dit ook de

uiteindelijke invulling wordt zal samen met de ontwikkelaars en Destion worden uitgewerkt. In eerste reactie is Destion zeker over het appartementenblok erg enthousiast.

4. 65/74 Parkeren. Komen er ook parkeerplaatsen onder de koopappartementen?
   Op bladzijde 61 staat bij Appartementen aan de Maas (Rechts-bullit 2) dat er wel parkeerplaatsen in de kelder komen, dit is verwarrend. Wat wordt het?
   Ja, er komen parkeerplaatsen onder de appartementen.

5. Hoe wordt de aansluiting op het OV geregeld?
   Er zijn zorgen dat de (bestaande) bushaltes te ver weg zijn voor de minder mobiele inwoners 2e termijn; Een doelgroep is ouderen maar minder validen hebben een inclusieve woonwijk nodig.
   OV is belangrijk voor hun.
   Wij onderschrijven uw zorgen. Dit moet worden uitgewerkt samen met vervoerder en wegbeheerder.

Vragen Natuurlijk Groen:

1. Graag een korte schets hoe het besluitvormingsproces wat heeft geleid tot voorliggend voorstel inclusief beslismomenten (data) is vormgegeven?;
   Het doorlopen proces is beschreven in de oplegnotitie.

2. Waarom is de gemeenteraad gepasseerd en niet kaderstellend bevraagd voorafgaand aan en in aanloop naar het opstellen van een gebiedsvisie?
   De gemeenteraad is niet gepasseerd.
   Alle Structuurvisies in de afgelopen 15 jaar kenden géén door de raad vooraf vastgesteld kader. Structuurvisies zijn altijd voorbereid door het college en middels een participatieproces tot stand gekomen. De mate van participatie hing nauw samen met de aard van de visie. Het stramien was: overleg met groepen belanghebbenden en individuen die het direct raakt. Zo zijn de structuurvisies De Bisselt, Het Lierdal en de structuurvisie Mookerplas e.o. tot stand gekomen. Het Lierdal was bijzonder omdat daar een Raadsprogramma uit 2006 aan ten grondslag lag.
   Voor deze gebiedsvisie ligt het kader vastgelegd in het collegeprogramma dat voortkomt uit het coalitieakkoord:
   "Leegstand op bedrijfslocaties willen we voorkomen. Daar waar mogelijk en wenselijk laten wij werklocaties herontwikkeling naar woningbouwlocaties voor zover passend binnen onze woonvisie."
   De structuurvisie Lierdal anticipeerde al op een mogelijke omzetting naar een woningbouwlocatie. Er was in dat verband al rekening gehouden met de mogelijke verplaatsing van de Volkstuinen. Het college heeft geacteerd op basis van staand beleid zoals dat ook met Middelweg 100 is gebeurd. De gebiedsvisie is op zichzelf een richtinggevend door de raad vastgesteld kader voor het opmaken van een bestemmingsplan.

3. Dezelfde vraag voor betrokken en deskundige groepen inwoners: Adviesraad Natuur en Milieu (ANM), WoonplatforMM en Energiecafé?;
   Zie de reactie op de voorgaande vraag. Daarbij aangevuld dat de input van deze groepen in de inventarisatie is opgehaald en mee is gewogen bij de totstandkoming van de visie.

4. Waarom wordt een voor onze gemeente zo grootschalige ontwikkeling niet gemeentelijk geregisseerd c.q. op basis van vooraf door de gemeenteraad en gehoord alle deskundigen gestelde (sociale, duurzame en natuurinclusieve) kaders in de markt gezet of aanbesteed?;
   Deze vraag is tijdens de raadsinformatieavond al aan bod geweest.

De gemeente is opdrachtgever voor het opstellen van de gebiedsvisie en heeft daarbij de regie. Daarvoor is een deskundig bureau in de hand genomen, met een brede kennis en expertise.

5. Waarom ligt de lat wat betreft duurzaamheid niet op een veel hoger ambitieniveau conform onze eigen gemeentelijke energievisie?;
   Het uitgangspunt is de gemeentelijke energievisie. Zoals al aangegeven is het uitgangpunt ten opzichte van de ontwerpgebiedsvisie bijgesteld naar een energieneutrale woonwijk. Daarbij zijn diverse onderwerpen als kans benoemd. Bereikbaarheid van de woningen voor bijvoorbeeld starters en kleinere inkomens is zeer belangrijk en speelt mee in de uiteindelijke invulling van de ambitie.

6. Wat betreft subsidiekansen:
   a. Wat bedraagt op het moment van schrijven het verwachtte tekort?
   b. Wie draagt in het geval van uitvoering op voor dit tekort?;
   c. Wat zijn concreet de verschillende landelijke en provinciale subsidiekansen en regelingen?;
   d. Voor welke (beoogde) bedragen?;
   e. Wie is per regeling de eventuele aanvrager en begunstigde?;
   f. Wat zijn per regeling de deadlines en hoe zijn deze gedefinieerd?;
   g. Hoe kansrijk (in %) schat het college per regeling het succes van een mogelijke aanvraag in?

   Op basis van het (concept) woningbouwprogramma bedraagt het voorlopig tekort ongeveer € 500.000. Er zijn diverse subsidiemogelijkheden. Met de provincie is gesproken over de mogelijkheden binnen het 'Kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). Het plan wordt in dat verband als kansrijk gezien. Daarbij wordt maximaal de helft van het tekort, op basis van co-financiering van de gemeente, gesubsidieerd. Daarvoor gelden wel enkele voorwaarden. Zo moet er sprake zijn van een aanzienlijk aandeel betaalbare en sociale woningen en moet er sprake zijn van een vastgesteld (bestemmings)plan voor 1-1-2023.
   Ook liggen er mogelijk kansen voor ondersteuning op basis van de woningbouwimpuls regeling. Dit moet nog worden uitgezocht. De 3e tranche is afgelopen. In 2022 komt er een 4e ronde van de woningbouwimpuls.
   In beide gevallen is de gemeente de aanvrager. De aanvraag voor de KLC is kansrijk. Over de woningbouwimpuls kan nog geen uitspraak worden gedaan, het is op dit moment nog niet mogelijk om een aanvraag in te dienen. De KLC loopt tot 1-1-2023, waarbij op dit moment geen vervolg van deze regeling is voorzien.

Vragen GroenLinks:

Omgevingswet

Vraag 1: Waarom is het erg als het hele proces vertraging oploopt? Wat als we een jaartje later starten maar dan wel uitzicht hebben op een wijk die aan de meeste wensen van de raad voldoet? Welke consequenties heeft dat?

De belangrijkste reden om geen vertraging op te lopen is het woningtekort. Dit tekort is groot, zeker in deze regio. Het zwaartepunt van het tekort ligt ook op de korte termijn. Een jaar later starten zorgt er voor dat mensen langer zonder woning blijven.

Een jaar later starten (met de ruimtelijke procedure) heeft als bijkomend probleem dat de vertraging mogelijk veel groter wordt dan een jaar. Dit heeft te maken met de invoering van de omgevingswet, met nieuwe procedures en werkwijzen. Daar waar we de proceduretijd van een bestemmingsplan in beeld hebben is dat met een omgevingsplan nog niet aan te geven.

Participatie

Het is duidelijk dat te veel mensen niet tevreden zijn over de wijze van participatie tot nog toe. Het *participatieplan vervolgproces Molenhoek* lijkt een antwoord daarop. Maar dat plan roept veel vragen op. Er worden drie middelen aangegeven: een klankbordgroep, drie bijeenkomsten en onderzoeken tbv RO-procedure. Alleen bij de eerste twee middelen is er een rol voor burgers van de gemeente die betrokken (willen) zijn bij de ontwikkeling van MZ.
Uit eerder ervaringen met participatietrajecten over gecompliceerde onderwerpen bleek het essentieel om van meet af aan de betrokken burgers mee te nemen. Als dat niet gebeurt, kan er in een later stadium toch een proteststorm ontstaan. Dus de vraag is hoe gewaarborgd wordt dat met name de eerste bijeenkomst en daarmee dus ook de klankbordgroep de betrokken burgers vertegenwoordigen cq bevatten. Ook aan het verwachtingenmanagement (participatieladder) worden hoge eisen gesteld.

Vraag 2. Kunt u het participatieplan uitwerken op de punten: borgen van voldoende draagvlak van eerste bijeenkomst en klankbordgroep
In het plan is aangegeven op welke wijze er terugkoppeling wordt gegeven over keuzes en afweging van de inbreng. Bij de uitnodiging voor de informatieavond(en) zal duidelijk een doel van de avond moeten worden gegeven en aan verwachting management moeten worden gedaan.

En aan de informatievoorziening. De resultaten van de onderzoeken tbv van de RO-procedure maken deel uit van de informatie waarover de deelnemers aan het participatieproces moeten kunnen beschikken. De in het participatieplan genoemde informatie lijkt niet compleet. Juist voor leken is het niet mogelijk zelf een overzicht te verwerven wat er komen gaat en te doen staat.

Vraag 3: Daarom vragen we een overzicht van alle komende processtappen in de ontwikkeling van MZ. Ongeveer zoals in de intentieovereenkomst zat, maar dan gedetailleerder, namelijk met de rollen van de inwoners, gemeente, raad, ontwikkelaars, subsidiegevers en alle eventuele anderen, plus welke informatie de betrokkenen nodig hebben. Bij dat laatste volstaat een opsomming van de titels van officiële documenten en de website waar ze te vinden zijn.
Dit is een vraag die wat meer tijd vraagt om uit te werken in een overzicht, hieronder kort de belangrijkste stappen.
In het participatieplan is beschreven welke stappen er worden genomen richting ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken voor iedereen ter visie (waarbij iedereen een zienswijze in kan dienen). De raad stelt het bestemmingsplan vast.
Met de ontwikkelaars wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin nadere afspraken en verplichtingen worden beschreven.
Voor de subsidiemogelijkheden wordt u verwezen naar het antwoord op vraag 6 Natuurlijk Groen

Duurzaamheid

Op het punt van duurzaamheid spreekt het raadsvoorstel nu van een energieneutrale wijk. Dat gaat de goede richting op. Wij hebben overigens steeds aangegeven dat we een energiepositieve wijk willen. Dus we gaan ervan uit dat energieneutraal het minimumniveau is. Naar ons idee betekent dat ook veel van de ideeën die onder Kansen staan op bladzijden 52 t/m 55 van de visie gerealiseerd worden, ja moeten worden.

Vraag 4: Over de plaatsing van ideeën onder “vastliggend” dan wel “kansen” willen we graag in het vervolgtraject mogen meedenken.
In de loop van het proces wordt u daarin op de gebruikelijke wijze geïnformeerd en betrokken.

We hebben goed begrepen dat dit “vastliggend” niet betekent dat alles vast ligt. De keuze kan mede gestuurd worden door de kans op subsidie. Een aantal suggesties voor normen op die bladzijden kunnen al naar de prullenbak omdat ze niet matchen met het ambitieniveau. Wij gaan er natuurlijk ervan uit dat die mooie plannen straks in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. En dat dat dus tot consequentie kan hebben dat de mate van energiepositiviteit stijgt.

Vraag 5: De wijk wordt dicht bebouwd. Is het mogelijk om voldoende ruimte over te houden voor een voorziening voor gezamenlijke opwek van duurzame energie?
De mogelijkheden voor collectieve energieoplossingen worden nog verder bekeken, maar op de vraag of er voldoende ruimte over gehouden kan worden is moeilijk eenduidig antwoord te geven. Dat hangt namelijk af van de wijze waarop op collectieve wijze energie kan worden opgewerkt en wat daar aan ruimte voor nodig is.

Samenleving en leefbaarheid
Op dit het punt maken we ons zorgen over een aantal aspecten die te maken hebben met de vraag of de wijk echt wel past bij de behoeften van de inwoners van de gemeente. We hebben dus eigenlijk nog geen antwoord op de volgende vraag.
Vraag 6: Waarop is de aanname gebaseerd dat de verdeling in 20-30-50 past bij de woonbehoefte in onze gemeente? Waarom is gekozen voor een verdeling van 50% woningen van 350k of hoger. Dat zijn geen starterswoningen meer.
50% van de woningen moeten betaalbaar zijn: 20% sociaal (50 sociale huurwoningen) en 30% is middeldure huur en betaalbare koop (dus onder de NHG grens). De overige 50% vallen dan niet meer onder sociale huur of koop. Dit is noodzakelijk om tot een betaalbaar project te komen.

We hopen we natuurlijk dat het mogelijk is om deze drie te realiseren: antispeculatie beding, woonplicht en voorrang voor eigen inwoners.

Vraag 7: Wilt u ons toezeggen dat elke ontwikkeling (wet- en regelgeving) die op dat vlak gebeurt zo snel mogelijk met de Raad wordt gedeeld?
Het is nu al mogelijk om een antispeculatie beding en een zelfbewoningsplicht op te leggen. Dit kan contractueel worden afgesproken met de ontwikkelaars en worden vastgelegd in de koopovereenkomst.
Als er relevante ontwikkeling komen op het gebied van voorrang voor eigen inwoners zal dit ter informatie met u worden gedeeld.

Destion gaf in hun eerdere presentatie aan dat de prijzen die de projectontwikkelaars vragen voor de sociale huurwoningen hoog zijn en mogelijk een belemmering voor hen zijn om mee te kunnen doen.
Vraag 8: Als dit een te groot obstakel wordt, wat kan de gemeente dan voor Destion doen?
In de intentieovereenkomst is (in artikel 5c) het volgende opgenomen: ’Om de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen mogelijk te maken zal een daarop aangepaste (sociale) grondprijs worden vastgesteld’.

De ontwikkeling is nu in handen van de ontwikkelaars. Over eigen initiatief vanuit burgers staat in de oplegnotitie: “Het staat de initiatiefnemers vrij om met de ontwikkelaars hierover te overleggen.” En als dat nou eens niet soepel loopt? Waarom kan niet vanuit de gemeente aan de ontwikkelaars opgelegd, geadviseerd, gesuggereerd worden om een aantal woningen in die vorm te bouwen, met een gemeenschappelijke ruimte die verhuurbaar is. Over die gemeenschappelijke ruimte worden door

de wethouder steeds moeilijke vragen gesteld. Waarom beantwoordt hij die niet zelf. Kijk naar de constructie die in andere kernen zijn: hoe zit dat bij Koppel, LOP, Moks café, of hoe doen andere gemeenten dat? Doe een voorstel, college.

Vraag 9: Ziet het college zo'n rol voor zichzelf om initiatieven van burgers te ondersteunen?
Tijdens de commissievergadering is hier al een reactie op gegeven.

Over groen en natuur maken we ons zorgen omdat het advies van de ANM maar deels is gevolgd. Het eerste advies is onder enorme tijdsdruk gemaakt en is daarom nogal algemeen van toonzetting. We hebben de aanvulling gelezen. We delen een aantal van haar adviezen, met name als het gaat om natuurinclusief bouwen en het behouden van een groen corridor te noorden van onze gemeente. We vinden verder dat verstening van tuinen met regelgeving moet worden voorkomen, dat er plekken met wilde planten (natuurlijk beheerd) moeten komen, met een daarbij passend maaibeheer.

Vraag 10: Wilt u bij het ontwerp van de bestemmingsplan streven naar een substantieel deel natuurlijk beheerd openbaar groen?
In het bestemmingsplan worden functie toegekend aan gronden (zoals groen). Het onderhoud en beheer wordt daar niet geregeld.

Vragen PvdA:

Waar beslissen we eigenlijk over middels deze gebiedsvisie? Wat ligt vast en wat niet? Wat kunnen we later nog bepalen ? Leggen we nu kaders vast, of zitten we vast aan de invulling die nu voorligt?

De visie is een kaderstellend document en geeft richting aan de mogelijke invulling van het gebied. Er wordt geen concreet bouwplan vastgesteld. De (maximale) bouwmogelijkheden en inrichting van het gebied worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

De financiële paragraaf. Wat kunnen we dat betreft verwachten? Er wordt al een negatief resultaat van een half miljoen aangegeven. Zijn er afspraken over wie dat "gat" gaat dichten en hoe dat zal gebeuren?

Zie hiervoor de reactie op vraag 6 van Natuurlijk Groen.

Wat is de juridische status t.a.v. het inbrengen van de gemeentegrond binnen Molenhoek-Zuid? Gemeenten zijn nl. niet zonder meer vrij om grond te verkopen aan een partij naar eigen keuze. ("Didam-arrest" Hoge Raad van 26 november 2021).

Dit moet nog nader worden onderzocht. Vanwege de samenhangende ontwikkeling heeft het wel de voorkeur om de gronden te verkopen aan de samenwerkende ontwikkelaars die de rest van het plangebied in eigendom hebben.

In hoeverre ligt vast dat Destion de sociale woningbouw in eigendom en verhuur krijgt.

In artikel 5c en 5d in de intentieovereenkomst is dit beschreven. De 20% sociale huur betreft corporatiewoningen en geen particuliere invulling. Destion is de sociale huisvester die in onze gemeente actief is en daarmee de enige realistische partner.

Is er eigenlijk een schriftelijke overeenkomst met het bestuur van de volkstuinvereniging waarin afspraken omtrent verplaatsing en de condities/voorwaarden duidelijk zijn vastgelegd?

Nee, die is er nog niet. Er is constructief overleg geweest met de volkstuinvereniging, waarbij is aangegeven wat voor een goede verplaatsing van belang is. Zonder een vastgestelde visie is concrete verhuizing nog niet aan de orde. Conform de afspraken die gemaakt zijn zal na vaststelling van de visie zo spoedig mogelijk vervolgoverleg plaatsvinden om de afspraken uit te werken en in een overeenkomst vast te leggen.

We willen graag op voorhand weten middels een plan van aanpak hoe de verhuizing van de bewoners van de het terrein aanwezige dassenburcht in z'n werk zal gaan.

Er moet in het kader van de bestemmingsplanprocedure flora & fauna onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dat onderzoek kan voor de dassenburcht, maar ook eventuele andere soorten in beeld worden gebracht of en zo ja, welke maatregelen nodig zijn.

Hoe staat het binnen de gemeentelijke organisatie met de implementatie van de Omgevingswet? Is het mogelijk dat de raad op korte termijn inzicht krijgt in de stand van zaken in deze.

We werken toe nar de implementatie van de wet. De raad zal voor de zomer worden geïnformeerd over de stand van zaken en de stappen die nog genomen moeten worden en de besluitvormingsmomenten en keuzes die nog aan u worden voorgelegd.

Wat is de definitie van dertig procent groen? Wat wordt er in deze onder groen verstaan. Zijn dat alle onbebouwde gronden dus in- of exclusief wegen en paden?

Op pagina 58 zijn de verschillende percentages benoemd. Buiten groen is ook uitgeefbaar gebied (woningen en bijbehorende gronden) en verhardginspercentage (wegen et cetera) benoemd. Het betreft dus inderdaad de onbebouwde gronden.

Wie draait er financieel op voor de waterbeheersing in de nieuwe woonwijk want in de laaggelegen gedeeltes staat nu bij hoogwater van de Maas regelmatig flink wat kwelwater.

Dit is een onderdeel van de totale plankosten en zijn bij de huidige berekening al meegenomen.

Wanneer komt het Gelders Genootschap in beeld? Bij vaststelling Gebiedsvisie of bij het Bestemmingsplan?

Het Gelders Genootschap komt in beeld bij het bestemmingsplan. Daar worden de plannen uitgewerkt en komt de beeldkwaliteit aan bod. Het Gelders Genootschap zal aan de start van deze procedure betrokken worden.

Wie draait er op voor de kosten van de aan te leggen rotonde op Rijksweg 271? De gemeente of de ontwikkelaars of gezamenlijk?

Dit is een onderdeel van de totale plankosten en hiervoor is bij de huidige berekening al een inschatting gemaakt.

Verplaatsen van de bushalte bij de Veldweg gaat ten koste van de bereikbaarheid van openbaar vervoer van Maasstaete, de Hove en de wijk Maasveld e.o. Op de ene plaats goed openbaar vervoer toevoegen ten koste van reeds bestaande bushalte die zijn bestaan elke dag bewijst. Hoe denkt het college hierover?

Dit moet worden uitgewerkt samen met vervoerder en wegbeheerder. Het mag duidelijk zijn dat het onwenselijk is dat een eventuele verplaatsing van een bushalte bereikbaarheid van bijvoorbeeld Maasstaete negatief beïnvloedt.

Dan een afsluitende opmerking en verzoek over de naam van de nieuwe wijk. Wij hopen en gaan er eigenlijk ook van uit dat de benaming Molenhoek Zuid een werknaam is en dat er mooie passende klinkende naam gekozen zal worden bij voorkeur vanuit een open vraag aan de inwoners.

Vragen VVD

Wat zijn de meerkosten wanneer wordt uitgegaan van energieneutraal bouwen in plaats van bouwen volgens BENG normen?
Op dit moment zijn de meerkosten per woning nog niet goed in beeld te brengen. De meerkosten hangen af van veel factoren. De ligging van woningen en de oriëntatie van het dakvlak zijn van belang, de keuze voor verschillende systemen, zijn collectieve voorzieningen mogelijk of moeten er individuele maatregelen worden getroffen.