

Zienswijzennota – Ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid



Gemeente Mook en Middelaar

23 maart 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Hoofdaanpassingen naar aanleiding van reacties	2
3. Beantwoording zienswijzen	3
Bijlage 1: Overzicht van indieners	21

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid is gepubliceerd op 8 december 2022 in De Maasdriehoek, Staatscourant en de website van de gemeente Mook en Middelaar. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 december 2022 tot en met 20 januari 2023 ter inzage gelegen.

2. Hoofdaanpassingen naar aanleiding van reacties

Op het ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid zijn 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderstaande punten te wijzigen:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen ten aanzien van de duurzame bereikbaarheid van het plangebied.
2. Het akoestisch onderzoek wordt aangevuld met een onderzoek spoorweglawaaï.
3. Op de verbeelding en in de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om trillingsonderzoek uit te voeren nabij het spoor.
4. Het archeologische bureauonderzoek wordt aangevuld ten aanzien van de periode, tweede wereld oorlog, de slag op de Mookerheide en de Romeinse tijd.
5. Het archeologische booronderzoek wordt aangevuld ten aanzien van de periode, tweede wereld oorlog, de slag op de Mookerheide en de Romeinse tijd.
6. Het stikstofonderzoek wordt geactualiseerd, de realisatiefase wordt toegevoegd en een samenvatting van de resultaten wordt in de toelichting opgenomen.
7. Het bouwvlak van de Spijkerweg 7 wordt aangepast.
8. In de regels wordt een omgevingsvergunningstelsel voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen.
9. Bijlage 17, uitkomsten vooroverleg en inspraak wordt opgenomen.

3. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingebrachte aandachtspunten vanuit de zienswijzen opgenomen.

In totaal gaat het om 16 verschillende indieners. De reacties zijn voorzien van een nummer en per indiener samengevat en van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen zijn samengevat houdt niet in dat deze niet in het geheel zijn betrokken bij de besluitvorming. Op deze wijze wordt inzichtelijker gemaakt welke thema's in welke mate aan de orde zijn gekomen. Wanneer (delen van) de ingediende zienswijzen vergelijkbaar zijn, is deze slechts een maal van reactie voorzien, en wordt bij de reactie naar dit eerdere antwoord verwezen om te veel herhaling te voorkomen.

Nummer	Zienswijze	Reactie
1	a. Om het landelijke karakter te benadrukken en de landschappelijke kwaliteit en de biodiversiteit te verhogen vragen wij u om een heg van inheemsen soorten (Maasheg) langs de Bredeweg te plaatsen. En zoals in de gebiedsvisie aangegeven de laanstructuur ook met bomen te benadrukken. Ter vergroting van de sociale cohesie en betrokkenheid bij het groen en landschap geven wij u in overweging de toekomstige bewoners van Molenhoek Zuid te betrekken bij aanleg en beheer van de groenstructuur. U zou hierbij met vrucht gebruik kunnen maken van de expertise van de Milieu- en Natuurgroep Animo die in uw gemeente actief is.	a. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De Woongebied bestemming maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk, maar biedt eveneens de mogelijkheid om wegen, water en groen te realiseren. Daar waar een groenstructuur noodzakelijk wordt geacht is deze middels een Groen bestemming geborgd. De Woongebied bestemming maakt eveneens de aanleg van groen mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het Woongebied blijft dan ook veel aandacht voor een groene inpassing. Waar mogelijk wordt daarbij het bestaande groen behouden, echter is er geen toezegging dat al het groen behouden blijft. Uiteindelijk zal bij de verdere uitwerking van het plan worden voorzien in een groene inpassing.
2	a. Aansluiting op Rijksweg dmv rotonde zoals nu gesitueerd is niet doordacht en praktisch onmogelijk. Hoe moet een vrachtwagen met aanhanger van de rotonde ons industrie terrein opdraaien. Dit is onmogelijk in de huidige	a. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid

	voorgestelde situatie en dus voorgestelde bebouwing situatie. b. Maximale Geluidsnorm verhogen om bebouwing mogelijk te maken kan natuurlijk helemaal niet. Dit ruikt naar onbehoorlijk bestuur en zal grote beroering met zich mee brengen tov andere bouwprojecten waar wel aan de bestaande maximum norm moet/moest voldaan worden en hun kosten.! Nu gemeente belang speelt in € gaan we de regels veranderen. Dit klopt niet.	mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. Het plan beoogt een goede ontsluiting van de wijk Molenhoek Zuid, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bedrijvigheid. De beoogde ontsluiting is voorzien middels een rotonde, het bestemmingplan neemt hiervoor een Verkeer bestemming op. Mocht in een verdere uitwerking blijken dat de situatie vraagt om een andere invulling, dan is dit mogelijk binnen de Verkeer bestemming. b. De ontwikkeling van Molenhoek Zuid is in het geluidonderzoek getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarde en hogere waarde opgenomen. Bij een ontwikkeling dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarden. Indien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden vereist de Wet geluidhinder dat er wordt gekeken naar maatregelen. Als blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet toepasbaar zijn mag het bevoegd gezag een hogere waarde verlenen. De maximaal te verlenen hogere waarde is eveneens in de Wet geluidhinder vastgelegd.
3	a. Het plangebied ligt op ongeveer 5 fietsminuten en ongeveer 15 loopminuten van het station Mook Molenhoek. In de toelichting van het plan is de duurzame bereikbaarheid van het station echter niet beschreven. Verzocht wordt om alsnog een beschrijving van de loop- en fietsbereikbaarheid van het station op te nemen. Verzocht wordt om een parkeernorm in het bestemmingsplan op te nemen om daarmee (nieuwe) bewoners te stimuleren om de duurzame bereikbaarheid van het station te benutten. b. In het akoestisch onderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd is het geluid van de spoorweg niet opgenomen. Gezien de hoogte van het geluidproductieplafond ter hoogte van het plangebied is een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï verplicht. c. Het ontwerpbestemmingsplan Molenhoek Zuid beoogt nieuwe woningen dichtbij het spoor waar trillinghinder kan	a. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen ten aanzien van de duurzame bereikbaarheid van het plangebied. Tevens is in het bestemmingsplan een regeling voor parkeren opgenomen (artikel 27.1) conform het gemeentelijk beleid. b. Het akoestisch onderzoek zal op dit punt worden aangevuld. c. Het bestemmingsplan is in de zone rondom het spoor grotendeels conserverend van aard. Op de gronden die niet conserverend zijn meegenomen in het bestemmingsplan en in een zone van 200 meter van het spoor zijn gelegen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om onderzoek naar trillingen te doen.

	ontstaan als gevolg van het treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. d.	
4	a. Wij hebben deze onderzoeksverslagen bestudeerd en komen, in tegenstelling tot de stellers van de onderzoeken, tot de conclusie dat het archeologisch vrijgeven van Molenhoek-Zuid onvoldoende is onderbouwd en het plangebied dus niet archeologisch vrijgegeven kan worden. Er wordt in de uitgevoerde archeologische onderzoeken ten onrechte voorbij gegaan aan drie archeologische perioden, waarvan de kans op aanwezige restanten in het plangebied zeer aannemelijk is. Het gaat om de archeologische periode 1940-1945 (Tweede Wereldoorlog), de Slag op de Mookerheide van 1574 en de Romeinse tijd. Daarnaast is onduidelijk van welke informatiebronnen er gebruik is gemaakt, zijn lokale amateurarcheologen en heemkundekringen niet geraadpleegd en is onvoldoende rekening gehouden met de resultaten van archeologisch onderzoek direct grenzend aan het plangebied. Ook is geen inzicht gegeven in de diepte van verstoringsslagen cq. De aanwezigheid van nog intacte lagen.	a. De constatering van de indiener is correct, het bureauonderzoek Archeologie en het Verkennend booronderzoek worden op dit punt aangevuld.
5	a. Natuurlijk Bouwen is voor het bouwen van meer ecologische , circulaire sociale huurwoningen en betaalbare ecologische circulaire koopwoningen voor starters, nieuwkomers en gezinnen. We komen daarom in verzet tegen het ontwerp bestemmingsplan omtrent de bebouwing van Molenhoek Zuid. b. Voorts vinden wij de geplande hoogbouw (4 dijkwoningen) beter passen op het perceel langs de Rijksweg N271. Hoogbouw aan de rand van de weg siert de aanblik van ons dorp met een verzorgde entree en is tevens een geluidsbuffer. Wat ons betreft dienen de moestuinen	a. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De wijze van bouwen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het proces van de gebiedsvisie hebben gemeente en de ontwikkelaars prioriteiten bepaald tussen en binnen de duurzaamheidsthema's: klimaatadaptatie en biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit en circulariteit. Dit past bij het beleid

	behouden te blijven als centrale en gemeenschappelijke tuin in de geplande woonwijk. c. De werkgroep natuurlijk bouwen vraagt om aandacht ten aanzien van stikstof, methaan en CO2 in de bouwperiode.	van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en de ruimtelijke context van het plan. Op deze manier is er een passend duurzaamheidsbeeld en ambitie ontstaan. Het is echter niet mogelijk om het hele spectrum aan duurzaamheidsambities vast te leggen in een bestemmingsplan. b. Het plangebied bestaat uit drie verschillende woonsferen. Het westelijke deel kenmerkt zich als 'Dorps wonen', hier zijn voornamelijk grondgebonden woningen voorzien. Het centrale deel kenmerkt zich als 'Entreezone', hier is een mix voorzien van grondgebonden woningen en appartementen. Het zuidelijke deel kenmerkt zich als 'Wonen aan de Maas', hier zijn voornamelijk appartementen voorzien. D De gronden van de volkstuinen zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van Molenhoek Zuid en de volkstuinen worden verplaatst naar een andere locatie. c. In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan dient het stikstofonderzoek geactualiseerd te worden op basis van de meest recente versie van Aeries. Deze aanvullende berekeningen zijn uitgevoerd en toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan, tevens is een samenvatting van de resultaten opgenomen in paragraaf 5.7 van de toelichting.
6	a. Het bouwvlak van de Spijkerweg 7 en 7a is niet correct aangeduid. b. De gemeente heeft toegezegd de lopende aanvraag tot woningsplitsing te honoreren en deze te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan. De woningsplitsing kunnen wij niet terugvinden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. c. In de huidige situatie is de fysiek aanwezige erfgrens tussen Spijkerweg 7 en de volkstuin op 6 meter uit de achtergevel gelegen van de woning Spijkerweg 7. U verzoekt om deze afstand van 6 meter te behouden. d. Indiener verzoekt om bij de realisatie van de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening te houden met de aanwezige bomen in het plangebied, in het specifiek de bomen tegenover de woning Spijkerweg 7.	a. Het bestemmingsplan is ter hoogte van de woning aan de Spijkerweg 7 conserverend van aard, derhalve is er het bouwvlak overgenomen uit het onderliggende bestemmingsplan 'Het Lierdal'. Tevens zal het bouwvlak aangepast worden zodat het hoofdgebouw in het bouwvlak is gelegen. b. Aangezien de woning gelegen is in de geluidszone van het industrieterrein is voor de gevraagde woningsplitsing een akoestisch onderzoek benodigd en een hogere waarde besluit. Derhalve is de woningsplitsing niet meegenomen in het bestemmingsplan Molenhoek Zuid. c. De gronden achter de woning Spijkerweg 7 zijn in het bestemmingsplan als Tuin en Groen bestemd conform de kadastrale begrenzing, om te voorkomen dat de reeds aanwezige woningen volledig worden ingesloten door de nieuwe woningen.

	e. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gehele gebied omgezet van 'Agrarisch' naar 'Woongebied'. Voor de woning aan de Spijkerweg 7 wordt niet gelijkwaardig de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen' omgezet naar 'Woongebied'. f. Een koppelontwikkeling wordt opgelegd. g. Het is voor de indiener niet duidelijk hoeveel het terrein tussen de Spijkerweg en de Bredeweg wordt opgehoogd. h. Indiener geeft de suggestie om een erfafscheidingen plan op te nemen in het stedenbouwkundige plan en deze middels het bestemmingsplan en koopaktes vast te stellen. i. Indiener verzoekt om een nulmeting en nameting omtrent de heiwerkzaamheden in de omgeving van de reeds aanwezige woningen.	d. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De Woongebied bestemming maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk, maar biedt eveneens de mogelijkheid om wegen, water en groen te realiseren. Daar waar een groenstructuur noodzakelijk wordt geacht is deze middels een Groen bestemming geborgd. De Woongebied bestemming maakt eveneens de aanleg van groen mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het Woongebied blijft dan ook veel aandacht voor een groene inpassing. Waar mogelijk wordt daarbij het bestaande groen behouden, echter is er geen toezegging dat al het groen behouden blijft. Uiteindelijk zal bij de verdere uitwerking van het plan worden voorzien in een groene inpassing. e. Het bestemmingsplan is ter hoogte van de woning aan de Spijkerweg 7 conserverend van aard, derhalve is er een bestemming met daarin het bestaande bouwvlak overgenomen uit het onderliggende bestemmingsplan 'Het Lierdal'. Daarbij is er voor gekozen om de bewoners van Spijkerweg 7 tegemoet te komen en het agrarische perceel daarbij aansluitend op het daadwerkelijke gebruik om te zetten in de bestemming 'Tuin'. f. Onduidelijk is wat indiener met dit argument bedoeld. Er is geen verdere koppeling tussen het perceel en de ontwikkeling mogelijk dan de bestemming. g. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de woningen van Molenhoek Zuid mogelijk. Het is omwille van de locatie eigenschappen en de beoogde ontwikkeling de verwachting dat het terrein opgehoogd dient te worden, echter is de mate waarin ophoging noodzakelijk is nog niet bekend. Er zullen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen welke mate van ophoging benodigd is.
--	--	---

		h. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de woningen van Molenhoek Zuid en de bijbehorende erfafscheidingen mogelijk. Bij de erfafscheidingen gaat het specifiek om de locatie en bouwhoogte van de erfafscheidingen, maar niet over het materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is echter wel onderdeel van het beeldkwaliteitsplan dat door de gemeente beoordeeld gaat worden. i. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt sowieso een nulmeting en nameting uitgevoerd. Onafhankelijk of heiwerkzaamheden al dan niet noodzakelijk zijn.
7	a. Indiener veronderstelt dat het aanleggen van een oversteek voor langzaam verkeer ter plaatse van de Bredeweg / Rijksweg de bedrijfsvoering kan belemmeren. b. Bomen langs de Bredeweg zijn gezien het gebruik van de Bredeweg voor de landbouwmachines om de percelen te kunnen betreden niet gewenst. c. Indiener geeft aan dat eventuele extra bebouwing ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' bij voorkeur verder van de erfafscheiding wordt gesitueerd en dat deze op Limburgs grondgebied zijn gelegen. d. Indiener veronderstelt dat de ligging van de wadi's een impact hebben op de Bredeweg en de gronden gelegen ten noorden van de Bredeweg.	a. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de woningen van Molenhoek Zuid en de benodigde infrastructuur mogelijk, de hoofdinfrastructuur wordt in een bestemming 'Verkeer' geborgd. De ligging van een oversteek voor langzaam verkeer wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. De Verkeer bestemming laat een eventuele langzaam verkeer oversteek echter wel toe. Rekening houdend met het bestaande gebruik en de beoogde ontsluiting zal deze hoofdzakelijk via de rotonde en de Spijkerweg plaatsvinden. b. De Woongebied bestemming maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk, maar biedt eveneens de mogelijkheid om wegen, water en groen te realiseren. Daar waar een groenstructuur noodzakelijk wordt geacht is deze middels een Groen bestemming geborgd. De Woongebied bestemming maakt eveneens de aanleg van groen mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het Woongebied blijft dan ook veel aandacht voor een groene inpassing. Waar mogelijk wordt daarbij het bestaande groen behouden, echter is er

		geen toezegging dat al het groen behouden blijft. Uiteindelijk zal bij de verdere uitwerking van het plan worden voorzien in een groene inpassing. In hoeverre er bomen langs de Bredeweg komen te staan ligt dan ook nog niet vast. c. De bouwmogelijkheden van de bestemming 'Detailhandel' zijn vastgelegd middels het bouwvlak en de planregels, het bouwvlak is daarbij verkleind ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling van Molenhoek Zuid bevindt zich volledig in de gemeente Mook en Middelaar en daarmee op het Limburgse grondgebied. d. De wadi's waar indiener op doelt zijn middels de gebiedsvisie geduid maar worden met dit bestemmingsplan niet vastgelegd. Ten aanzien van de impact van wadi's geldt dat deze dienen als opslag- en infiltratievoorziening en deze daarmee geen gevolgen hebben voor naastgelegen wegen. De Woongebied bestemming maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk, maar biedt eveneens de mogelijkheid om wegen, water en groen te realiseren.
8	a. Indiener geeft aan dat een 12 meter brede groenstrook langs de gehele Bredeweg wenselijk is. b. Indiener geeft aan dat het niet wenselijk is dat de bewoners van Molenhoek Zuid massaal gebruik maken van de Bredeweg of Oosterkanaaldijk. De beoogde verkeersstructuur is dan ook in goed overleg afgestemd en weergegeven in figuur 4.7 van de toelichting. In deze verkeersstructuur zijn beperkingen voor auto's opgenomen op de Bredeweg, Halderweg en de Oosterkanaaldijk, deze beperkingen zijn niet zichtbaar op de verbeelding. c. Indiener stelt dat het noodzakelijke onderzoek nog niet verricht is, aangezien er geen grondwateronderzoek heeft kunnen plaatsvinden aan de locatie Bredeweg.	a. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De gronden nabij de Bredeweg zijn als 'Woongebied' bestemd, daarmee is een inpassing met een groenstrook mogelijk maar niet verplicht. Het is echter gezien het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundige plan niet aannemelijk dat er een groenstrook van 12 meter breed langs de Bredeweg wordt gerealiseerd. b. De hoofdstructuur van de ontsluiting van het plangebied is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer', daarnaast kunnen in de bestemming 'Woongebied' eveneens wegen en (fiets)paden worden aangelegd. Het bestemmingsplan maakt

		daarmee de wegen en (fiets)paden planologisch mogelijk, maar gaat niet over de toegankelijkheid van deze wegen en (fiets)paden. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied is voorzien via de rotonde, het overgrote deel van het verkeer zal gebruik maken van deze hoofdontsluiting. Daarmee is het niet de verwachting dat het gemotoriseerd verkeer veel gebruik zal maken van de Bredeweg of de Oosterkanaaldijk. Mocht in de praktijk blijken dat er toch veel gebruik wordt gemaakt van de Bredeweg of de Oosterkanaaldijk dan zullen indien noodzakelijk geacht verkeersmaatregelen kunnen worden getroffen. De benodigde verkeersmaatregelen kunnen echter niet in het bestemmingsplan geborgd worden. c. Het bodemonderzoek beschrijft inderdaad dat een deel van de beoogde boringen niet uitgevoerd kon worden naar aanleiding van de aanwezige grindhoudende lagen, echter heeft de specialist voldoende informatie kunnen verzamelen om de benodigde inzichten voor het bestemmingsplan te verkrijgen.
9	a. Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan middels de bestemming 'Woongebied' meer mogelijk maakt dan hetgeen weergegeven in het stedenbouwkundigplan. Daarbij vreest indiener voor overlast vanuit passerende motorvoertuigen. b. Indiener stelt dat er geen akoestisch onderzoek is verricht naar mogelijke geluidoverlast van het wegverkeer op bestaande woningen. c. Indiener verzoekt om de groenstrook gelegen naast de woning Spijkerweg 5 in een breedte van 12 meter uit te voeren en middels een aanduiding te borgen dat hier een wadi gerealiseerd wordt. d. Indiener vreest voor overlast van de groenstrook ten zuiden van de woning Spijkerweg 5, daarom verzoekt indiener om een jongere ontmoetingsplek als strijdig gebruik te verbieden.	a. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De beoogde verkeersstructuur van Molenhoek Zuid is opgenomen in figuur 4.7 van de toelichting. De hoofdstructuur van de ontsluiting van het plangebied is waar mogelijk vastgelegd in de bestemming 'Verkeer', daarnaast kunnen in de bestemming 'Woongebied' eveneens wegen en (fiets)paden worden aangelegd. Het bestemmingsplan maakt daarmee de wegen en (fiets)paden planologisch mogelijk, maar gaat niet over de toegankelijkheid van deze wegen en (fiets)paden. De gronden naast en achter de woning Spijkerweg 5 zijn in het

	e. Indiener geeft aan dat de onderzoeken ten aanzien van beschermde flora en fauna nog niet zijn afgerond. Daarbij benoemt indiener dat mogelijk een Wet natuurbescherming ontheffing benodigd is en dat onduidelijk is of deze afgegeven kan worden. f. Indiener geeft aan dat de onderzoeken ten aanzien van stikstofdepositie nog niet zijn afgerond. Daarbij benoemt indiener dat mogelijk een Wet natuurbeschermingsvergunning benodigd is en dat onduidelijk is of deze afgegeven kan worden.	bestemmingsplan als Groen bestemd om te voorkomen dat de reeds aanwezige woningen worden omsloten door de nieuwe woningen. De verkeersdrukte zal inderdaad toenemen, maar dat is inherent aan de ontwikkeling van een woongebied. De zuidwesthoek van het woongebied ligt op ruime afstand van de rotonde, dus de verkeersbewegingen zullen hier automatisch minder hoog zijn dan aan de oostkant. Gelet op het beperkte aantal woningen dat gebruikmaakt van de wegen rond Spijkerweg 5 is zeker geen sprake van een onaanvaardbare situatie. b. De hoofdstructuur van de ontsluiting van het plangebied is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer', daarnaast kunnen in de bestemming 'Woongebied' eveneens wegen en (fiets)paden worden aangelegd. Aangezien in het plangebied enkel 30 km/u wegen worden voorzien is daarmee een beperkte hoeveelheid verkeer voorzien. De minimale verkeersdruk zal daarmee een beperkte geluidbelasting hebben en daarmee is een goede ruimtelijke ordening geborgd. c. De gronden nabij de Bredeweg zijn als 'Woongebied' bestemd, daarmee is een inpassing met een groenstrook mogelijk maar niet verplicht. Het is echter gezien het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundige plan niet aannemelijk dat er een groenstrook van 12 meter breed langs de Bredeweg wordt gerealiseerd. Om een groene inpassing nabij de reeds aanwezige woningen af te dwingen is de bestemming 'Groen' op de aangrenzende gronden gelegd, daarmee is de minimale groene inpassing geborgd. Ten aanzien van de wadi's geldt dat de locaties hiervan nog niet definitief zijn en daarmee niet vastgelegd kunnen worden in het bestemmingsplan. d. De bestemming Groen laat geen gebouwen toe en daarmee is een jongere ontmoetingsplan niet mogelijk binnen de Groen bestemming, een verbod is derhalve niet benodigd. e. In het kader van het bestemmingsplan is reeds een natuurtoets uitgevoerd. In de natuurtoets is geconcludeerd dat nadere onderzoeken benodigd zijn, deze nadere
--	---	--

		onderzoeken zijn momenteel in uitvoering. Ten aanzien van de soorten kan gesteld worden dat het plan voldoende ruimte biedt om in te spelen op eventueel benodigde maatregelen, daarmee is geen Wet natuurbeschermings ontheffing benodigd. f. In het kader van het bestemmingsplan is reeds een eerste stikstofonderzoek uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State d.d. 2-11-2022 en de nieuwe versie van Aeries brengen met zich mee dat het aspect stikstof geactualiseerd dient te worden. Naar verwachting zijn geen bijdragen op Natura-2000 gebieden te verwachten. De aanvullende berekeningen zullen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
10	a. Indiener stelt dat het plan Molenhoek Zuid niet past in de gebiedsvisie en structuurvisie Lierdal. b. Indiener geeft aan dat de realisatie van een voldoende groene corridor langs de Bredeweg wenselijk is. c. Indiener vreest voor geluidoverlast. d. Indiener geeft aan dat de gebiedsvisie Molenhoek Zuid in strijd is met de structuurvisie Het Lierdal en de structuurvisie Heumen 2025. e. Indiener vraagt om aandacht ten aanzien van stikstof en CO2 in de bouwperiode. f. Indiener stelt dat er met de ontwikkeling van Molenhoek Zuid sprake is van landschappelijke aantasting. g. Indiener suggereert dat de toegang voor het gemotoriseerde verkeer van/naar de Oosterkanaaldijk, Bredeweg en Halderweg moet worden ontzien. h. Indiener geeft aan dat het niet wenselijk is om bouwverkeer te laten plaatsvinden over de Oosterkanaaldijk tijdens de bouwperiode van Molenhoek Zuid. i. Indiener geeft aan dat de onderzoeken ten aanzien van stikstofdepositie nog niet zijn afgerond. Daarbij benoemt indiener dat mogelijk een Wet natuurbeschermingsvergunning benodigd is en dat onduidelijk is of deze afgegeven kan worden.	a. Het bestemmingsplan toetst aan de actuele beleidsstukken op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. De structuurvisie Lierdal is vervangen door de Gebiedsvisie, welke als onderlegger dient van het bestemmingsplan. b. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De gronden nabij de Bredeweg zijn als 'Woongebied' bestemd, daarmee is een inpassing met een groenstrook mogelijk maar niet verplicht. Het is echter gezien het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundige plan niet aannemelijk dat er een groenstrook van 12 meter breed langs de Bredeweg wordt gerealiseerd. c. De hoofdstructuur van de ontsluiting van het plangebied is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer', daarnaast kunnen in de bestemming 'Woongebied' eveneens wegen en (fiets)paden worden aangelegd. Aangezien in het plangebied enkel 30 km/u wegen worden voorzien is daarmee een beperkte hoeveelheid verkeer voorzien. De minimale verkeersdruk zal daarmee een beperkte geluidbelasting

		hebben en daarmee is een goede ruimtelijke ordening geborgd. d. Het bestemmingsplan toetst aan de actuele beleidsstukken op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. De gebiedsvisie en structuurvisie Lierdal zijn niet langer actuele beleidsstukken, deze zijn vervangen door de gebiedsvisie Molenhoek Zuid, Mook en Middelaar. Daarbij geldt dat de structuurvisie Heumen 2025 geldt voor het grondgebied van de gemeente Heumen en niet voor de gemeente Mook en Middelaar. e. In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan dient het stikstofonderzoek geactualiseerd te worden op basis van de meest recente versie van Aeries. Deze aanvullende berekeningen zijn uitgevoerd in toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan, tevens is een samenvatting van de resultaten opgenomen in paragraaf 5.7 van de toelichting. f. De exacte invulling van de landschappelijke waarden is niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het is inherent dat de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk leidt tot de transformatie van het aanwezige landschap. De huidige landschappelijke waarden zijn daarbij ook beperkt en staan herontwikkeling niet in de weg. Bij de herontwikkeling wordt daarbij rekening gehouden met een goede inpassing in het landschap. g. De hoofdstructuur van de ontsluiting van het plangebied is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer', daarnaast kunnen in de bestemming 'Woongebied' eveneens wegen en (fiets)paden worden aangelegd. Het bestemmingsplan maakt daarmee de wegen en (fiets)paden planologisch mogelijk, maar gaat niet over de toegankelijkheid van deze wegen en (fiets)paden. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied is voorzien via de rotonde, het overgrote deel van het verkeer zal gebruik maken van deze hoofdontsluiting. Daarmee is het niet de verwachting dat het gemotoriseerd verkeer veel gebruik zal maken van de Bredeweg of de Oosterkanaaldijk. Mocht in de praktijk blijken dat er toch veel gebruik wordt gemaakt van de
--	--	---

		Bredeweg of de Oosterkanaaldijk dan zullen indien noodzakelijk geacht verkeersmaatregelen kunnen worden getroffen. De benodigde verkeersmaatregelen kunnen echter niet in het bestemmingsplan geborgd worden. h. De route van het bouwverkeer is nog niet bepaald, de Oosterkanaaldijk lijkt daarbij ook niet de meest geschikte aanrijroute. De uiteindelijke afwikkeling van het bouwverkeer zal in afstemming met de gemeente worden bepaald. i. In het kader van het bestemmingsplan is reeds een eerste stikstofonderzoek uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State d.d. 2-11-2022 en de nieuwe versie van Aeries brengen met zich mee dat het aspect stikstof geactualiseerd dient te worden. Naar verwachting zijn geen bijdragen op Natura-2000 gebieden te verwachten. De aanvullende berekeningen zullen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
11	a. Indiener stelt voor om de regels van het bestemmingsplan Molenhoek Zuid aan te vullen ten aanzien van het aantal, type en prijsniveau, alsmede de bebouwde oppervlakte van de woningen en rooilijnen, per bouwvlak vast te leggen. b. Indiener stelt voor om een wegprofiel vast te leggen. c. Indiener vraagt aandacht voor het energieverbruik in Molenhoek Zuid. d. Indiener vraagt aandacht voor duurzame mobiliteit. e. Indiener vraagt aandacht voor de isolatie en verwarming van de nieuwe woningen. f. Indiener vraagt aandacht voor duurzaam materiaal gebruik. g. Indiener vraagt aandacht voor een goed woon- en leefklimaat. h. Indiener vraagt aandacht voor een duurzame realisatie en inrichting van de openbare ruimte.	a. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De exacte invulling van de bebouwing en landschappelijke waarden is niet meegenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is gekozen voor flexibiliteit zodat nog verschillende invullingen mogelijk zijn. De hoofdlijn is wel vastgelegd zoals de ontsluiting, de locatie van de gestapelde woningen, maximale bouw mogelijkheden op de woonpercelen et cetera. Daarnaast zijn de afspraken over het woningbouwprogramma privaatrechtelijk vastgelegd. b. De hoofdstructuur van de ontsluiting van het plangebied is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer', daarnaast kunnen in de bestemming 'Woongebied' eveneens wegen en (fiets)paden worden aangelegd. Het bestemmingsplan maakt

		daarmee de wegen en (fiets)paden planologisch mogelijk, maar gaat niet over de toegankelijkheid van deze wegen en (fiets)paden. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied is voorzien via de rotonde, het overgrote deel van het verkeer zal gebruik maken van deze hoofdontsluiting. c. De ontwikkeling van Molenhoek Zuid beoogt een duurzaam energieverbruik, het voornemen zet dan ook in op een reductie van het energiegebruik en het gebruik van duurzame energiebronnen. d. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen ten aanzien van de duurzame bereikbaarheid van het plangebied. Tevens is in het bestemmingsplan een regeling voor parkeren opgenomen (artikel 27.1) conform het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van Molenhoek Zuid beoogt een duurzame mobiliteit, het voornemen zet dan ook in op een uitgebreide laadinfrastructuur in de wijk en het elektrisch rijden. e. Bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid staat duurzaamheid hoog in het vaandel. In overleg met de betrokken ontwikkelaars en duurzaamheidsexperts is het ambitieniveau van Molenhoek Zuid vastgelegd. Hierin zijn prioriteiten bepaald tussen en binnen de duurzaamheidsthema's: klimaatadaptatie & biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit en circulariteit. f. Bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid staat duurzaamheid hoog in het vaandel. In Molenhoek Zuid worden de eerste stappen gezet op het gebied van circulariteit. In de bouw van de woningen wordt het grondstofgebruik beperkt en wordt een deel van de woningen gebouwd met hernieuwbare materialen. g. De gemeente onderschrijft het belang van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van het bestemmingsplan zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd om het goede woon- en leefklimaat te toetsen.
--	--	--

		h. De gemeente onderschrijft het belang van een duurzame realisatie en inrichting van de openbare ruimte.
12	a. Indiener verzoekt een omgevingsvergunningenstelsel op te nemen voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'.	a. In de planregels wordt een omgevingsvergunningenstelsel voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen.
13	a. Indiener vraagt zich af hoe de versterking van de natuurwaarden in het meest zuidelijke deel van het plangebied eruit gaat zien. Daarbij geeft indiener aan dat een natuurdoeltype kruidenrijk grasland passend is. b. Indiener vraagt zich af hoe de verbinding tussen de Maas en het achterliggende landschap wordt vormgegeven en wat is kwalitatief groen wordt gezien. c. Indiener vraagt zich af waar de biodiversiteit in het voornemen in terug is te vinden en welke groenstructuren onderdeel zijn van het voornemen. Indiener stelt dat het uitdunnen van de houtsingels ten koste gaat van de biodiversiteit en geeft aan dat het wenselijk is om de houtsingels op te dikken. Indiener ziet graag dat de inrichting van de beoogde wadi's is gericht op maximaal haalbare natuurwaarden. Indiener vraagt zich af welke af of en welke bomen er gaan verdwijnen voor de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. d. Indiener stelt voor om grondwateronderzoek te doen d.m.v. mechanische peilbuizen. e. Indiener stelt dat het bestemmingsplan geen kassenbouw moet bevorderen. f. Indiener stelt dat het omzetten van agrarisch gebied naar detailhandel strijdig is met het landelijk beleid om agrarisch gebied een natuurbescherming te geven in verband met waterhuishouding, CO2 en stikstof. g. Indiener vraagt om de burgers van Mook en Middelaar te beschermen door het toepassing van geluidwerende maatregelen. Tevens stelt indiener voor om bomen aan te planten tegen geluid en fijnstof. Daarnaast stelt indiener dat	a. De inrichting van de bestemming Natuur is mede afhankelijk van de nadere onderzoeken in het kader van ecologie, het voornemen voorziet momenteel een inrichting passend binnen het natuurdoeltype kruidenrijk grasland. b. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. De exacte invulling van de landschappelijke waarden is niet meegenomen in het bestemmingsplan. De zone tussen de Maas en Molenhoek Zuid bestaat momenteel uit enkele bomen langs de Maas en verder gras, hierdoor zijn diverse zichtlijnen mogelijk vanuit het plangebied naar de Maas. Deze structuur wordt verder versterkt door kruidenrijk grasland aan te planten. c. De Woongebied bestemming maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk, maar biedt eveneens de mogelijkheid om wegen, water en groen te realiseren. Daar waar een groenstructuur noodzakelijk wordt geacht is deze middels een Groen bestemming geborgd. De Woongebied bestemming maakt eveneens de aanleg van groen mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het Woongebied blijft dan ook veel aandacht voor een groene inpassing. Waar mogelijk wordt daarbij het bestaande groen behouden, echter is er geen toezegging dat al het groen behouden blijft. Uiteindelijk zal bij de verdere uitwerking van het plan worden voorzien in een groene inpassing.

	in het akoestisch onderzoek het spoorweglawaaï en het scheepvaartlawaaï ontbreken. h. Indiener stelt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor onderdeel moet zijn van het onderzoek. i. De werkgroep natuurlijk bouwen vraagt om aandacht ten aanzien van stikstof, methaan en CO2 in de bouwperiode. j. Indiener geeft aan dat de onderzoeken ten aanzien van beschermde flora en fauna nog niet zijn afgerond. Daarbij benoemt indiener dat mogelijk een Wet natuurbescherming ontheffing benodigd is en dat onduidelijk is of deze afgegeven kan worden. k. Indiener stelt dat de bouwvlakken in het bestemmingsplan vast moeten liggen voor vaststelling van het bestemmingsplan. l. Indiener stelt dat als de ruimte tussen de beoogde appartementen wordt ingevuld met parkeervoorzieningen dit ten kosten gaat van groenvoorzieningen. Tevens geeft indiener aan dat het ophogen van het appartementencomplex beperkingen oplevert voor het gebruik van zonnepanelen. Indiener stelt dan ook voor om de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk onder de appartementen en woningen plaats te laten vinden.	d. Uit het onderzoek, de historische stukken en de omliggende boringen, komen geen verontreinigingen naar voren. Derhalve is er geen reden voor verder onderzoek. e. Het bestemmingsplan maakt geen verdere ontwikkeling van kassenbouw mogelijk. f. Indieners reactie wordt niet onderschreven, het is geen landelijk beleid om agrarisch gebied om te zetten in natuur. Voor de gronden met de bestemming Detailhandel geldt dat deze zijn omgezet naar een bestemming die beter passend is bij het bestaande gebruik. g. Het belang van een goede woon- en leefomgeving onderschrijft de gemeente volledig. De ontwikkeling van Molenhoek Zuid is in het geluidonderzoek getoetst aan de Wet geluidhinder, hierin zijn de normeringen waaraan moet worden voldaan opgenomen. Als deze geluidsnormen overschreden worden, dan vereist de Wet geluidhinder dat er wordt gekeken naar maatregelen. Als blijkt dat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen niet toepasbaar zijn mag het bevoegde gezag een hogere waarden verlenen. Tevens onderschrijft de gemeente het belang van groen in de wijk. Het akoestisch onderzoek zal worden aangevuld met het onderzoek naar spoorweglawaaï. Voor het geluid ten gevolge van de varende schepen gelden geen wettelijke kaders derhalve is dit niet opgenomen in het akoestisch onderzoek. h. In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd, hierbij is gekeken naar de aanwezige risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. Het spoor is geen onderdeel van het Basisnet spoor, daarmee is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Daarom is het spoor niet relevant in het kader van externe veiligheid. i. In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan dient het stikstofonderzoek geactualiseerd te worden op basis van de meest recente versie van Aerius. Deze aanvullende berekeningen zijn uitgevoerd in toegevoegd in de bijlage van
--	---	--

		het bestemmingsplan, tevens is een samenvatting van de resultaten opgenomen in paragraaf 5.7 van de toelichting. j. In het kader van het bestemmingsplan is reeds een natuurtoets uitgevoerd. In de natuurtoets is geconcludeerd dat nadere onderzoeken benodigd zijn, deze nadere onderzoeken zijn momenteel in uitvoering. Ten aanzien van de soorten kan gesteld worden dat het plan voldoende mate van flexibiliteit kent om in te spelen op eventueel benodigde maatregelen, daarmee is geen Wet natuurbeschermings ontheffing benodigd. k. De exacte invulling van de bebouwing en landschappelijke waarden is niet meegenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is gekozen voor flexibiliteit zodat nog verschillende invullingen mogelijk zijn. De hoofdlijn is wel vastgelegd zoals de ontsluiting, de locatie van de gestapelde woningen, maximale bouwmogelijkheden op de woonpercelen et cetera. Daarnaast zijn de afspraken over het woningbouwprogramma privaatrechtelijk vastgelegd. l. De gebiedsvisie laat in paragraaf 4.9 zien dat de parkeervoorzieningen van de beoogde appartementen zijn voorzien onder de bebouwing. Tevens geldt dat het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van de appartementen vastlegt, daarmee zijn de kaders van de ontwikkeling van de appartementen geborgd.
14	a. Indiener stelt dat in het Bestemmingsplan onvoldoende specifiek ingegaan wordt op energiezuinig bouwen. Indiener stelt dat de tekst in paragraaf 4.3 zo summier is dat dit nauwelijks een garantie biedt dat alle woningen in Molenhoek-Zuid direct bij oplevering energieneutraal zullen zijn, voor wat betreft gebouw en verbruik, zoals in ons gesprek met de wethouder in november expliciet is toegezegd. Indiener stelt dat de definitie van 'energie-neutraal bouwen' opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan Molenhoek Zuid.	a. In het proces van de gebiedsvisie hebben gemeente en de ontwikkelaars prioriteiten bepaald tussen en binnen de duurzaamheidsthema's: klimaatadaptatie en biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit en circulariteit. Dit past bij het beleid van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en de ruimtelijke context van het plan. Op deze manier is er een passend duurzaamheidsbeeld en ambitie ontstaan. Het is echter niet mogelijk om het hele spectrum aan duurzaamheidsambities vast te leggen in een bestemmingsplan. Wel zijn er nog afspraken gemaakt ten

		aanzien van duurzaamheid tussen de gemeente en de ontwikkelaar.
15	a. Indiener stelt dat bijlage 17, uitkomsten vooroverleg en inspraak, ontbreekt. b. Indiener verzoekt de specifieke wensen ten aanzien van ouderen op te nemen in het stedenbouwkundig plan. c. Indiener ziet in de diverse documenten omtrent Molenhoek Zuid diverse ontwerpen voorbij komen, daarbij lijken verschillen te zitten in het aantal woonblokken nabij de Maas. Tevens vraagt indiener zich af welke wijzigingen beoogt zijn bij de rotonde. d. Indiener verbaasd zich dat er geen nadere toelichting is gegeven op de appartementencomplexen aan de oostzijde. e. Indiener vraagt zich af of de minimale eisen ten aanzien van hernieuwbare materialen en remontabele bouw betrekking hebben op dezelfde woningen. f. Indiener verzoekt om een groter aandeel sociale huurwoningen te realiseren binnen de ontwikkeling van Molenhoek Zuid.	a. Dit is correct, de bijlage ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan. De bijlage zal voor vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd. b. In de gebiedsvisie en de toelichting van dit bestemmingsplan staan de globale locatie en omvang weergegeven. In de gebiedsvisie is eveneens de beoogde groene inpassing van Molenhoek Zuid weergegeven. Dit bestemmingsplan borgt de planologische kaders om de realisatie van Molenhoek Zuid mogelijk te maken en de publiekrechtelijke zaken rondom Molenhoek Zuid. Een groot deel van het plangebied is als 'Woongebied' bestemd, binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Middels het bouwvlak en de bouwregels wordt het kader opgenomen waarin de beoogde ontwikkeling mag plaatsvinden. Binnen deze kaders is het mogelijk invulling te geven aan de specifieke wensen ten aanzien van ouderen. c. Het plan beoogt een goede ontsluiting van de wijk Molenhoek Zuid, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bedrijvigheid. De beoogde ontsluiting is voorzien middels een rotonde, het bestemmingplan neemt hiervoor een Verkeer bestemming op. Mocht in een verdere uitwerking blijken dat de situatie vraagt om een andere invulling, dan is dit mogelijk binnen de Verkeer bestemming. d. Een groot deel van het plangebied is als 'Woongebied' bestemd, binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Middels het bouwvlak en de bouwregels wordt het kader opgenomen waarin de beoogde ontwikkeling mag plaatsvinden. e. De gemeente onderschrijft het belang van duurzaamheid, echter de wijze van bouwen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid staat duurzaamheid hoog in het vaandel. In Molenhoek Zuid worden de eerste stappen gezet op het gebied van circulariteit. In de bouw van de woningen wordt het

		grondstofgebruik beperkt en wordt een deel van de woningen gebouwd met hernieuwbare materialen. f. In de gebiedsvisie is reeds ingegaan op het aandeel sociale huurwoningen. Bij de totstandkoming van de plannen is uitgegaan van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Woondeal Arnhem-Nijmegen, waar deze ontwikkeling onderdeel van is. Op basis van deze afspraken wordt uitgegaan van 20% sociale huurwoningen en de helft van de woningen dient in ieder geval betaalbaar te zijn.
16	a. Indieneer verzoekt om een groter aandeel sociale huurwoningen te realiseren binnen de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. b. Indieneer is van mening dat de beoogde woningen te groot zijn en meer ingespeeld zou moeten worden op de behoefte aan kleinschalige woningen voor starters, spoedzoekers, ouderen en statushouders.	a. In de gebiedsvisie is reeds ingegaan op het aandeel sociale huurwoningen. Bij de totstandkoming van de plannen is uitgegaan van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Woondeal Arnhem-Nijmegen, waar deze ontwikkeling onderdeel van is. Op basis van deze afspraken wordt uitgegaan van 20% sociale huurwoningen en de helft van de woningen dient in ieder geval betaalbaar te zijn. b. Er worden met enige regelmaat onderzoeken uitgevoerd naar de woningbehoefte, daarnaast heeft de ontwikkelaar een marktanalyse gedaan en op basis van deze kennis een programma ontwikkeld. Het programma is vastgelegd in de gebiedsvisie. Tevens geldt dat het bestemmingsplan de maximale mogelijkheden weergeeft om te realiseren en daarmee de invulling met kleinere woningen niet in de weg staat.

Bijlage 1: Overzicht van indieners

Letter	Indiener
1	Vereniging Bos en Kuil
2	VVE Rijksweg 35/35F
3	Prorail
4	AWN Afdeling Nijmegen e.o.
5	Werkgroep Natuurlijk Bouwen
6	Natuurlijk persoon
7	Natuurlijk persoon
8	Natuurlijk persoon
9	Beusmans & Jansen
10	Natuurlijk persoon
11	Stichting Duurzaam Mook en Middelaar
12	Rijkswaterstaat Zuid Nederland
13	Stichting Natuur- en Milieugroep Animo
14	Stichting Energiecafé Mook en Middelaar
15	Werkgroep Ouderenhuisvesting Molenhoek
16	Natuurlijk persoon

