Raadsvoorstel

Gemeente Mook en Middelaar

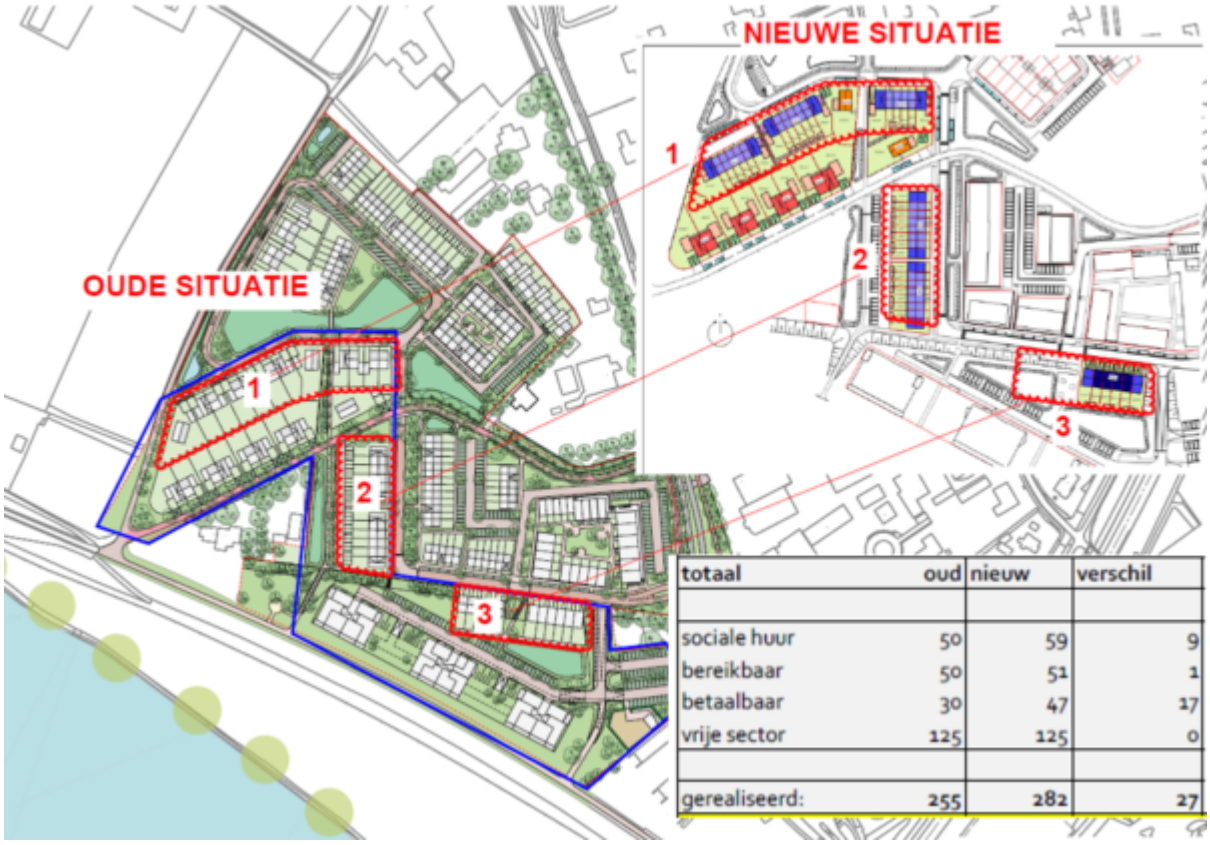
Zaaknummer	**271999**
Onderwerp	**Toevoegen extra woningen in het plangebied De Maastuin in Molenhoek**
Datum raadsvergadering	**6 november 2025**
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	28 oktober 2025
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Toevoegen extra woningen in het plangebied De Maastuin in Molenhoek

Inleiding

Op 20 april 2023 is voor de nieuwe woonwijk De Maastuin in Molenhoek het bestemmingsplan ‘Molenhoek Zuid’ vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woonwijk vastgelegd. Het gaat daarbij onder meer om de hoofdstructuur van de woonwijk, de maximale bouwhoogte, maar ook het maximale aantal woningen wat gerealiseerd kan worden is in het plan begrensd op 255 woningen. Uiteraard dienen de plannen ook te voldoen aan onderliggende afspraken over het woningbouwprogramma.

Inmiddels is met de bouwwerkzaamheden gestart. De eerste fase bestaat uit 50 sociale huurwoningen en 30 middendure (huur)woningen. De verkoop van de fase dorps wonen is ook al gestart. Uit het eerste deel van de woningen die hier te koop zijn aangeboden blijkt met name de vraag naar de meer betaalbare en bereikbare woningen erg hoog te zijn. Voor het tweede deel van de woningen is dan ook gekeken naar een aanpassing van het programma. Daar zaten oorspronkelijk met name grotere, 2 onder 1 kap, woningen in. Een aantal van deze woningen is vervangen door (kleinere) rijkwoningen op minder grote percelen. Deze programmatische aanpassing is volkshuisvestelijk zeker wenselijk. Planologisch is dit deel van het plan ook passend. Er is namelijk voor het gehele plangebied een maximaal aantal woningen vastgelegd, op welke wijze deze woningen over het gebied verdeeld worden is in het toenmalige bestemmingsplan niet vastgesteld om flexibiliteit in het plan mogelijk te maken. Er is wel een concept verkaveling gemaakt op basis waarvan in de anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt.

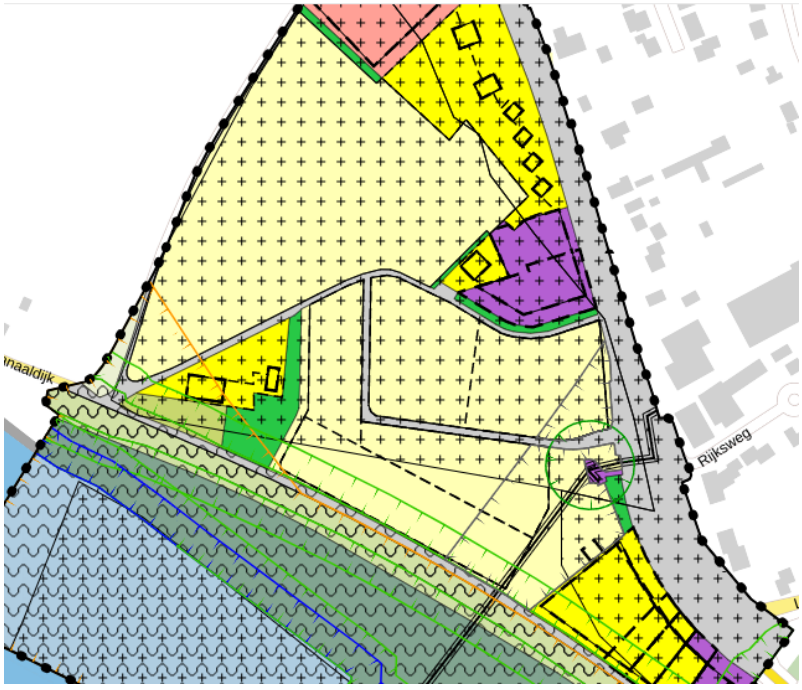


totaal	oud	nieuw	verschil
sociale huur	50	59	9
bereikbaar	50	51	1
betaalbaar	30	47	17
vrije sector	125	125	0
gerealiseerd:	255	282	27

Aanpassingen binnen dorps wonen

Doordat er meer woningen worden toegevoegd in de fase ‘dorps wonen’, zijn er minder woningen mogelijk in de appartementen aan de Maas. Als wordt vastgehouden aan het oorspronkelijk beoogde aantal appartementen wordt het aantal van 255 woningen overschreden. Eén mogelijkheid is om dan wat minder, maar relatief wat grotere (en duurdere) appartementen te maken om zodoende binnen de beschikbare aantallen te blijven. Volkshuisvestelijk is het echter wenselijk om een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren en dus in de appartementenblokken ook betaalbare woningen te realiseren.

Op de betreffende gedeeltes van de wijk Maastuin geldt momenteel de bestemming Woongebied. Binnen deze bestemming is het toegestaan om woningen te realiseren. Dit plan behelst echter meer woningen dat maximaal zijn toegestaan en is daarom strijdig met het (tijdelijke) omgevingsplan. Om het plan mogelijk te maken kan met een bopa worden afgeweken van het maximaal aantal woningen binnen het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Molenhoek Zuid'

Bij de aanpassing van het aantal woningen is ook opnieuw gekeken naar de parkeerbalans. Ook bij de aangepaste plannen is er sprake van voldoende parkeren binnen het plangebied en is de verdeling dusdanig dat er geen deelgebieden zijn waar sprake is van een groot tekort of overschot.

Voorstel

1. In principe, onder voorwaarden, bereid te zijn medewerking te verlenen aan toevoegen van maximaal 27 woningen in het plangebied De Maastuin in Molenhoek.

Beoogd effect

Het realiseren van extra (betaalbare) woningen in De Maastuin in Molenhoek.

Argumenten

1.1 Het verzoek past binnen ons (woon)beleid

Het plan voor de woonwijk de Maastuin is ontwikkeld ten tijde van de 1e woondeal van de Groene Metropoolregio. In deze woondeal was het aandeel sociale huur nog wat lager dan bij de nieuwe woondeal (2.0) en de woondeal Limburg. Bij de woondeal is voor oude plannen bepaald dat daarbij de bestaande uitgangspunten worden gerespecteerd. Door de beoogde aanpassing in het programma wordt het aandeel betaalbare woningen in het plangebied hoger. Daarmee sluit het plan beter aan bij de aangescherpte uitgangspunten die in de meest recente woondeal worden gehanteerd.

1.2 Het verzoek is planologisch wenselijk en voorstelbaar

Het uitgeefbaar gebied neemt niet toe bij de plannen. De ruime percelen van de twee onder één kap woningen worden gewijzigd in een aantal rijwoningen. Dat houdt wel in dat binnen deze zone de verhouding bebouwing en tuin iets wijzigt, maar dat dit niet ten koste gaat van de groenstructuren in de wijk. Bij de appartementen gaat het om een andere indeling van woningen per woonlaag. De complexen worden niet hoger of breder. Er is al een eerste beoordeling van de plannen uitgevoerd. Het past binnen de parkeernormen en de bouwmogelijkheden en de toegestane bouwhoogtes van het onderliggende bestemmingsplan. Ook worden de beoogde groenstructuren in de wijk niet aangetast

door de toevoeging van de extra woningen. Het betreft slechts het afwijken van het aantal woningen wat maximaal is toegestaan.

1.3 Alle extra woningen betreffen betaalbare woningen
De 27 extra woningen worden allemaal toegevoegde in het betaalbare segment. Het gaat daarbij om een mix van sociale huur en betaalbare koopwoningen. De plannen sluiten wat dat betreft als geheel beter uit bij de wens om vooral woningen te realiseren die geschikt zijn voor starters en mensen met een kleinere beurs. Ook houdt toevoeging van meer appartementen in dat er meer woningen worden toegevoegd die geschikt zijn voor bijvoorbeeld ouderen.

1.4 Welstand is akkoord met de plannen
De aanpassing voor dorps wonen, waar een aantal 2-1 kap woningen zijn vervangen door (goedkopere) rijkwoningen is al voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij hebben een positief advies afgegeven over het bouwplan. Voor de appartementen leiden de aanpassing van het aantal woningen niet tot aanpassingen van het uiterlijk van de bouwwerken.

1.5 Het levert geen onevenredige extra druk op het gebied en de omgeving
Het plan past binnen het bestaande inrichtingsplan wat is opgesteld bij het bestemmingsplan ‘Molenhoek Zuid. Er hoeft geen aangepast inrichtingsplan opgesteld te worden.

Kanttekeningen

1.1 Extra woningen leidt tot een hogere bebouwingsdichtheid
Het totale aantal woningen binnen het gebied neemt toe. Dat houdt in dat de bebouwingsdichtheid hoger wordt. Een deel van deze extra woningen landen binnen de zone ‘dorps wonen’. Hier was de bebouwingsdichtheid vrij laag. Ondanks dat de bebouwingsdichtheid iets hoger wordt, neemt de hoeveelheid uit te geven gebied (woningen en tuinen) niet toe. Het gaat dus niet ten koste van het percentage groen in de wijk. De overige woningen worden toegevoegd in de appartementen aan de Maas. Hier was al sprake van een hoog aantal woningen per hectare, maar ook hier geldt dat dit past binnen de bestaande bebouwingscontour.

Duurzaamheid

Er moet bij nieuwbouw worden voldaan aan de BENG-normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In de anterieure overeenkomst Molenhoek Zuid, die is gesloten tussen gemeente en ontwikkelaars, zijn de afspraken over duurzaamheid al vastgelegd.

Participatie

In het traject heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente al een uitgebreid proces doorlopen waarbij omwonenden geïnformeerd zijn en/of meegedacht hebben. De uitbreiding van het aantal woningen ten opzichte van het bestaande plan is niet van dien aard dat er een nieuw participatieproces opgestart dient te worden.

Financiën

Een beslissing over dit principeverzoek heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Mocht dit tot een wijziging van het omgevingsplan of een aanvraag voor een omgevingsvergunning

leiden, dan zijn de kosten voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en eventueel benodigde onderzoeken en andere benodigde stukken voor rekening van de initiatiefnemer. Voordat er een omgevingsvergunning verleend wordt, zal er een allonge op de bestaande anterieure overeenkomst opgesteld worden waarin verzekerd wordt dat alle kosten gemoeid met de ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn en dat deze geen recht heeft op nadeelcompensatie op het moment dat de afwijking van het omgevingsplan door ons verwerkt wordt in een geactualiseerd omgevingsplan, aangezien hij hier zelf om heeft verzocht.

Communicatie

Uw beslissing wordt met de verzoeker gedeeld.

Uitvoering

Dit plan kan gerealiseerd worden middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan. Dit noemen we ook wel een bopa: een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dit geval hoeft met de bopa alleen het maximaal aantal toegestane woningen binnen het plangebied te worden verhoogd. Verder vormen de plannen geen afwijking op de (bouw) mogelijkheden die het bestemminsplan biedt.

We kunnen alleen een vergunning verlenen voor hetgeen initiatiefnemer bij de aanvraag voor ogen heeft. De onderliggende regels veranderen niet. Als er in de toekomst plannen zijn die strijdig zijn met het omgevingsplan en die niet voldoen aan hetgeen met de bopa vergund is, dan moet er opnieuw aan aanvraag voor het afwijken van het omgevingsplan ingediend worden.

Initiatiefnemer draagt zorg voor het aanleveren en de juistheid van de bijbehorende stukken. Er dient in ieder geval een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden waarin de initiatiefnemer laat zien dat het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek toevoegen woningen Maastuin;
2. Overzicht programma;
3. Schetsverkaveling;
4. Overzicht wijzigingen.

Mook, 30 september 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk