



Reactie vragen commissievergadering 12 april 2023, bestemmingsplan Molenhoek Zuid.

Onderstaand zijn de vragen per fractie weergegeven en voorzien van een reactie (in rood).

Vragen in tweede termijn van de PvdA-fractie,

De grote hoeveelheid vragen in de commissie geeft aan dat het bestemmingsplan nog niet helder en duidelijk is. Wij vragen ons af of binnen 4 werkdagen al deze vragen van een afdoende antwoord kunnen worden voorzien. We zijn dan ook zeer benieuwd naar de toegezegde antwoorden ten aanzien van de inspraak, de zienswijzen en de insprekers. Krijgen de fracties alle vragen en alle antwoorden schriftelijk ter beschikking?

1) In hoeverre is de gebiedsvisie juridisch bindend en of zijn kleine wijzigingen nog mogelijk?

De gebiedsvisie heeft geen juridische status in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, maar is voor de opsteller (de gemeente) wel een zelfbindend en richtinggevend document. Het vormt daarmee voor de gemeente een toetsingskader voor verdere planvorming.

2) De voorliggende versie van het bestemmingsplan (sec) is van datum 29-11-2022. Waarom die datum van 4 maanden terug ...? Zijn er nadien zijn geen wijzigingen meer aangebracht?

Voor u ligt het ontwerp bestemmingsplan. Zoals wettelijk bepaald wordt deze versie voor een periode van 6 weken te visie gelegd. Tijdens deze termijn kunnen er zienswijzen worden ingediend. De volgende stap in een bestemmingsplanprocedure is de vaststelling van het plan (door de gemeenteraad). Er zijn als het plan wordt vastgesteld twee mogelijkheden:

Ongewijzigde vaststelling: in dit geval worden er geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Er zijn of geen zienswijzen ingediend, of de zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in het plan.

In dit geval wordt het ontwerp, exact zoals het ter visie heeft gelegen, vastgesteld en wordt de status aangepast van ontwerp naar vastgesteld.

Gewijzigde vaststelling: in dit geval stelt de raad het plan gewijzigd vast, naar aanleiding van of aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, of omdat er ambtshalve nog een wijziging wordt voorgesteld of omdat er sprake is van een amendement tijdens de raadsvergadering (of een combinatie hiervan). Tevens wordt aangegeven op welke wijze voorgesteld wordt het bestemmingsplan te wijzigen.

In dit geval worden de wijzigingen, conform het raadsbesluit, in het ontwerpbestemmingsplan van 29-11-2022 verwerkt.

Het betreft hier een gewijzigde vaststelling.

3) Hoe worden onderzoeksresultaten en ontbrekende gegevens, die ook volgende week nog niet bekend, zijn, nadien verwerkt in het plan? Is het niet handiger en verstandiger dit aan de voorkant goed te regelen en voorkom je op die manier niet vertraging achteraf?

De onderzoeksresultaten die nodig zijn om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen zijn allemaal uitgevoerd. Voor diverse onderdelen volstaat het voor een bestemmingsplan om een verkennend onderzoek uit te voeren en de verdere onderzoeksverplichting door te leggen naar de uitvoering. Er kunnen na vaststelling geen wijzigingen worden aangebracht in het bestemmingsplan. Dat is ook niet nodig. Onderzoeken pas uit laten voeren bij de uitwerking heeft als voordeel dat er dan juist naar de dan meest actuele (juridische) situatie kan worden gekeken. Het verlenen van een omgevingsvergunning maakt onderdeel uit van de uitvoering. Daarbij kan het nodig zijn om aanvullende vergunningen of ontheffingen als een watervergunning of ontheffing Natuurbeschermingswet te verkrijgen voordat de daadwerkelijke uitvoering kan plaatsvinden.

4) In vorige bijeenkomsten is gesproken over het voorkeursrecht van inwoners van Mook en Middelaar om als eerste de kans te krijgen om te kopen en te huren. Is dit geregeld voor zowel koop- als huurwoningen en wat is de duur van de voorkeurstermijn (4, 6 of 8 weken)!

Het is niet zonder meer mogelijk om voorrang te geven aan 'eigen' inwoners. Er geldt in Nederland in principe het recht van vrije vestiging. Onder voorwaarden kan je in een verordening regelen dat (vanwege schaarste in bepaalde gebieden / voor bepaalde categorieën woningen) voorrang voor lokale inwoners geldt. Wij hebben hier echter geen verordening voor. Je moet dan duidelijk aan kunnen tonen dat deze specifieke schaarste bestaat en mag dan een beperkt percentage aanmerken voor lokale inwoners. De ontwikkelaars hebben wel aangegeven bereid te zijn de verkoop lokaal eerder kenbaar te maken.

Voor de sociale huurwoningen (Destion) geldt dat deze worden aangeboden via Destion op basis van hun toewijzingseisen. Overigens blijkt dat een groot deel van de woningen van Destion lokaal worden toegewezen.

5) Kan het college aangeven wat het effect van kwelwater, bij zeer hoge en langdurige hoge waterstanden van de Maas, zal zijn op het plangebied en aanliggende percelen? Wat is de procedure als bewoners last/schade van kwelwater krijgen.

Bij de uitvoering van de planning zal worden gekeken naar droogleggingseisen voor bebouwing. Daarmee wordt voorkomen dat er kwelwater optreedt.

6) De Toelichting op het bestemmingsplan heeft blijkbaar geen volledige juridisch waarde. Kunt u aangeven welke gedeelten uit de Toelichting wel een juridische borging hebben.

De regels en de verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

De toelichting is slechts het verhaal er om heen. Daarin wordt het plan beschreven, worden relevante beleidsstukken vanuit Rijk, Provincie en gemeente beschreven en wordt in algemene zin beschreven of er strijdigheden zijn of dat het passend is binnen deze uitgangspunten. Ook worden de resultaten / conclusies van de verschillende onderzoeken beschreven. De toelichting vormt dus een deel van de verklaring en onderbouwing, maar is op zichzelf niet juridisch bindend.

7) Volgens de bewoners van Spijkerweg 5 zijn er afspraken gemaakt met Klokgroep over de afstand van nieuwe bebouwing tot hun huis en over de ligging van een weg. Er wordt zelfs gesproken over mogelijke sloop van hun woning. In het bestemmingsplan ligt daar niets over vast. Hoe kunnen de bewoners (en eventuele anderen die afspraken gemaakt hebben) zekerheid krijgen over het nakomen van hun afspraken? Gaat het college of de ontwikkelaar in gesprek met de bewoners om daarover duidelijkheid te scheppen en zo mogelijk overeenstemming te bereiken? Hierbij is ook de vraag van toepassing wie is in deze eindverantwoordelijk de gemeente of de projectontwikkelaar?

In de natuurtoets is voor de effectbepaling (op biotopen) beschreven wat de mogelijke gevolgen kunnen zijn van sloop van objecten. In deze lijst is inderdaad de woning Spijkerweg 5 genoemd. Dat is niet juist en uiteraard is de enige die daar over kan beslissen de eigenaar van de woning zelf. Een sloop hoeft overigens niet in een bestemmingsplan geregeld te worden, alleen als er een reden is waarom een bouwwerk per sé behouden moet worden kan het zo zijn dat er een sloopverbod wordt opgenomen.

Als er tussen bewoners en ontwikkelaar afspraken gemaakt zijn/worden, dan is dat tussen deze partijen en zullen zij daar onderling consequenties jegens elkaar aan kunnen verbinden. In het bestemmingsplan is vastgelegd wat ruimtelijk acceptabel is en hebben we een balans geprobeerd te vinden tussen het bieden van zekerheden aan omwonenden, maar ook voldoende flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen. Het stedenbouwkundige plan (afbeelding 1.1 uit de toelichting) is het plan wat naar alle waarschijnlijkheid in deze vorm wordt gerealiseerd. Daar staat een groenstrook met wadi van enige breedte grenzend aan de woning Spijkerweg 5. Om te garanderen dat in ieder geval niet direct grenzend aan de woning wordt gebouwd is een strook groen van enkele meters breed opgenomen.

8) De Antegroep stelt dat de gronden niet vrijgegeven kunnen worden ivm archeologische waarde. Kan het college toezeggen geen bouwactiviteiten te zullen verrichten totdat alle noodzakelijke archeologische onderzoeken zijn afgerond en de grond archeologisch is vrijgegeven ?

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachtingen opgenomen. Deze zorgt er voor dat er niet kan worden gebouwd, tenzij er afdoende onderzoek is

verricht en de locatie door bevoegd gezag (dat is de gemeente) is vrijgegeven. Zie artikelen 17 en 18 in de regels van het bestemmingsplan.

9) De dassenburcht is wel degelijk aanwezig, er zijn actuele beelden. Is het mogelijk om de gangbare procedure te schetsen en een planning omtrent de verhuizing van de dassenfamilie naar een andere of nieuwe burcht.

Er zijn beelden aanwezig van een das die zich in het gebied bevindt. Deze informatie is gedeeld met het onderzoeksbureau. Naar aanleiding daarvan en naar aanleiding van de natuurtoets (in het onderzoek is ook genoemd dat de das is waargenomen en dat een mogelijke opening van een dassenburcht is waargenomen). Op basis van aanvullend onderzoek zal worden bekeken wat er zich precies bevindt en welke maatregelen eventueel getroffen moeten worden. Het is niet mogelijk om nu al, vooruitlopend op deze bevindingen, aan te geven welke maatregelen getroffen moeten worden en of er eventueel sprake zal zijn van verhuizing naar een nieuwe burcht. Op pagina 26-27 van de natuurtoets is het beschermingsregime voor marterachtigen (zoals de das) beschreven. Daar staat ook de volgende conclusie:

“Indien daadwerkelijk essentieel leefgebied aanwezig is in het plangebied dan dient bij verwijdering of aantasting een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Dit hoeft vooralsnog geen belemmering te zijn voor de uitvoerbaarheid van het voornemen, aangezien soort specifieke mitigerende en compenserende maatregelen in, of in de directe omgeving van, het plangebied te combineren zijn met de beoogde ontwikkeling.”