

Bundel - Commissie Grondgebied van 23 februari 2022

- 0 19:30 - Digitaal inchecken (19:15-19:30)
- 1 19:30 - Opening
- 2 19:33 - Vaststellen agenda d.d. 23-02-2022
Agenda Commissie Grondgebied 23 februari 2022
- 3 19:38 - Adviezenlijst vergadering commissie GB d.d. 26-01-2022
Status: vaststellen
Concept adviezenlijst commissie Grondgebied 26 januari 2022
Bijlage 1 Toezeggingen Commissie Grondgebied 26 januari 2022
- 4 19:41 - Lijst ingekomen stukken
Status: bespreken
Ingekomen stukken 27012022-23022022.docx
- 5 19:46 - Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid
Status: om advies
Portefeuillehouder: G.J.M. Wienhoven
++Aangemelde insprekers: ++
1 Mevrouw Ratering Arntz
2 De heer Arendz
3 De heer en mevrouw Koopman
4 De heer Van Dongen en mevrouw Hofman
5 De heer en mevrouw Hulstijn
6 Mevrouw Konings namens WoonplatforMM
7 Dhr Verbrugge en mevr Van Dreumel
8 Dhr Versteegen namens Energiecafé
Raadsvoorstel vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid ondertekend
Raadsbesluit vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid
Bijlage 1 oplegnotitie Molenhoek Zuid ondertekend
Bijlage 2 zienswijzennota ontwerp gebiedsvisie Molenhoek Zuid
Bijlage 3 Ontwerpgebiedsvisie Molenhoek Zuid
Bijlage 4 ANM-Advies A21.01 'Molenhoek-Zuid'
Bijlage 5 Notitie advies ANM Gebiedsvisie Molenhoek Zuid
Bijlage 6, Participatieplan vervolgprocesMolenhoek Zuid.pdf
Bijlage 7 raadsmemo intentieovereenkomst ondertekend
Bijlage 8 Molenhoek Zuid.intentieovereenkomst geanonimiseerd
Inspreektekst 1 Mevr Ratering Arntz - inspraak commissie vergadering 23 febr. molenhoek zuid
Inspreektekst 2 Dhr Arendz -Tbv commissie vergadering 23 februari geanonimiseerd
Inspreektekst 3 Dhr en mevr Koopman - Inspreekdocument Fam. Koopman geanonimiseerd
Inspreektekst 4 Dhr Van Dongen en mevr Hofman - Inspreken gemeenteraad geanonimiseerd
Inspreektekst 5 Dhr en mevr Hulstijn - Inspreken vergadering Cie Grondgebied op 23 feb geanonimiseerd
Inspreektekst 6 Mevrouw Konings - korte inspreektekst Molenhoek-Zuid door WoonplatforMM 23-2-22.docx
Inspreektekst 6 Mevrouw Konings - lange inspreektekst Molenhoek-Zuid door WoonplatforMM 23-2-22.docx
Inspreektekst 7 Dhr Verbrugge en mevr Van Dreumel - Inspreektekst KORT geanonimiseerd
Inspreektekst 7 Dhr Verbrugge en mevr Van Dreumel - Inspreektekst LANG geanonimiseerd
Inspreektekst 8 dhr Versteegen - stichting Energiecafé Mook en Middelaar 23-2-2022 Lange versie definitief
Inspreektekst 8 dhr Versteegen - stichting Energiecafé Mook en Middelaar 23-2-2022 Verkorte versie definitief
- 6 21:16 - Rondvraag
- 7 21:21 - Sluiting



Gemeente Mook en Middelaar

Agenda Commissie Grondgebied

Datum 23-02-2022
Tijd 19:30 - 21:21
Locatie Digitaal
Voorzitter A.F. Herings

- | | |
|----------|---|
| 0 | Digitaal inchecken (19:15-19:30) |
| 19:30 | |
| 1 | Opening |
| 19:30 | |
| 2 | Vaststellen agenda d.d. 23-02-2022 |
| 19:33 | |
| 3 | Adviezenlijst vergadering commissie GB d.d. 26-01-2022 |
| 19:38 | Status: vaststellen |
| 4 | Lijst ingekomen stukken |
| 19:41 | Status: bespreken |
| 5 | Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid |
| 19:46 | Status: om advies |
| | Portefeuillehouder: G.J.M. Wienhoven |
| 6 | Rondvraag |
| 21:16 | |
| 7 | Sluiting |
| 21:21 | |



Gemeente Mook en Middelaar

Adviezenlijst

Commissie Grondgebied 26 januari 2022

Presentielijst

Commissieleden:	de heer Jongen (CDA) de heer van den Berg (CDA) mevrouw Mulders (DGP) de heer van der Linden (DGP) mevrouw Roozendaal (GroenLinks) de heer Kamp (GroenLinks) de heer van Santwijk (NatuurlijkGroen) de heer Heisen (PvdA) de heer van Kessel (PvdA) de heer Akkerman (VVD) mevrouw de Vito (VVD) (agendapunt 6 en 7) de heer Brinkhoff (VVD) (agendapunt 5)
Afwezig:	mevrouw Smits (gemeentesecretaris)
Voorzitter:	de heer Herings (DGP)
Commissiegriffier:	mevrouw van Helden
Griffier:	mevrouw van Arensbergen
Portefeuillehouders:	de heer Gradisen (burgemeester) de heer Baneke (wethouder) mevrouw Peters (wethouder) de heer Wienhoven (wethouder)
Gemeentesecretaris:	-
Overige genodigden:	de heer Prinsen, de heer Verploegen (ambtelijke ondersteuning)
Externe ondersteuning:	de heer van Dael (Enexis, agendapunt 5)

Aanvangstijd: 19.30 uur

Sluitingstijd: 23.15 uur

Geluidsopnamen

Geluidsfragmenten van de vergadering zijn per agendapunt terug te luisteren op
<https://ris2.ibabs.eu/Calendar/Index/MookMiddelaar>

Adviezenlijst

1 Opening

- De voorzitter opent de digitale vergadering. Heet allen welkom, ook de kijkers via YouTube en televisie op GL8 en de luisteraars via de website.
- De voorzitter loopt de presentielijst na en legt de regels uit m.b.t. het digitaal vergaderen.
- De gemeentesecretaris mevrouw Smits heeft te kennen gegeven verhinderd te zijn.

2 Vaststellen agenda d.d. 26 januari 2022

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 Adviezenlijst vergadering gecombineerde commissie Samenleving en Grondgebied d.d. 7 december 2021

De heer van der Linden (DGP) merkt op dat de toezegging betreffende de belijning van de snelfietspaden nog open staat. Wethouder Wienhoven geeft aan dat dit in de raad wordt van 3 februari wordt behandeld.

De adviezenlijst wordt ter kennisneming aangenomen. De vaststelling heeft plaatsgevonden in de Commissie Samenleving van 25 januari 2022.

4 Lijst ingekomen stukken

Vraag van de heer Heisen (PvdA) n.a.v. procedure behandeling zienswijzen Molenhoek-Zuid; reactie wethouder Wienhoven.

Besprekstukken

5 Visie op grootschalige duurzame energieopwek Mook en Middelaar

Toelichting door wethouder Baneke en een presentatie door de heer van Dael vanuit Enexis.

Er wordt door de (commissie)griffiers ingesproken namens:

- a. Mw. D. van den Berg-van Daalen Meijer
- b. Dhr. M. Arendz

Toezegging voorzitter naar aanleiding van de vraag van de heer Brinkhoff (VVD) inzake raads werkgroep energie (zie bijlage 1).

Voorstel om te besluiten:

De 'Visie op grootschalige duurzame energieopwek Mook en Middelaar' vast te stellen.

Advies: Besprekstuk voor de raad van 3 februari.

6 Raadsmemo gebiedsvisie Molenhoek-Zuid

De raadsmemo is besproken op verzoek van de VVD.

7 Opiniërende behandeling gebiedsvisie Molenhoek-Zuid

Toezegging wethouder Wienhoven inzake procesvoorstel vervolg gebiedsvisie (zie bijlage 1).

8

Rondvraag

- De heer Brinkhoff (VVD) inzake verleggen fietspad Maasstate. Voorstel voorzitter deze vraag aan te melden voor het vragenuur in de raadsvergadering.
- De heer van Santwijk (NatuurlijkGroen) hoe verder als raad met de gebiedsvisie. Voorstel voorzitter bespreken in Agendacommissie.

9

Sluiting

De voorzitter dankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid en sluit de vergadering om 23:15 uur.

Bijlage 1: Toezeggingen commissie Grondgebied d.d. 26 januari 2022.

Aldus ongewijzigd vastgesteld door de commissies Samenleving op 23 februari 2022.



Gemeente Mook en Middelaar

ID	Titel	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Deadline	Stand van zaken	Afgedaan
163	Procesvoorstel vervolg gebiedsvisie Molenhoek-Zuid	Commissie Grondgebied 26-01-2022 7. Opiniërende behandeling gebiedsvisie Molenhoek-Zuid	De wethouder zegt toe met een procesvoorstel te komen ivm het vervolg van de gebiedsvisie oa hoe om te gaan met de input vanuit de opiniërende commissievergadering dd 26 januari en de beantwoording van de schriftelijke vragen van de fracties (in te leveren door fracties uiterlijk 28 januari)	G.J.M. Wienhoven			Nee
162	Raads werkgroep energie	Commissie Grondgebied 26-01-2022 5. Visie op grootschalige duurzame energieopwek Mook en Middelaar	Op verzoek VVD in de agendacommissie afstemmen de raads werkgroep energie bijeen te roepen om nader invulling te geven aan het vraagstuk.	P.D. Baneke			Nee



Gemeente Mook en Middelaar

ID	Datum	Onderwerp	Afzender	Toelichting	Advies afdoening	Rubriek
2324	22-02-2022	Brandbrief naar gemeenteraad over woningbouwproject Molenhoek-Zuid	Volkstuinvereniging Middelweerd	Kenmerk registratie raad CM22.0649.	V.K.A.	
2323	22-02-2022	Deelmobiliteit in uw gemeente	Crow	Kenmerk registratie raad CM22.0594.	V.K.A.	
2326	22-02-2022	Motie Pleidooi voor expliciet strafbaarstelling psychisch geweld	Raad Schiedam		V.K.A.	
2322	22-02-2022	Gemeente Mook-Middelaar - bouwplannen Lierdal	Vereniging Nederlands Cultuurlandschap	Kenmerk registratie raad CM22.0652.	V.K.A.	
2325	22-02-2022	Brief voor Raad 16-02-2022 - Handhavingsverzoek en klikbeleid	F. Jonkman en anderen	Kenmerk registratie raad ZM22.00673.	V.K.A.	Inwoners
2318	16-02-2022	Jaarverslag en Jaarplan KAN	Kennisnetwerk Arnhem Nijmegen	Kenmerk registratie raad CM22.0585.	V.K.A.	
2316	16-02-2022	Vanaf 2023 1 ambulancedienst voor Limburg	Ambulancezorg	Kenmerk registratie raad CM22.0573.	V.K.A.	
2313	16-02-2022	Onderzoek naar (online) haat en vrouwen in de lokale politiek	Atria Kennisinstituut voor Emancipatie en Vrouwengeschiedenis		V.K.A.	
2317	16-02-2022	@Beeldspraak febr 2022.msg	Gelders Genootschap		V.K.A.	Nieuwsbrieven



Gemeente Mook en Middelaar

2320	16-02-2022	Nieuwsbrief AVEX - Yes 16 Maart verkiezingen	Avex		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2314	16-02-2022	Besluitenlijst Collegevergadering 2022-02-08	College van B&W		V.K.A.	Besluitenlijst B&W
2319	16-02-2022	Raadsinformatiebri ef ontwikkelingen RUD LN	RUD Limburg Noord	Kenmerk registratie raad CM22.0625 / ZMM22.00682.	V.K.A.	Gemeenschappelijk e regelingen
2321	16-02-2022	Nieuwsbrief - Lokale problemen boeien jongeren niet	Binnenlands Bestuur		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2315	16-02-2022	Een Zon op Aarde	Ap Cloosterman	Kenmerk registratie raad CM22.0619.	V.K.A.	
2312	16-02-2022	Verkeersproblemati ek Ringbaan en Heumensebaan in Molenhoek	Actiegroep DUW – Molenhoek	Kenmerk registratie raad CM22.0576	V.K.A.	Inwoners
2306	15-02-2022	Lokale democratie moet ook in samenwerking functioneren	Binnenlands Bestuur		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2304	15-02-2022	Uitnodiging feestelijke online meeting 23 februari	Groene Metropoolregio		V.K.A.	Uitnodigingen
2310	15-02-2022	Nieuwsbrief - Democracy or stabilitocracy in the Western Balkans	Clingendael Instiute		V.K.A.	Nieuwsbrieven



Gemeente Mook en Middelaar

2308	15-02-2022	Nieuwsbrief week 07 2022	Nederlandse Vereniging voor Raadsleden		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2300	15-02-2022	Beleidsconcept Arbeidsmigranten	Gert Meijboom		V.K.A.	
2302	15-02-2022	Cultuur in de college-akkoorden	Cultuur in de college-akkoorden en Kunsten'92	Kenmerk registratie raad CM22.0520.	V.K.A.	
2301	15-02-2022	Herziening van het voornemen tot sluiting van het UMCG kinderhartcentrum	Gemeente Oldambt	Kenmerk registratie raad CM22.0511.	V.K.A.	
2303	15-02-2022	Transitievisie Warmte	Raadsgriffier Schiermonnikoog	Kenmerk registratie raad CM22.0515.	V.K.A.	
2309	15-02-2022	Nieuwsbrief - Nieuwe gemeentelijke taak Prenatale Huisbezoeken JGZ	VNG	Kenmerk registratie raad CM22.0529/ZM22.0 0585.	V.K.A.	Nieuwsbrieven
2307	15-02-2022	Nieuwsbrief - Uw nieuwe digitale magazine Binnenlands Bestuur staat klaar	Binnenlands Bestuur		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2311	15-02-2022	Nieuwsbrief Gelderland Academie Februari 2022	Gelderland Academie		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2299	09-02-2022	Uitnodiging online event succesvolle	Teeuwengroep		V.K.A.	Uitnodigingen



Gemeente Mook en Middelaar

		gemeenteraadsverkiezingen				
2292	09-02-2022	Nieuwsbrief KPN Netwerk	KPN		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2298	09-02-2022	Toezichtbrief IBT Archief- en Informatiebeheer voor college en raad	Provincie Limburg	Kenmerk registratie raad CM22.0462.	V.K.A.	
2290	09-02-2022	Opslag van nucleair afval	WISE	Kenmerk registratie raad CM22.0467.	V.K.A.	
2294	09-02-2022	Nieuwsbrief Binnenlands Bestuur	Binnenlands Bestuur		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2295	09-02-2022	Nieuwsbrief VNG - Gesprekken met het kabinet	VNG	Kenmerk registratie raad CM22.0464	V.K.A.	Nieuwsbrieven
2288	09-02-2022	Stop gesloten jeugdzorg	Stichting Rechtsbescherming		V.K.A.	
2291	09-02-2022	Training vergroten financiële kennis van raadsleden	Jeconsultancy		V.K.A.	
2289	09-02-2022	Aangenomen motie - behoud kinderkathartchirurgie UMCG aan Ministerie	Gemeenteraad Leeuwarden	Kenmerk registratie raad CM22.0444.	V.K.A.	
2296	09-02-2022	Nieuwsbrief week 06	Nederlandse Vereniging voor Raadsleden		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2293	09-02-2022	Onduidelijk wat Utrecht bijdroeg	Binnenlands Bestuur		V.K.A.	Nieuwsbrieven



Gemeente Mook en Middelaar

		aan prestaties economie				
2297	09-02-2022	Save the date, Dag van de Financiële Verhoudingen 2022	ROB		V.K.A.	
2287	07-02-2022	Presentatie informatiesessie energie-infrastructuur en netcapaciteit	RES NML	Kenmerk registratie raad CM22.0441	V.K.A.	
2283	07-02-2022	Hoe overtuig je tijdens een online vergadering	Nederlands Debat Instituut		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2285	07-02-2022	IBT Wabo en Wro gemeente Mook en Middelaar 2020-2021	Provincie Limburg	Kenmerk registratie raad ZM22.00468	V.K.A.	
2277	07-02-2022	Uitnodiging online event Kanonnenvoer	TeeuwenGroep		V.K.A.	Uitnodigingen
2279	07-02-2022	Aangenomen motie borstonderzoek vrouwen	Gemeente Hengelo	Kenmerk registratie raad CM22.0419	V.K.A.	
2280	07-02-2022	Besluitenlijst Collegevergadering 2022-01-25	College van B&W		V.K.A.	Besluitenlijst B&W
2278	07-02-2022	Consultatie EU Commissie over de rule of law	NAKAD LAW		V.K.A.	
2284	07-02-2022	Nieuwsbrief - Europees nieuws voor de Groene	Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen		V.K.A.	Nieuwsbrieven



Gemeente Mook en Middelaar

		Metropoolregio Arnhem-Nijmegen				
2282	07-02-2022	Concept Besluitenlijst Regioagendacomm issie 31 januari 2022	Regioagendacomm issie	Kenmerk registratie raad CM22.0475	V.K.A.	
2286	07-02-2022	Verkeersanalyse Zuidflank Nijmegen, 2021	BOOMM	Kenmerk registratie raad CM22.0458	V.K.A.	
2281	07-02-2022	Aangenomen motie borstonderzoek vrouwen	Gemeenteraad Putten	Kenmerk registratie raad CM22.0428	V.K.A.	
2276	02-02-2022	Pleidooi om eventuele plannen voor windenergie in uw gemeente te temporiseren	NLVOW		V.K.A.	
2264	02-02-2022	Raadsledennieuws brief januari 2022	VNG		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2275	02-02-2022	Nieuwsbrief week 05 2022	Vereniging voor raadsleden		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2269	02-02-2022	@Beeldspraak jan- 2 2022	Gelders Genootschap		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2267	02-02-2022	Oproep, hoe denkt de politiek over de agrarische sector?	LLTB		V.K.A.	
2265	02-02-2022	Salarisbrief cao 2021-2022	VNG		V.K.A.	
2273	02-02-2022	Evaluatie ICT Rijk van Nijmegen	Rijk van Nijmegen	Kenmerk registratie raad MM22001203	V.K.A.	



Gemeente Mook en Middelaar

2270	02-02-2022	Rapportage Leerevaluatie Hoogwater Maas en Roer	Veiligheidsregio Limburg Noord		V.K.A.	
2274	02-02-2022	Nieuwsbrief 28 jan 2022	Binnenlands Bestuur		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2272	02-02-2022	Regiobijeenkomst Noord Limburg 19 mei 2021	Regio Noord Limburg		V.K.A.	
2266	02-02-2022	Informatie over de WOZ	BsGW	Kenmerk registratie raad CM22.0400	V.K.A.	
2271	02-02-2022	Digitaal magazine 28 jan 2022	Binnenlands Bestuur		V.K.A.	Nieuwsbrieven
2268	02-02-2022	Verslag aan van de constituerende bijeenkomst	Regiowerkgroep raden Noord- Limburg	Kenmerk registratie raad CM22.0424	V.K.A.	
2262	01-02-2022	Prestatieafspraken Destion 2022-2026	Destion		V.K.A.	
2263	01-02-2022	Antwoord op zienswijzen begrotingswijziging en 2021 en 2022	Veiligheidsregio Limburg-Noord	Kenmerk registratie raad CM22.0374	V.K.A.	Gemeenschappelijk e regelingen
2261	01-02-2022	Het laatste nieuws van de Groene Metropoolregio 26012022	Groene Metropoolregio		V.K.A.	Nieuwsbrieven

Documentnummer	ZM20.03692
Onderwerp	Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid
Datum raadsvergadering	10 maart 2022
Raadscommissie	Grondgebied
Datum raadscommissie	23 februari 2022
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	G. Wienhoven

Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid

Inleiding

In de regio Arnhem Nijmegen is er een aanzienlijk tekort aan woningen. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Het huidige woningbouwprogramma van Mook en Middelaar is onvoldoende om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Mook en Middelaar is daarom op zoek naar locaties waar een substantieel aantal woningen gebouwd kunnen worden. Een mogelijk geschikte locatie is het gebied Molenhoek Zuid, tussen de Rijksweg, de Maas, de Bredeweg en het bedrijventerrein 't Halder.

Eind 2020 is met drie ontwikkelaars, die grondposities hebben in het gebied een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheid van de gebiedsontwikkeling te onderzoeken. Buiten de ontwikkelaars heeft ook de gemeente een grondpositie in het gebied. De intentieovereenkomst heeft tot doel om de mogelijkheden en de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Molenhoek Zuid te verkennen. De gebiedsvisie dient ter vervanging van de nu geldende structuurvisie "Het Lierdal 2010-2020" voor het beoogde plangebied, aangezien deze visie op deze locatie wel woningen toelaat, maar geen woningbouwontwikkeling van deze omvang.

Met de uitgangspunten uit de overeenkomst als onderlegger is een eerste verkenning gemaakt. Deze is op een digitale bijeenkomst met direct belanghebbenden en stakeholders besproken. Met deze input is dit verwerkt tot 3 scenario's. Deze scenario's zijn nogmaals in individuele gesprekken met de betrokkenen besproken. De bevindingen vanuit het locatie onderzoek en staand beleid samen met de reacties van betrokkenen en stakeholders en zijn verwerkt tot een voorkeursscenario die als onderlegger dient voor de gebiedsvisie.

De ontwerpgebiedsvisie heeft van 20 december voor een periode van vier weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden nog enkele aanpassingen in de visie voorgesteld. Ook worden er enkele ambtshalve zienswijzen voorgesteld. Deze voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nota zienswijzen.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de oplegnotie en de daarin opgenomen reactie op de vragen en standpunten van de opiniërende commissievergadering van 26 januari 2022;
2. De zienswijzennota vast te stellen en daarmee de zienswijzen te beantwoorden zoals in de nota is opgenomen;

Raadsvoorstel

3. De gebiedsvisie Molenhoek Zuid gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijzigingen worden doorgevoerd zoals beschreven in de nota zienswijzen.

Beoogd effect

De ontwikkeling van een woonwijk van circa 250 woningen in Molenhoek Zuid mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 In de oplegnotitie is het proces rondom de visie opgenomen.

In de commissievergadering zijn diverse vragen gesteld en zijn de belangrijkste bevindingen meegegeven. In de oplegnotitie is de aanleiding en het proces van de gebiedsvisie uiteengezet, om daarmee de algemene vragen te beantwoorden. Tevens zijn de ingediende vragen beantwoord.

2.1 De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Tijdens de inzagetermijn van de ontwerp gebiedsvisie zijn er 17 zienswijzen ingediend. Het grootste deel van de zienswijzen zijn ingediend door de belanghebbenden en partijen die eerder al bij het proces zijn betrokken.

2.2 Er worden naar aanleiding van de zienswijzen enkele aanpassingen voorgesteld.

In de nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en van enkele ambtshalve aanpassingen.

3.1 De woningbehoefte in de regio is groot.

In onze regio is sprake van een zeer groot woningtekort. Door vaststelling van de visie komt de realisatie van de woonwijk dichterbij.

3.2 De visie gaat uit van de realisatie van een gedifferentieerde woonwijk.

In de visie wordt uitgegaan van de realisatie van een woonwijk die aansluit op de geconstateerde woonbehoefte. Daarbij gaat het zowel om een gevarieerd aanbod met betrekking tot prijzen als om differentiatie in woonvormen. De uitgangspunten van de woondeal, waarbij tenminste 50% betaalbare woningen worden gerealiseerd, waarvan tenminste 20 % sociale huurwoningen gelden ook voor Molenhoek Zuid. Het gaat daarbij om een mix van huur en koop, met deels grondgebonden woningen maar ook appartementen.

3.3 Er wordt uitgegaan van een duurzame wijk.

In de visie is een ambitie op het gebied van duurzaamheid opgesteld die hoger is dan de wettelijk voorgeschreven eisen. Er zijn diverse onderdelen benoemd, waarvoor prioriteiten zijn gesteld. Buiten de minimale ambitie zijn er ook kansen benoemd die in het vervolgtraject uitgezocht kunnen worden. Zo is de mogelijkheid voor toepassing van warmtewisseling met de Maas worden onderzocht en zo mogelijk als collectieve oplossing worden uitgewerkt. Uiteraard hangt dit af van beschikbare technieken en praktische en financiële mogelijkheden. Onder andere naar aanleiding van de discussie die hierover is gevoerd tijdens de commissievergadering van 26 januari 2022 is met de ontwikkelaars afgesproken dat het uitgangspunt voor de woonwijk Molenhoek Zuid energieneutraal wordt.

3.4 De visie dient als onderlegger voor de planologische vervolgprocedure.

In de visie worden de kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van de woonwijk Molenhoek Zuid. De visie vormt het uitgangspunt voor de verdere concretisering van de plannen en het opstellen van het bestemmingsplan waarin de bouwmogelijkheden worden vastgelegd. Op basis van de visie kan met de ontwikkelaars een overeenkomst worden opgesteld waarin verdere afspraken en verplichtingen naar elkaar worden uitgewerkt.

Kanttelingen

2.1 Het gebied wordt met 250 woningen sterk verdicht.

Raadsvoorstel

Gezien de omvang van het plangebied (ruim 7 hectare) levert 250 woningen een plangebied op waar ongeveer 36 woningen per hectare worden gerealiseerd. Dit is een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Er is echter wel een differentiatie binnen het gebied. Vanwege het aandeel appartementen ten opzichte van het totale aantal woningen is de bebouwingsdichtheid van deze zone redelijk hoog. De bebouwingsdichtheid neemt af naar de randen van het gebied, om daarmee een natuurlijke overgang met het omliggend gebied te realiseren. Het aantal van 250 woningen is nodig om het plan ook financieel haalbaar te maken. Door minder woningen te bouwen wordt het geconstateerde tekort groter.

2.2 De inspraakprocedure wordt als beperkt ervaren.

In een aantal zienswijzen wordt aangegeven dat de inspraakprocedure beperkt is en dat de eigen opmerkingen en kanttekening niet voldoende in het plan geland zijn. In het voortraject is echter in het gebied zelf in twee ronden actief input opgehaald. Er is bewust gekozen om dat met name in het gebied zelf te doen en niet gemeentebreed, vanuit de overtuiging dat de gevolgen voor deze groep mensen het grootst is. Met alle input, de financiële en beleidsmatige mogelijkheden en de opmerkingen van de ontwikkelaars in het achterhoofd heeft CB5 een schetsplan en visie opgesteld waarbij zoveel mogelijk recht is gedaan aan alle belangen. Bij de bestemmingsplanprocedure worden de plannen verder uitgewerkt en zal waar mogelijk een optimalisatie van de plannen komen. In het bestemmingsplan is wederom plaats voor participatie en inspraak.

2.3 Het advies van de ANM is maar gedeeltelijk overgenomen.

Bij de inventarisatiefase van de gebiedsvisie is de ANM om advies gevraagd. De ANM heeft een uitgebreid advies uitgebracht. Dit is kort samengevat in de ontwerp)gebiedsvisie en als input gebruikt bij het stuk. Daarbij is een aantal onderdelen niet overgenomen. Als bijlage is een korte notitie toegevoegd van de 10 adviespunten en wat daarmee gedaan is in het proces van de gebiedsvisie.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de visie. Daarbij gaat het zowel om duurzaamheid van gebouwen. Voor woningen geldt dat deze in ieder geval moeten voldoen aan de BENG norm (verplichting vanuit het bouwbesluit). Bureau overmorgen is bij de totstandkoming van de visie betrokken juist voor het onderdeel duurzaamheid. In de visie worden dan ook aanvullende ambities uitgesproken. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt het uitgangspunt het realiseren van een energieneutrale woonwijk. Maar ook is er aandacht voor duurzaamheid in de omgeving. Denk daarbij aan een robuust watersysteem, onderzoeken van mogelijkheden voor collectieve voorzieningen een betrekken van de Maas en de invloeden van water (verkoeling en/of warmtewisseling) voor de woonwijk. Bij de uitwerking van de plannen wordt gezien waar de mogelijkheden liggen.

Participatie

Bij de totstandkoming van de ontwerpvisie is aandacht geweest voor participatie. Daarbij is een duidelijke keuze gemaakt waar bij de totstandkoming van de visie de grootste belangen liggen. Er is voor gekozen om inwoners en direct omwonenden van het plangebied zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken. Ook met de ontwikkelaars, die uiteindelijk de plannen moeten realiseren, is intensief gesproken. Maar ook andere belanghebbenden, zoals de volkstuinenvereniging zijn daarbij meegenomen. De inbreng van belanghebbenden en geïnteresseerden is meegenomen bij het opstellen van de scenario's en vervolgens bij de totstandkoming van het schetsplan. Ondanks dat niet iedereen direct belanghebbend is, is er wel naar verdere inbreng geluisterd en zijn waardevolle suggesties voor zover mogelijk meegenomen. Daarbij is het altijd een afweging van wensen, belangen, mogelijkheden en de haalbaarheid van de plannen.

Raadsvoorstel

De ontwerpgebiedsvisie heeft 4 weken voor iedereen ter inzage. In die periode kan iedereen een zienswijze indienen. In deze periode zijn er 17 zienswijzen ingediend. Het merendeel van de zienswijzen betreft bewoners en partijen die ook al bij het voortraject betrokken zijn. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld en waar nodig zijn er aanpassingen voorgesteld voor de vaststelling van de visie.

Tegen de vastgestelde visie kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. De gebiedsvisie heeft geen rechtstreekse rechtsgevolgen, maar vormt een leidraad en toetsingskader voor het bestemmingsplan die dat wel heeft en waartegen wel beroep kan worden ingediend. Ook bij het bestemmingsplan zal er ruimte zijn voor participatie.

Financiën

De drie ontwikkelaars hebben het grootste deel van de gronden aangekocht. Daaronder ook het bedrijfsterrein de Halder. De gemeente brengt de gronden in waarop nu de volkstuinvereniging gevestigd is. Ook zijn de wegen en aanliggende bermen in het gebied gemeentelijk eigendom. Ten behoeve van de haalbaarheid van de plannen is, met de gehanteerde uitgangspunten uit de intentieovereenkomst en de randvoorwaarden zoals die in de (concept) visie zijn opgenomen, een doorrekening gemaakt. Op basis van deze GREX (Grondexploitatie) levert het plan een berekend tekort op van ongeveer € 500.000. Provincie Limburg biedt ondersteuning voor plannen op basis van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra. Op basis van eerste verkennende gesprekken liggen er voor de plannen bij Molenhoek Zuid kansen voor subsidie. Tevens worden de mogelijkheden vanuit de woondeal en de Woningbouwimpuls bekeken.

Communicatie

Na vaststelling van de visie zal uw besluit op de voorgeschreven wijze kenbaar worden gemaakt.

Uitvoering

Na vaststelling van de visie worden de plannen verder uitgewerkt en kan er een start worden gemaakt met de bestemmingsplanprocedure. Met de ontwikkelaars zullen verdere afspraken en verplichtingen worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst.

Bijlage(n)

1. Oplegnotitie
2. Nota zienswijzen
3. Ontwerp gebiedsvisie Molenhoek Zuid
4. Advies ANM
5. Notitie advies ANM
6. Participatie vervolgproces
7. Raadsmemo intentieovereenkomst
8. Molenhoek Zuid intentieovereenkomst

Mook, 8 februari 2022

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman



De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen

Documentnummer **ZM20.03672**
Onderwerp **Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek Zuid**

De raad van de gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 8 februari 2022

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 23 februari 2022

Besluit:

1. Kennis te nemen van de oplegnotie en de daarin opgenomen reactie op de vragen en standpunten van de opiniërende commissievergadering van 26 januari 2022;
2. De zienswijzennota vast te stellen en daarmee de zienswijzen te beantwoorden zoals in de nota is opgenomen;
3. De gebiedsvisie Molenhoek Zuid gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijzigingen worden doorgevoerd zoals beschreven in de nota zienswijzen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 10 maart 2022

De raad voornoemd,

De griffier
mr. M.A.M. van Arensbergen

De voorzitter
mr. drs. W. Gradisen



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: De gemeenteraad van Mook en Middelaar
Van: Ivo Verploegen
Afdeling: Samenleving
Doc. Nr.:
Datum: 8 februari 2022
Onderwerp: Oplegnotitie Molenhoek Zuid, beantwoording vragen en input uit de opiniërende behandeling in de commissie grondgebied van 26 januari 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze oplegnotitie willen wij u informeren over de stand van zaken rondom de plannen voor Molenhoek Zuid en het tot nu toe doorlopen proces van de gebiedsvisie. In deze notitie schetsen wij eerst kort de historie. Vervolgens zullen wij ingaan op een aantal vragen die voorafgaand aan de raadscommissie zijn ingeleverd en de input die geleverd is met de opiniërende discussie en de schriftelijke weergave daarvan die door de fracties is aangeleverd.

Aanleiding en intentieovereenkomst

Er is een grote behoefte aan woningen in de gemeente, maar ook in de regio. Kan de gemeente een bijdrage leveren om voor onze inwoners op afzienbare termijn betaalbare woningen te realiseren en is er een geschikte locatie. Met de wensen die er bestaan vanuit het gebied lag het antwoord voor de hand en zag het college de mogelijkheid voor een herontwikkellocatie in het gebied. De locatie biedt kansen om tegelijk een aantal beleidsdoelstellingen te realiseren. Kwaliteitsverbetering van het gebied, sanering van bedrijfsgebouwen die met leegstand worden bedreigd en voorzien in deze groeiende woonbehoefte.

Het woningbouwprogramma in gemeente Mook en Middelaar is, zonder toevoeging van nieuwe woningbouwlocaties onvoldoende groot om in de verwachte woningbouwbehoefte te voorzien. In de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties is Molenhoek Zuid in beeld gekomen als een geschikte locatie. De ligging, goed ontsloten voor zowel auto, fiets als in de nabijheid van het treinstation speelt daarbij een grote rol, maar ook de mogelijkheid om bedrijfsterrein de Halder te saneren is een meerwaarde.

De wens om het bedrijfsterrein te saneren is overigens al veel langer in beeld. De eigenaren van de bedrijfsgebouwen zochten in verband met dreigende leegstand al in 2014 naar een andere bestemming. Een discounter op die plek was niet wenselijk waarop de eigenaren de mogelijkheid onderzochten voor woningbouw. Een herbestemming van de bedrijfsgebouwen naar wonen, zou niet mogelijk zijn, zonder de inbreng van de gemeentelijke gronden waarop de volkstuinten zijn gelegen. In de structuurvisie Lierdal was al sprake van een woningbouw-zoek-locatie op die plek. Andere ontwikkelaars waren inmiddels ook actief met grondverwerving in relatie tot de mogelijkheden van de structuurvisie.

De percelen in het plangebied zijn in de tussentijd door een drietal ontwikkelaars verworven, waaronder ook de gronden van het bedrijfsterrein. Het volkstuinencomplex is in handen van de gemeente en wordt ingebracht om zodoende op een goede wijze te kunnen sturen op de invulling van onder andere het bouwprogramma. Met de ontwikkelcombinatie is een intentieovereenkomst gesloten. Met deze intentieovereenkomst hebben de partijen de wens uitgesproken om te komen tot een gebiedsontwikkeling met een (gevarieerd) woningprogramma van circa 250 woningen. Het doel van de intentieovereenkomst is om gezamenlijk de ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken. In het raadsmemo van 21 december 2020 (als ingekomen stuk op de raadsvergadering van 28 januari 2021) is aangegeven dat het onderzoek zal moeten leiden tot een gebiedsvisie inclusief een onderzoek naar de financiële haalbaarheid, en dat de gebiedsvisie uiteindelijk aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter vaststelling. In de intentieovereenkomst zijn de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling benoemd, zoals inbreng van gronden en het woningbouwprogramma. Per memo van 8 april 2021 is uw raad nogmaals geïnformeerd en is tevens de (geanonimiseerde) intentieovereenkomst aan u verzonden.

Opstellen van de visie

Het doel van de intentieovereenkomst is het doen van een onderzoek/verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied Molenhoek Zuid tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen. Belangrijk onderdeel van dit onderzoek is het gezamenlijk opstellen van een gebiedsvisie voor het gebied inclusief het onderzoeken van de financiële haalbaarheid. In de structuurvisie Lierdal is het gebied al aangewezen als woningbouw-zoek-locatie, maar wel voor een kleinschaligere ontwikkeling. Vandaar de noodzaak om voor het plangebied de visie te herzien.

In de intentieovereenkomst is een aantal uitgangspunten opgenomen voor het onderzoek en het opstellen van de gebiedsvisie. Hieronder de belangrijkste uitgangspunten:

- het gemeentelijk woonbeleid is leidend voor het woningbouwprogramma. Er zal een vooraf vast te stellen aantal sociale woningen in verschillende huur-categorieën moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- In de gebiedsvisie zal onder andere het woningbouwprogramma nader worden gedefinieerd. Het woningbouwprogramma is mede bepalend voor het bepalen van de grondprijs voor de percelen binnen het plangebied. Om de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen mogelijk te maken, zal een daarop aangepaste (sociale) grondprijs worden vastgesteld.
- Een deel van het woningbouwprogramma moet sociale woningen zijn en blijven. De sociale woningen/ appartementen zullen in eigendom en beheer dienen te komen van een daarvoor toegelaten instelling (TI), bij voorkeur Destion. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt in ieder geval 20% van het totaal aantal woningen/ appartementen.
- Het opstellen van de gebiedsvisie zal middels een participatieproces tot stand komen.
- De gebiedsvisie zal uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.
- De gemeente zal pas instemmen met de gebiedsvisie nadat zij heeft getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan om onder andere programmatische, stedenbouwkundige, financiële en juridische haalbaarheid.
- De gebiedsvisie is de basis voor het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan met als uiteindelijk doel een overeenkomst tussen partijen ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied.

Met deze uitgangspunten is het stedenbouwkundig bureau CB5 aan de slag gegaan. Daarbij is gestart met een inventarisatie fase, waarbij historisch gebiedsonderzoek is gedaan en is gekeken naar gebiedskenmerken, kaders die zijn meegegeven vanuit gemeentelijk, maar ook bovengemeentelijk beleid. Tevens is er een startoverleg geweest met in- en omwonenden van het gebied en diverse andere belanghebbenden en deskundigen. Dit heeft geleid tot de scenario's. De scenario's zijn niet opgesteld als keuze of als eindbeeld, maar als verkenning van een aantal mogelijkheden en specifieke inrichtingsgedachten. Deze zijn aan de raad gepresenteerd (op 23 september 2021) en in individuele gesprekken doorgenomen met de groep waar ook het startoverleg mee is gevoerd. In deze gesprekken is benadrukt dat er gekeken wordt naar de sterke punten en de kanttekeningen op de aangeleverde scenario's en dat daaruit de sterke onderdelen zo veel mogelijk gecombineerd worden tot een ontwerp gebiedsvisie en een stedenbouwkundig schetsplan, wat vervolgens voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Ook is er, begeleid door bureau Overmorgen, met betrokken partijen gekeken naar de prioriteiten en het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid. Dit heeft een plek gekregen in de (ontwerp)gebiedsvisie.

Onderdeel van het onderzoek is ook de financiële haalbaarheid. Met het voorgestelde bouwprogramma is een eerste grondexploitatie opgesteld. Met het realiseren van 250 woningen komt er een negatief resultaat uit.

De ontwerpgebiedsvisie is inmiddels gereed en heeft vanaf 20 december 2021 voor een periode van 4 weken ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn er 17 zienswijzen ingediend. Dit zijn voornamelijk reacties van de bewoners en overige belanghebbenden die ook in de eerdere sessies betrokken zijn geweest.

Buiten de zienswijzen op de visie is er al regelmatig de vraag gekomen waar en wanneer men zich in kan schrijven om in aanmerking te kunnen komen voor een woning. Het betreft daarbij zowel inwoners van de gemeente Mook en Middelaar als mensen die nog niet in onze gemeente wonen.

Vervolg

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt zo spoedig mogelijk een start gemaakt met de planologische procedure. Tevens zullen er met de ontwikkelende partijen afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst.

Urgentie

In de communicatie is steeds benadrukt dat het van belang is om de visie zo spoedig mogelijk vast te stellen. Daarvoor zijn verschillende redenen te benoemen:

1. De **woningnood** is hoog. De regio rondom Nijmegen heeft te kampen met een groot woningtekort. Het is een van de gebieden in Nederland waar de druk het hoogst is. Dit zorgt voor problemen voor nieuwvestigers in het gebied, maar zorgt ook voor een probleem voor inwoners in de regio en dus ook de inwoners van onze gemeente die willen starten op de woningmarkt of die een vervolgstap willen maken naar een grotere of geschikte (senioren) woning. Het plan biedt ruimte aan zowel starters als senioren, maar zorgt ook voor doorstroming vanuit de bestaande woningen.
2. **Subsidiemogelijkheden**. Provincie Limburg kent een subsidieregeling voor woningbouwplannen, kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). Op basis van verkennende gesprekken is het plan kansrijk om hier gebruik van te maken en daarmee, ondanks een berekent tekort, de woonwijk mogelijk te maken. Daaraan zijn wel voorwaarden verbonden, die te maken hebben met inhoudelijke zaken, zoals het woningbouwprogramma en het saneren van een bedrijfslocatie. Maar ook het zicht op een snelle realisatie is belangrijk. Als

voorwaarde daarbij is gesteld dat er op 1 januari 2023 een concreet, onomkeerbaar besluit moet liggen, zoals bijvoorbeeld een vastgesteld bestemmingsplan.

3. De invoering van de **Omgevingswet**. Omdat er op dit moment nog veel onduidelijk is over de Omgevingswet, waaronder de daadwerkelijke invoeringsdatum, levert wachten onduidelijkheid en (mogelijk) veel vertraging op. Het omgevingsplan is een totaal nieuw en dus nog onbekend instrument is waarvan we niet weten hoeveel tijd we nodig hebben om dit op te stellen. Een bestemmingsplan daarentegen is bekend, waardoor we weten welke tijd we nodig hebben voor de procedure. Daarbij komt uiteraard zorgvuldigheid en kwaliteit boven snelheid te staan.

Het participatief proces is niet afhankelijk van de Omgevingswet, maar van de keuzes die we als gemeente maken. Het is de gemeente(raad) die bepaald op welke wijze er bij processen en projecten geparticipeerd wordt. De participatie is conform onze notitie burgerparticipatie verlopen.

Kaders

Tijdens de opiniërende discussie in de commissievergadering van 26 januari 2022 is een aantal keer genoemd dat uw raad graag aan de voorzijde kaders wil meegeven voordat de gebiedsvisie opgesteld zou worden. Het is echter gebruikelijk dat het college de visie voorbereid, waarna uw raad het visiedocument te vaststelling krijgt aangeboden. De gebiedsvisie is in zichzelf een kader stellend document wat sturing geeft aan de ontwikkelmogelijkheden binnen Molenhoek Zuid. Uiteraard heeft de raad de mogelijkheid om met amendering nadere kaders mee te geven. Daarbij willen wij u wel meegeven dat aanvullende kaders inhoudelijke en/of financiële consequenties kunnen hebben. In de intentieovereenkomst is al een aantal uitgangspunten genoemd die centraal staan bij het onderzoeken van de haalbaarheid van de locatie. Bij dit onderzoek is gekeken naar de bestaande kaders die op gemeentelijk, provinciaal en rijks niveau zijn vastgesteld in eerder beleid. Ook eerdere ambities op het gebied van duurzaamheid zijn in beeld gebracht. Daarbij is ook de boodschap meegegeven dat de ontwikkeling haalbaar moet zijn en een welkome aanvulling moet vormen op het woningbestand in onze gemeente. Onder andere naar aanleiding van de discussie die op 26 januari gevoerd is, hebben de ontwikkelaars aangegeven op gebied van duurzaamheid aan te willen sluiten bij gemeentelijk beleid en dus Molenhoek Zuid energieneutraal te willen ontwikkelen.

Participatie

Doorgaans wordt een visiedocument opgesteld voor een groter gebied, met een groot abstractieniveau. Daarmee raakt een dergelijk proces vaak veel mensen binnen een groot gebied. De voorliggende visie is echter opgesteld met betrekking tot een veel concretere invulling van een beperkt gebied. Het gemeentelijk belang is daarbij grotendeels terug te vinden in de geconstateerde woningbouwbehoefte uit ons woonbeleid. De directe invloed is het meest voelbaar op de locatie zelf. Vandaar de keuze om bij de participatie voor de visie een onderscheid te maken in het actief betrekken van de direct belanghebbenden en pas in tweede instantie (met de ter visie legging van de ontwerpvisie) de inwoners gemeentebreed mee te nemen in de plannen. Gezien de zienswijzen die we hebben ontvangen is deze keuze logisch geweest. Buiten de directe in- en omwonenden en de al eerder betrokken belangengroepen zijn er nauwelijks reacties ontvangen. Wel is er naar aanleiding van de bekendmaking door woningzoekenden geïnformeerd naar de mogelijkheid om in te kunnen schrijven voor een woning.

Ondanks dat de plannen gedeeld en besproken zijn met de meest direct belanghebbenden, zijn daar wel opmerkingen gemaakt over de participatie en dan met name het feit dat men zich niet gehoord voelt of de opmerkingen niet terug vindt in de plannen. Dit gevoel betreuren wij uiteraard, maar wij zijn van mening dat we de participatie op goede wijze vorm hebben geven. Het blijft echter altijd een afweging van diverse belangen, wensen en (on)mogelijkheden. Participatie wil dan ook niet zeggen dat alle wensen kunnen worden ingevuld en dat er een plan ligt waar iedereen volledig achter staat. Uiteindelijk zal er een plan moeten liggen wat haalbaar en uitvoerbaar is, met de juiste woningen voor de juiste doelgroepen. De standpunten, wensen en kritiekpunten zijn in beeld. Een hernieuwde sessie met deze partijen levert naar ons inzicht voor de gebiedsvisie dan ook geen nieuwe inzichten op. Overigens is de visie, ondanks dat deze redelijk concreet is, niet in beton gegoten. Er is in de vervolgpprocedure zeker ruimte om keuzes te nuanceren of, waar mogelijk, nog aanpassingen te doen. Buiten de juridisch voorgeschreven inspraakmogelijkheden bij een bestemmingsplan wordt er samen met de ontwikkelaars ook een participatief proces opgesteld voor de verdere uitwerking van de plannen. De opzet hiervan is als bijlage toegevoegd.

Vragen en input vanuit de opiniërende commissievergadering.

Na de commissievergadering zijn de standpunten en wensen van de partijen op schrift aan het college kenbaar gemaakt. In de notitie zijn veel onderwerpen benoemd. In dit deel van de notitie worden per indiener de concrete vragen beantwoord.

VVD

A. Vragen die reeds ingeleverd zijn

1. Wat is het belang om de gebiedsvisie nu goed te keuren?

Dit is in bovenstaande notitie onder urgentie beantwoord.

2. Wat is het gevolg als we dat niet doen?

Zolang de visie niet is vastgesteld, is het niet mogelijk om te starten met de planologische (vervolg) procedure. Dat houdt in dat de realisatie van woningen langer op zich laat wachten.

3. Als we de visie nu goedkeuren, kunnen inwoners dan nog inspraak hebben of op een andere manier meegenomen worden?

Bij de planologische vervolgpprocedure is ruimte voor inspraak juridisch vastgelegd.

4. Komt er nog een inspraak/overleg avond in de Wieken? Dan heeft de VVD de voorkeur om dit te doen voor alle inwoners van Molenhoek.

De procedure rondom inspraak zal nog geconcretiseerd moeten worden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Bij een nieuw bestemmingsplan geldt de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, voorbereidingsprocedure. Aanvullend wordt er in samenspraak met de ontwikkelaars een participatief proces ingericht, gericht op de gehele gemeente en geïnteresseerden, niet alleen voor de inwoners van Molenhoek. Een informatieavond in bijvoorbeeld de Wieken heeft zeker onze voorkeur boven een digitale bijeenkomst, maar moet uiteraard mogelijk zijn.

B

1. Op basis van welke kaders heeft het college deze gebiedsvisie opgesteld? En wanneer en waarin zijn deze kaders door de raad vastgesteld?

Op basis van de uitgangspunten van de ook met de raad gedeelde intentieovereenkomst. Ook bestaand beleid vormt een (eerder vastgesteld) kader. Daarmee bereidt het college, zoals gebruikelijk de visie voor. Het is vervolgens aan de raad om de gebiedsvisie vast te stellen.

Met de vaststelling van de gebiedsvisie worden door de raad kaders gesteld waarbinnen de ontwikkeling van Molenhoek Zuid mogelijk is. Met deze kaderstellende visie kan met de ontwikkelaars een overeenkomst worden gesloten en kan voor de uitvoering de planologische procedure worden opgestart.

2. Lift dit plan mee met de woningimpuls, die vanuit het Rijk aangeboden wordt?

De mogelijkheid wordt bekeken. Wel zal eerst de visie vastgesteld moeten worden om het plan en de financiële paragraaf verder uit te kunnen werken. Op basis daarvan zou een aanvraag ingediend kunnen worden indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

3. In 2019/2020 waren er al geruchten over woningbouw. Waarom is toen niet de structuurvisie uit 2010 ter hand genomen om deze samen met raad en inwoners aan te passen? Deze was na 4 jaar praten en overleggen met 2 gemeenteraden, twee gemeentebesturen, inwoners, verenigingen e.d. tot stand gekomen. College en projectontwikkelaars hadden dan de kaders VOORAF geweten en was er met vaart daarna ontwikkeld kunnen worden.

Welke motivering was er om dit niet te doen?

In de structuurvisie was de locatie al benoemd als zoeklocatie woningbouw, waarmee al werd voorzien in woningbouw. De substantiële uitbreiding van het aantal woningen is de reden dat de visie op dit punt aangepast moet worden. Daarbij is de wens om het bedrijfsterrein te saneren een belangrijke reden om de locatie te willen herontwikkelen. Een verdere herziening van de bestaande visie voor het Lierdal is niet aan de orde. De belangrijkste vraag is of de gemeente, tegen de achtergrond van de bestaande woningnood, hier een woningbouwlocatie wil ontwikkelen. Als dat zo is, dan is de aanpassing van de visie voor deze locatie noodzakelijk, zo niet, dan hoeft er verder niets te gebeuren en voldoet de bestaande visie. De gemeente is autonoom in de besluitvorming over ontwikkelingen binnen de eigen gemeentegrenzen. Gemeente Heumen is in het proces op correcte wijze meegenomen.

4. Heeft u ook vooraf overleg gehad met de gemeente Heumen over de wijzigingen van de in gezamenlijkheid opgestelde structuurvisie 2010? En wanneer heeft dit overleg plaatsgevonden?

De gemeente is autonoom in de besluitvorming over ontwikkelingen binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemeente Heumen ziet geen bezwaar in de ontwikkeling van deze wijk.

5. Met wie, welke belanghebbenden en welke groepen, is gesproken en wat is daaruit gekomen? Waarom is er vooraf geen gelegenheid geweest voor alle inwoners, met name uit Molenhoek, om input te leveren voor met name het eerste geschreven deel, Deel 1 en Deel 2? *Dit is in deze notitie onder participatie beantwoord.*

6. Hoe garanderen we de doorstroomkansen voor onze eigen inwoners? Krijgen die als eerste een kans om in te schrijven? Misschien op de wijze zoals dit eerder gedaan is bij Maasstaete, maar dit keer zonder het vervolg beding?

Door toevoegen van woningen in de gemeente wordt doorstroming bevorderd. Dit biedt ook onze eigen inwoners betere kansen en vooruitzichten op een woning. De bestaande Huisvestingswet laat het op dit moment niet toe om eigen inwoners of mensen met een lokale binding zonder meer voorrang te geven.

7. Hoe is er tot 250 huizen gekomen? Is dat wat we als raad voor ogen hebben in dit gebied? Kunnen het er ook 200 zijn? Had een deel misschien ook in de Cuijksesteeg gebouwd kunnen worden?

Bij de intentieovereenkomst is het aantal van circa 250 woningen genoemd. Daarbij is gekeken naar de ruimte die het gebied heeft en is een grove berekening gemaakt van het aantal woningen wat, met het uitgangspunt 20 % sociaal, 50 % 'betaalbaar' en het saneren van de bedrijfsgebouwen ongeveer nodig zou zijn om de ontwikkeling haalbaar en realistisch te maken.

8. Op welke punten heeft u rekening gehouden met de wensen en bedenkingen van het Energiecafé, de Woongroep en andere inbrengers van zienswijzen?

De gebiedsvisie is een afweging van alle mogelijkheden, wensen en ambities die zijn opgehaald bij alle partijen. In de gebiedsvisie is een nauwkeurige afweging gemaakt van alle belangen. Zie hiervoor verder de zienswijzennota.

9. Op welke punten is rekening gehouden met de bewoners van de huizen die nu al in dit gebied staan, specifiek met de bewoners van de voormalige schapenkooi aan de Spijkerweg?

Zie de reactie onder 8.

10. Op pagina 29 zijn gele memo's toegevoegd die niet te lezen zijn. Wij zijn benieuwd wat de opmerkingen waren. Kunt u ons deze doen toekomen.

Op pagina 28 in de visie is een weergave van deze reacties opgesteld.

11. Op welke wijze wordt er rekening gehouden met de oude Romeinse weg bij een eventuele bebouwing in dit gebied?

Het is niet duidelijk wat hier precies wordt bedoeld. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval gekeken naar (cultuur)historie en archeologie.

12. Het Lierdal Molenhoek Limburg en Molenhoek Gelderland is eigenlijk één gebied Lierdal. Is het bij invulling van dit hele gebied dan ook niet noodzakelijk om hierover een gezamenlijke gedachte te hebben? Bijvoorbeeld over de gewenste versterking, bouwstijlen, energiegebruik e.d. in dit gebied?

Dat is niet noodzakelijk. Elke gemeente heeft autonomie over de visievorming binnen haar eigen gemeentegrenzen. Voor het Lierdal is echter in het verleden al wel gezamenlijk gekeken naar het gebied. Dat heeft geleid tot de visie uit 2010. Het is te verwachten dat deze visie in beide gemeenten als onderligger gebruikt zullen worden voor het opstellen van de nieuwe omgevingsvisie (verplichting binnen de Omgevingswet). Het is daarbij logisch om afstemming met elkaar te zoeken, maar elke gemeente kan zelfstandig over haar eigen grondgebied besluiten.

C.

13. Wat wordt op pagina 55 bedoeld met: Minimaal 10% van de woningen wordt remontabel gebouwd. Hiervoor geldt een losmaakheidsindex van 0,6. Zijn dit soms Tiny Houses?

Remontabel houdt in dat een gebouw zo is ontworpen dat het gedeeltelijk kan worden gedemonteerd (en dus elders weer gebruikt zou kunnen worden). Het gaat hier niet om Tiny Houses maar om circulair bouwen.

14. Op p68 van het plan staat dat er nog geen volledige oplossing is t.a.v. de waterafvoer.. Hoe gaat die laatste 46% opgelost worden? Wij nemen aan dat er pas gebouwd kan worden wanneer daarvoor een oplossing is. Klopt dit?

Dat klopt.

15. Op p52 staat dat onverharde wegen voor fietsers in stand worden gehouden. Hoe zit dat met kuilen als het heeft geregend?

Dit betreft regulier onderhoud van wegen.

16. Dat de rotonde op deze plek is gesitueerd begrijpen we als alleen Molenhoek-Zuid gebouwd wordt. Maar is er ook al over de toekomst nagedacht als ook Heumen aangrenzend aan Molenhoek-Zuid een woonwijk gaat bouwen? Hoe gaat deze dan ontsloten worden? Wellicht is het beter om deze aan de andere zijde neer te leggen (aan de kant van de kwekerij van Lent)? Kan ook de chicane er uit gehaald worden?

Ja, daar is over nagedacht. Heumen heeft geen plannen om aangrenzend aan Molenhoek Zuid een woonwijk te gaan realiseren.

17. Bij paragraaf 2.2.6 zijn zichtlijnen getekend richting Heumen. Er wordt de indruk gewekt dat je hier vrij zicht hebt en houdt. Is het wel juist dat dit zo gepresenteerd wordt?

Er is daar sprake van een relatief onbebouwd deel en daarmee vrij zicht.

18. In de woonvisie staat dat nieuwbouw energieneutraal gebouwd moet worden, NUL OP De METER waarom wordt daar in dit plan geen rekening mee gehouden?

Er zijn diverse duurzaamheidsambities opgesteld. De effecten op bijvoorbeeld prijsstelling van woningen en daarmee de bereikbaarheid voor inwoners weegt daarbij ook mee. Uiteraard is het doel om de woningen energieneutraal te realiseren en opties voor de toekomst (wellicht ook voor betere technieken) open te houden. De ontwikkelaars hebben uitgesproken om aan te willen sluiten bij het gemeentelijk beleid. Het uitgangspunt is energieneutraal.

19. Wie gaat de huurwoningen beheren? N.a.v. gisteravond bij de presentatie van Destion is opgemerkt dat dit wel de bedoeling is van Destion, maar door de ontwikkelaars nog als onzeker is aangegeven. Klopt dit?

Destion is voor ons de aangewezen partner voor sociale huurwoningen. Dit is ook in de intentieovereenkomst benoemd.

20. Waarom ontbreken er vrijstaande huizen in het plan?

Het woningbouwprogramma is afgestemd op de geconstateerde woonbehoefte en de bestaande woningvoorraad.

21. Op p60: Hoe is gekomen tot het scenario of de indeling van p60? Kunnen wij nog een voorkeur aangeven? In Scenario het groene hart lijkt voor ons het meeste groen te zitten, maar dat vinden wij in het scenario van p60 niet terug.

Nee, er is geen sprake meer van een keuze tussen de scenario's. De scenario's zijn een opmaat geweest naar het schetsontwerp. Daarbij is, zo goed mogelijk rekening houdend met alle wensen en belangen, een mix gemaakt van elementen uit de drie scenario's.

22. In welke verhouding tussen verstening en groen wordt er straks eventueel gebouwd? Is dit een percentage van 50-50?

Op pagina 58 zijn de verschillende percentages aangegeven.

CDA

Opm. 1. Het lijkt ons van belang vooraf over plicht tot compenseren van ruimte in het buitengebied duidelijkheid te krijgen.

Bij de verdere planvorming zal de inpassing worden uitgewerkt. Zie verder de reactie bij opmerking 15.

Opm.2. In hoeverre is het gegarandeerd dat in de uitwerking van de gebiedsvisie de te bouwen woningen daadwerkelijk ter beschikking kunnen komen voor jongeren en starters van de gemeente Mook en Middelaar?

Door toevoegen van woningen in de gemeente wordt doorstroming bevorderd. Dit biedt ook onze eigen inwoners betere kansen en vooruitzichten op een woning. De bestaande Huisvestingswet laat het op dit moment niet toe om eigen inwoners of mensen met een lokale binding zonder meer voorrang te geven.

Opm.3. In hoeverre wordt a.d.h.v. deze gebiedsvisie gewaarborgd, dat deze ongewenste vormen van speculatie of belegging niet optreedt t.a.v. de sociale huurwoningen en het goedkopere segment van woningen.?

In de gebiedsvisie wordt dit niet gewaarborgd. Daartoe leent een visiedocument zich ook niet. Dit zal contractueel met de ontwikkelaars worden vastgelegd. Daarin kan een antispesulatiebeding en een zelfbewoningsplicht worden opgenomen.

Opm.4. In hoeverre kan in de gebiedsvisie opgenomen worden, dat er ook enkele percelen beschikbaar gesteld moeten worden voor lokale initiatieven.

Er is een woningbouwprogramma opgesteld met ruimte voor de diverse doelgroepen, waaronder ouderen. In het plan is dat in de vorm van patiowoningen en appartementen. Er is in het plan nu geen ruimte opgenomen voor lokale initiatieven, zoals het genoemde Knarrenhof. Dit wil niet zeggen dat dit in de verdere uitwerking per definitie niet mogelijk is. Het staat de initiatiefnemers vrij om met de ontwikkelaars hierover te overleggen. De gebiedsvisie is hiervoor geen blokkade.

Mogelijk is elders in de gemeente ruimte om een dergelijk plan te ontwikkelen. Indien de initiatiefnemer een geschikte locatie en een passend plan hebben staan wij hier zeker voor open.

Opm. 5. Zijn er extra voorwaarden te stellen voor de te bouwen huizen en appartementen uit de ligging van het gebied en de omliggende voortkomend geluidsbronnen of vervuiliingsbronnen (zoals van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Maas)?

Bij de bouw van woningen moet worden gekeken naar de bestaande omgevingsfactoren en moet worden voldaan aan de wettelijke normen.

Opm. 6. In hoeverre is bij de uitwerking en uitvoering van de bebouwing wijziging nog mogelijk, zodat daadwerkelijk optimaal of zo mogelijk maximaal gebruik gemaakt kan worden van ligging t.o.v. de zon en de vormgeving van de daken voor zonnepanelen?

Bij de verdere uitwerking van de plannen is er nog ruimte om dit te optimaliseren.

Opm. 7. In hoeverre is voorzien, dat bij de aanleg van deze wijk alle parkeerplaatsen zowel openbaar als particulier bij parkeren op eigen terrein voorzien kunnen zijn van aansluiting op het elektriciteitsnet.?

Bij de visie is uitgegaan van aanleg van laadpalen bij 1 op de 20 parkeerplaatsen en loze leidingen voor tenminste 1 op de 5 parkeerplaatsen. Voor het eigen terrein is het afhankelijk van het hebben van een eigen parkeerplaats en zal dit voor rekening van de eigenaar/bewoner zijn.

Opm. 8. In de beleidsvisie wordt geen verdere aandacht geschonken aan de huidige mogelijkheid op zgn. buurtbatterijen of woonblokbatterijen.

Als de technische mogelijkheden bestaan, kan dit worden meegenomen bij de ontwikkeling. Op dit moment lopen er wel proeven, maar is dit nog niet direct mogelijk.

Opm.9. In hoeverre is in de uitwerking van de gebiedsvisie als voorwaarde opgenomen, dat deze warmtewisselaars samen (op volle capaciteit werkzaam) minder geluid produceren dan wettelijk is toegestaan?

Dat is niet in de visie opgenomen. Hier bestaat geen wettelijke grondslag voor.

Opm. 10. Onduidelijk nog in de gebiedsvisie is hoe in dit gebied bij bebouwing geanticipeerd wordt op een toekomstige situatie na 2050 en eventuele nog hogere normen t.a.v. neerslag en hoogwaterstanden in de Maas.

De eisen van waterschap en Rijkswaterstaat voor waterberging en waterkeringen gaan uit van een toekomstscenario met doorrekening van klimaatverandering. Daarbij worden normen gehanteerd die redelijkerwijs voor de toekomst te verwachten zijn. Of dit ook voor de zeer verre toekomst voldoende is, is nu niet in te schatten.

Opm. 11. Waar is in deze gebiedsvisie opgenomen, dat er ook daadwerkelijk geanticipeerd wordt op dit principe van dubbel-duurzaam, zodat de kwalificatie “duurzame wijk” terecht kan worden gegeven?

Op pagina 50 en verder (paragraaf 4.2) zijn de ambities en kansen op het gebied van duurzaamheid benoemd.

Opm. 12. Welke bushalte wordt in voorgaande suggestie bedoeld en hoe verhoudt zich dat tot de aantallen passagiers die nu gebruik maken van de eventueel te verplaatsen halte?

Het gaat om de nabijgelegen bushalte bij aan de Rijksweg (halte Rijksweg / Veldweg). Hoeveel passagiers daar nu gebruik van maken is onbekend.

Opm. 13. Welke voorbeelden zijn er waar dit in de praktijk wordt gebracht, zodat ervaringen gecheckt kunnen worden.

Er worden praktijkvoorbeelden opgevraagd.

Opm. 14. Welke reden is er om een dergelijke financiële paragraaf achterwege te laten?

Er is als onderdeel van de gebiedsvisie ook een financiële doorrekening van de plannen gemaakt. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten en het woningbouwprogramma in de visie is er sprake van een negatief resultaat. Het betreft op dit moment nog een globale berekening, omdat er nog een aantal aannames inzitten. In het vervolgproces kan deze verder worden gespecificeerd.

Opm. 15. Is de veranderende houding tegenover het LKM een terechte aanname?

Het LKM is in 2012 overgedragen aan de gemeenten en maakt vanaf dat moment geen onderdeel meer uit van het provinciaal beleid. De gemeenten hebben destijds de voor hen relevante onderdelen uit het LKM opgenomen in hun structuurvisies.

Compensatie op basis van de provinciale omgevingsverordening is alleen nog aan de orde als het gaat om ontwikkelingen in de groenblauwe mantel (goud- of zilvergroene natuurzone en in sommige gevallen bronsgroene landschapszone). Het gaat dan om natuurcompensatie.

Opm. 16. Is er voorzien, dat er ook ruimte en zo ja welke beschikbaar is voor buurtontmoetingen en of zgn. woonkamervoorzieningen in appartementencomplexen?

Dit is in de plannen niet voorzien. In de inrichting van het openbaar groen liggen wellicht kansen. Een woonkamervoorziening is niet voorzien. Daarbij is de vraag hoe dit gerealiseerd, gefinancierd en beheerd moet worden. Het is geen gemeentelijke beleid om nieuw maatschappelijk vastgoed toe te voegen. Het meenemen als onderdeel van een appartementen complex houdt in dat er met een VVE afspraken gemaakt moeten worden over kosten, beheer en openbaarheid. Het is de vraag of dat wenselijk en haalbaar is.

NatuurlijkGroen

De meeste wensen die zijn benoemd komen terug in het eerste deel van deze notitie. Als aanvulling een reactie op punt 10, waarin wordt verzocht voorafgaand een uitgebreid flora en faunaonderzoek uit te voeren. Dit is een onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en zal als één van de haalbaarheidsonderzoeken daarbij worden uitgevoerd.

1. Stikstof: hoeveel extra stikstof veroorzaakt de bouw?

Dit is nog niet berekend. Bij het bestemmingsplan zal een Aerius berekening uitgevoerd moeten worden om de stikstof depositie en de invloed op Natura 2000 gebieden te berekenen. Dit is nu nog niet bekend.

2. Stikstof: hoe wordt deze extra stikstof gecompenseerd?

Zie reactie bij 1.

3. Zijn de mogelijkheden van aquathermie (Maas) en bodemwarmte al onderzocht en zo ja, hoe zijn deze onderzocht en wat zijn de voorlopige uitkomsten?

Deze zijn nog niet berekend, maar benoemd als kans. Zeker de mogelijkheden van aquathermie lijken in dit geval interessant.

4. Wat is het standpunt van gemeente Heumen naar aanleiding van het overleg wat heeft plaatsgevonden?

Zie hiervoor de notitie. Er heeft twee maal (bestuurlijk) overleg plaatsgevonden met gemeente Heumen. Heumen heeft geen bezwaar tegen de bouwplannen. Ze hebben geen zienswijze ingediend naar aanleiding van de ontwerpgebiedsvisie.

PvdA

1. Te hoge bebouwingsdichtheid.

De woningnood is in onze regio groot, het aantal van 250 woningen past binnen de geconstateerde behoefte van onze gemeente. Het aantal is noodzakelijk om de ontwikkeling, met het voorgestelde woningbouwprogramma en het saneren van de bedrijfsbebouwing van bedrijfsterrein 'De Halder', financieel haalbaar te maken. Indien het aantal woningen naar beneden bijgesteld moet worden, lopen de tekorten verder op. Een aanpassing van het programma, waarbij het aandeel betaalbare woningen en sociale woningbouw naar beneden wordt bijgesteld levert financieel weliswaar meer ruimte, maar is volkshuisvestelijk niet wenselijk.

2. Ruimte voor CPO

Zie antwoord bij opmerking 4 van het CDA.

3. Duurzaamheid.

Zie antwoord bij opmerking 6, 7 en 8 van het CDA.

4. Sociale woningbouw.

Destion is inderdaad de partner voor sociale woningbouw in onze gemeente en beoogd partner voor de invulling van de sociale woningbouw in het plangebied.

5. Voorrang inwoners.

Zie antwoord bij opmerking 2 van het CDA

6. Participatie.

Zie hiervoor de passage over participatie in de memo.

7. Informatiebijeenkomst.

Zie antwoord bij A 4 van de VVD.

DGP

De opmerkingen van DGP zijn in het voorgaande al aan bod geweest. Het gaat om de volgende punten:

- Het is belangrijk dat er betaalbare woningen komen voor starters en ouderen, eventueel toevoegen van een bouwlaag bij de appartementen kan eventueel extra mogelijkheden bieden voor mensen met een kleine beurs;
- Voor betaalbaarheid woningen is samenwerking met Destion essentieel;
- Er moet duurzaam worden gebouwd volgens de geldende normen;
- Voor een zelfbewoningsplicht;
- Geef voorrang aan onze eigen inwoners;
- Goede ontsluiting is belangrijk, de rotonde is voor autoverkeer prima, maar denk ook aan langzaam verkeer;

GroenLinks

De opmerkingen van GroenLinks zijn in het voorgaande al aan bod geweest. Het gaat om de volgende punten:

- Voor duurzaamheid de ambitie hoger leggen. Alleen zo kunnen we het doel om als gemeente energieneutraal te zijn in 2030 halen;
- Voor samenleving en leefbaarheid missen we woonvormen zoals hofjes, waarbij ontmoeting en gezamenlijkheid mogelijk is;
- Destion moet de sociale woningbouw realiseren;
- Het percentage groen is beperkt, minder woningen zou meer groen mogelijk maken en heb ook voor natuurinclusief bouwen en behoud van bestaand groen en groene corridors langs en door de wijk;

-
- Hoe gaat flora en fauna onderzoek plaatsvinden en stikstofproblematiek ontbreekt;
 - Heb oog voor actieve burgers die willen meedenken over een toekomstbestendige, mooie en fijne woonwijk.

Hoogachtend

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De secretaris,
drs. W. Mariman



De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen

Zienswijzennota – Ontwerpgebiedsvisie Molenhoek Zuid



Gemeente Mook en Middelaar

8 februari 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Beantwoording zienswijzen	2
3. Wijzigingen	18
Bijlage 1: Overzicht van indieners	19

1. Inleiding

In de regio Arnhem Nijmegen is er een aanzienlijk tekort aan woningen. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Het huidige woningbouwprogramma van Mook en Middelaar is onvoldoende om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Mook en Middelaar is daarom op zoek naar locaties waar een substantieel aantal woningen gebouwd kunnen worden. Een mogelijk geschikte locatie is het gebied Molenhoek Zuid, tussen de Rijksweg, de Maas, de Bredeweg en het bedrijventerrein 't Halder.

Eind 2020 is met drie ontwikkelaars, die grondposities hebben in het gebied een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheid van de gebiedsontwikkeling te onderzoeken. Buiten de ontwikkelaars heeft ook de gemeente een grondpositie in het gebied. De intentieovereenkomst heeft tot doel om de mogelijkheden en de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Molenhoek Zuid te verkennen. De gebiedsvisie dient ter vervanging van de nu geldende structuurvisie "Het Lierdal 2010-2020" voor het beoogde plangebied, aangezien deze visie op deze locatie wel woningen toelaat, maar geen woningbouwontwikkeling van deze omvang.

Met de uitgangspunten uit de overeenkomst als onderlegger is een eerste verkenning gemaakt. Deze is op een digitale bijeenkomst met direct belanghebbenden en stakeholders besproken. Met deze input is dit verwerkt tot 3 scenario's. Deze scenario's zijn nogmaals in individuele gesprekken met de betrokkenen besproken. De bevindingen vanuit het locatie onderzoek en staand beleid samen met de reacties van betrokkenen en stakeholders en zijn verwerkt tot een voorkeursscenario die als onderlegger dient voor de gebiedsvisie.

De ontwerpgebiedsvisie heeft van 20 december 2021 voor een periode van vier weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden nog enkele aanpassingen in de visie voorgesteld. Ook worden er enkele ambtshalve zienswijzen voorgeteld. Deze voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nota zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingebrachte aandachtspunten vanuit de zienswijzen opgenomen.

In totaal gaat het om 17 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
A	<p>De gebiedsvisie is getoetst aan de provinciale belangen. De provincie is positief over de beoogde mix van doelgroepen en woningsegmenten en de integrale benadering van deze gebieds(her)ontwikkeling, waarbij oog is voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzaamheid.</p> <p>De visie geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De provincie hanteert geen 'rode contouren' meer in ruimtelijk beleid; • Gelet op de omvang van het woonprogramma dient deze ontwikkeling regionaal afgestemd te worden; • In verband met de korte afstand tussen de beoogde rotonde en de kruising N271/Lindelaan en N271/Spijkerweg wordt verzocht om tijdig in overleg te treden. 	<p>Het woonprogramma voor de locatie zal in het regionaal overleg worden afgestemd.</p> <p>Met het oog op de ontsluiting van het gebied middels de rotonde zal op korte termijn overleg ingepland worden.</p>
B-1	De Bredeweg vormt nu voor enkele adressen de ontsluitingsweg. In de visie wordt genoemd dat de Oosterkanaaldijk en de Bredeweg autovrij worden en dat de Spijkerweg wordt opgewaardeerd tot belangrijke langzaamverkeerroute. Let op de veiligheid op de Bredeweg in verband met zwaar verkeer en landbouwverkeer voor de aanliggende bedrijvigheid. De directe aansluiting tussen Molenhoek Zuid en de Bredeweg is daarom niet wenselijk.	De functie van de Bredeweg blijft hetzelfde. Dat houdt in dat het bestaande verkeer, waaronder (agrarisch) verkeer van het aanliggende bedrijf als gegeven wordt beschouwd. Vanwege de geplande knip voor doorgaand verkeer wordt sluipverkeer naar de dijk en een toename van autoverkeer op de Bredeweg voorkomen. Wel is het aannemelijk dat er meer langzaam verkeer op de Bredeweg zal ontstaan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal daar aandacht aan besteed moeten worden.
B-2	De lijst met adressen bij de omgevingsdialoog is niet compleet.	De lijst wordt aangevuld.
B-3	In het plan staan waterpartijen ingetekend. Als dit wadi's zijn is dit prima, permanente waterpartijen trekken ongedierte aan en kunnen gevaarlijke zijn.	Ten behoeve van de waterberging zijn in het schetsontwerp waterpartijen ingetekend. Het gaat daarbij wadi's voor tijdelijke berging van water bij intensieve neerslag. Het is niet de bedoeling dat dit permanent open water wordt.
B-4	Houdt rekening met bestaande bedrijfsvoering aan de Bredeweg 2, waarbij bijvoorbeeld dode dieren voor destructie moeten worden aangeleverd aan de Bredeweg.	De situatie aan de Bredeweg zelf zal niet wijzigen. Er zal daarbij rekening worden gehouden met bestaand gebruik en bestaande bedrijvigheid.
C	De reactie sluit aan bij de zienswijze van het energiecafé (onder E), maar voegt toe dat de passage 'woningen worden zonder open haard uitgevoerd' inhoudt dat er nog steeds gesloten houtkachels en/of palletkachels kunnen worden geplaatst. Vanwege mogelijke luchtvervuiling wordt gesuggereerd dat een verbod voor houtstook in deze wijk wenselijk zou zijn.	Zoals in de ontwerpgebiedsvisie is opgenomen worden de woningen zonder open haard uitgevoerd. Dat houdt in dat er bij het ontwerp niet wordt voorzien in mogelijkheden voor houtstook. Voor verdere regels rondom stoken wordt aangesloten bij bestaand gemeentelijk beleid.
D	De invulling van het plan met vier grote appartementenblokken aan de Maas van 6 verdiepingen hoog zijn bepalend en doen geen recht	Bij het opstellen van de gebiedsvisie zijn meerdere scenario's opgesteld. Het doel is om een woonwijk te realiseren waarbij

	aan het landschap. Het doortrekken van relatief kleine vrijstaande woningen met veel groen en water zou beter passen op deze locatie, waarbij appartementenblokken verder in het plangebied beter passend zou zijn, zoals in het scenario 'Groene Hart'.	voldoende ruimte is voor een gevarieerd woonprogramma met ruimte voor de verschillende doelgroepen die op alle fronten haalbaar is. Aan gelijkvloerse bebouwing in de vorm van appartementen bestaat behoefte. In de scenario's zijn deze op enkele plaatsen in het gebied weergegeven. De plaatsing van een appartementsblok aan de rijksweg en 4 appartementenblokken aan de dijk worden als de meest passende invulling in het gebied gezien, waarbij een goede balans tussen kwaliteit van de woningen en benodigde aantallen in verband met de haalbaarheid is gezicht. Dit heeft geresulteerd in voorliggend schetsontwerp. Dit schetsontwerp is voldoende flexibel om bij de verdere uitwerking nog aan te passen. Appartementen aan de dijk worden daarbij zeker als passend gezien en zullen onderdeel van het plan uit blijven maken. De hoogte van de appartementenblokken staat nog niet vast en kan variëren van 4 tot 6 bouwlagen.
E-1	Het Energiecafé is slechts gematigd positief over de duurzaamheidsgraad in ontwerp gebiedsvisie. Weliswaar wordt op veel onderdelen een ambitie verwoord die iets hoger ligt dan wettelijk verplicht is. Bij nadere bestudering blijkt dat er nauwelijks substantieel strengere eisen worden gesteld. Dit strookt niet met de duurzaamheidsambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Om dat doel te halen moeten nieuwe woonwijken energiepositief gebouwd worden. De hogere ambitie op het gebied van isolatie, ventilatie, luchtdichtheid en verwarmingssysteem zou je bij het ontwerp mee moeten nemen om hoge verbouwkosten in de toekomst met het doel energieneutraal te blijven te kunnen voorkomen.	Voor duurzaamheid is in de visie een ambitieweb opgenomen. Daarin is per onderdeel het ambitieniveau bepaald. Voor de meeste onderdelen is een ambitie bepaald die iets meer beoogd te doen dan het wettelijk noodzakelijke. Op een aantal andere punten is een ambitieniveau hoger bepaald, waarmee wordt aangegeven dat het onderdeel prioriteit heeft. De ambitie betreft de eisen, meer is altijd mogelijk. Daarbij zal wel aandacht moeten zijn voor de haalbaarheid van het plan. Wij onderschrijven de stelling dat een zo hoog mogelijke duurzaamheidsgrens wenselijk is, maar de daadwerkelijke realisatie is ook essentieel, zeker vanuit het oogpunt dat de nieuwbouw per definitie een hoger duurzaamheidsniveau kent dan de bestaande bouw. Energieneutraal bouwen wordt wel als uitgangspunt opgenomen.
E-2	Ten onrechte is de aanname dat energieneutraal bouwen veel duurder is. Dit is maar deels waar en betreft korte termijn denken. De stichtingskosten zijn weliswaar hoger, maar dit wordt gecompenseerd door lagere energiekosten. Voor zowel koper als huurder zijn financieringsmogelijkheden om dit te compenseren.	Het is inderdaad zo dat energieneutraal bouwen aan de voorzijde meer kost, maar dat het een positief effect heeft op de energiekosten. Het is dan ook wenselijk deze ambities zo hoog mogelijk te stellen, mits daarbij de woningen wel bereikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen.
E-3	Houdt bij plannen van de elektriciteitsopwekking rekening met de toename van elektrische auto's, zeker gezien het feit dat er vanaf 2030 waarschijnlijk alleen nog maar elektrische auto's verkocht mogen worden. Collectieve systemen met een opbrengst hoger dan de energievraag van de woningen is wenselijk.	Het is aannemelijk dat het aandeel elektrische auto's toe zal nemen. De mogelijkheden om alvast voor te sorteren op dergelijke toekomstige ontwikkelingen moeten in het vervolgtraject nader worden bekeken.

E-4	<p>Energiecafé heeft 5 concrete eisen geformuleerd die naar idee van Energiecafé wezenlijk zijn om de gewenste duurzaamheid te realiseren.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De isolatiewaarde moet zodanig zijn dat energieverlies zo gering mogelijk is. Later verbeteren van isolatie is nagenoeg onmogelijk. De BENG 1 norm is daartoe onvoldoende. Er zijn op 5 onderdelen hogere isolatie eisen in de reactie opgenomen. 2. Er zou alleen vraag gestuurde ventilatie met warmte terugwinning toegepast moeten worden. 3. Pas warmte pompen toe met een minimale efficiëntie van 5. Een goede manier is om daarvoor gebruik te maken van bodemwarmte, PVT panelen of van aquathermie (Maas), bij voorkeur collectief. Deze kennen een hoger rendement dan lucht-warmtepompen. 4. Houdt met de oriëntatie van de woningen rekening met optimale lichtinval en warmte in de winter en buitenhouden van hitte in de zomer. 5. Het is voor maximale energieopwekking nodig om alle daken volledig met zonnepanelen te bedekken. Met oprichten van een energiemaatschappij wordt het aantrekkelijker voor bewoners om energie aan elkaar en anderen te leveren. 	<p>In de gebiedsvisie zijn ambities en normen beschreven, maar zijn ook diverse kansen benoemd. In de verdere uitwerking kunnen deze onderdelen onderzocht worden en waar wenselijk en mogelijk kan dit in de planvorming worden opgenomen.</p> <p>De voorschriften en eisen veranderen ook nog door de jaren heen. Er is daarom vooral gekozen om als uitgangspunt ambities en aanvullend kansen te benoemen. Nieuwe technologische ontwikkelingen bieden wellicht kansen, maar er zijn ook beperkende factoren die in de afweging van de haalbaarheid kunnen meespelen, zoals bijvoorbeeld de capaciteit van het stroomnet, en de mogelijkheid om energie op te kunnen slaan. Wij waarderen uw inbreng en blijven in het vervolgtraject dan ook graag met u in gesprek hierover.</p>
E-5	<p>De nieuwe omgevingswet maakt het voor gemeenten mogelijk om strengere duurzaamheidseisen te stellen dan de wettelijke eisen. Door de huidige versnelde besluitvorming wordt het risico gelopen dat slechts de wettelijke en niet de hogere eisen die het Energiecafé stelt worden aangehouden.</p>	<p>In de ontwerpgebiedsvisie zijn al strengere duurzaamheidsambities geformuleerd dan er op dit moment wettelijk vereist zijn. Het ambitieniveau wat in de visie wordt vastgelegd wordt onderlegger voor de uitgangspunten die met de ontwikkelaars zullen worden vastgelegd.</p> <p>Wachten op de omgevingswet levert in dat opzicht geen andere kansen op. Ook onder de omgevingswet zal de ambitie die de gemeente vast wil leggen maatgevend zijn.</p>
F-1	<p>Mook heeft gekozen voor een eigen archeologisch beleid, waarbij ook de amateurarcheoloog een rol krijgt. Een van de functies daarbij is hun kennis daarbij in te zetten voor het kritisch volgen en voeren van alle activiteiten op het gebied van ruimtelijke ordening. Aangrenzend aan het gebied is een beperkt onderzocht gebied, wat vol zit met archeologica. Ook zijn er in het plangebied artefacten aangetroffen. Er kan niet zondermeer vanuit worden gegaan dat het gebied archeologisch sporen bevat. Het terrein zou dan ook niet zonder voldoende onderzoek volgebouwd mogen worden. Is er in het</p>	<p>In de visie is aangegeven welke archeologische verwachtingswaarden gelden voor het plangebied. Bij de te volgen planologische procedure zal afhankelijk van de verwachtingswaarde archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Aan de hand van de conclusies van het verkennend onderzoek kan indien nodig aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Het is prematuur en niet gebruikelijk om deze onderzoeken al bij de gebiedsvisie uit te voeren.</p>

	plan voldoende aandacht voor archeologie? Er wordt alleen verwezen naar de lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied (red. de verwachtingswaarde uit het huidige bestemmingsplan), terwijl voor een plangebied geldt dat als er een hogere waarde geldt voor tenminste 10% van het plangebied deze waarde aangehouden dient te worden.	
F-2	Heeft er op dit moment al een verkennend onderzoek plaatsgevonden en zo ja, wat zijn de conclusie en aanbevelingen en op welke wijze kan er (bij vervolgonderzoek) een rol worden opgenomen voor amateur archeologie?	Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. Dat zal plaatsvinden bij de vervolgprocedure (bestemmingplan).
F-3	Voor een bestemmingsplan dient al het vooronderzoek, dus tot en moet de karterende en waarderende fase d.m.v. proefsleuven in het gehele plangebied afgerond te zijn. Het eindrapport moet samen met het concept bestemmingsplan te inzage worden gelegd. Er kan niet worden volstaan met overnemen van verwachtingen volgens de archeologische verwachtingskaart.	Deze constatering is niet juist. Er mag niet gebouwd worden voordat duidelijk is of het gebied vrijgegeven kan worden, maar een geheel afgerond onderzoek voorafgaand aan de ontwerpfase van een bestemmingsplan is niet vereist. Het is wel wenselijk om voor vaststelling van een bestemmingsplan voldoende zicht te hebben op de in het gebied aanwezige waarden met het oog op uitvoerbaarheid van de plannen en eventuele maatregelen die getroffen moeten worden.
G-1	In het plan worden diverse woningtypologieën omschreven. Het concept hofjeswonen, wat een combinatie betreft van al dan niet grondgebonden levensloopbestendige woningen voor ouderen en jongeren met een gemeenschappelijke voorziening, ontbreekt.	Uitgangspunt voor de plannen is een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat aansluit op de woningbehoefte in de gemeente. Hiervoor zijn bijvoorbeeld de woonagenda en de woningmarktmonitor belangrijke input. Ook zijn er in het kader van de woondeal Arnhem Nijmegen afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare en sociale huurwoningen. In de plannen is zeker aandacht voor woonvormen voor ouderen en starters. Dit hoeft echter niet per definitie in de vorm van een hofje te worden gerealiseerd. De visie staat echter de realisatie van een hofje niet in de weg, indien dit in de bouwplannen passend zou zijn. Indien er een goed initiatief bestaat voor een hofje op een andere locatie zou dit ook een mogelijke aanvulling kunnen vormen op de bouwplannen voor Molenhoek Zuid.
G-2	Benutten van al aanwezige infrastructuur voor een gemeenschappelijke voorziening. In aansluiting op onderdeel 1 wordt aandacht gevraagd voor gemeenschappelijke voorzieningen binnen en buiten. Een deel van de bestaande volkstuinen zou bijvoorbeeld kunnen dienen als gemeenschappelijke tuin met ontmoetingsruimte. Ook zou dit mogelijk bij een woonhofje kunnen.	In G-1 is al ingaan op de mogelijkheid van een hofje. In het plangebied is ruimte voor openbaar groen voorzien. Hoe deze ingericht gaan worden en of daar ruimte is voor een gemeenschappelijke tuin is op dit moment nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Behouden van (een deel van) de volkstuinen is niet realistisch, deze zullen als geheel worden verplaatst. Voor de volkstuinen is de Cuijkse Steeg in beeld als alternatieve locatie.

G-3	Voor het realiseren van echte sociale huurwoningen wordt een partnerschap met woningcorporatie Destion voorgesteld. Andere partijen hanteren onder de noemer sociaal toch andere prijzen, waarmee de bereikbaarheid van sociale woningen niet voor alle doelgroepen goed is.	Het uitgangspunt is 20% sociale huurwoningen in het plangebied. Uitgaande van 250 woningen worden er in dit plan 50 sociale huurwoningen toegevoegd. Daarbij gaat het om door de woningcorporatie Destion te realiseren sociale huurwoningen. Dit is ook met Destion besproken.
H-1	In de visie wordt aangegeven dat met belanghebbende partijen is gesproken in het kader van participatie. Een groot deel van de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de planvorming. In deze stelling herkenning indieners zich niet en voelen zich niet gehoord.	Wij betreuren het dat de indieners zich hier niet in herkennen en zich niet gehoord voelen. Bij de totstandkoming van de visie is gekozen voor een startoverleg, waarbij het proces is besproken en de uitgangspunten die voor het gebied gelden uiteen zijn gezet. Daarbij is informatie opgehaald om dit om te zetten in scenario's. Deze scenario's zijn vervolgens september – oktober) met de direct betrokkenen en belanghebbenden besproken, waarbij sterke punten kanttekeningen zijn opgehaald. Dit is verder verwerkt tot de ontwerpgebiedsvisie die eind 2021 voor het brede publiek ter visie is gelegd. Daarbij is zo goed mogelijk recht gedaan aan de uitgangspunten voor de ontwikkeling en de opgehaalde inbreng. Daarbij dient aangemerkt te worden dat het altijd een afweging van belangen is, wat inhoud dat ingebrachte punten niet altijd als zodanig verwerkt kunnen worden.
H-2	De gebiedsvisie is te druk. 255 woningen met zelfs een optie voor nog eens 20 appartementen is te veel.	Het uitgangspunt van de gebiedsvisie is om de haalbaarheid van een woonwijk van ongeveer 250 woningen te onderzoeken. Daarbij is aandacht voor de kwaliteit van het gebied, met bijvoorbeeld voldoende ruimte voor groen en een gedifferentieerd woonprogramma. Maar ook voor de wens om op korte termijn een bijdrage te kunnen leveren aan het woningtekort in de regio, met een wijk die haalbaar en realistisch is. Daarbij is het ook noodzakelijk om een financieel sluitend plan te maken. Vanuit deze achtergrond is het aantal van 250 woningen als passend maar ook noodzakelijk voor de locatie bevonden.
H-3	In de concepten was voor de Spijkerweg gekozen voor een laanstructuur met enkele vrijstaande woningen, waarbij intensieve bebouwing en parkeercoffers gecamoufleerd worden. In deze visie is dat beeld verdwenen. Ook wordt er gesproken van een auto te gast straat. Welke gevolgen heeft dit voor vuilnisophaal en hoe wordt er omgegaan met parkeren aan de Spijkerweg (negatieve parkeerbalans 'wonen in de entreezone'.	Zie voor de totstandkoming van voorliggend schetsontwerp de beantwoording onder H-1. De definitieve inrichting van het gebied moet in de vervolgprocedure verder worden uitgewerkt. Daarbij zal ook gekeken worden naar een goede inpassing van parkeren en groen. Hoe bijvoorbeeld in het ophalen van huisvuil wordt voorzien kan op dit moment ook nog niet concreet worden benoemd. Gezien de breedte van de Spijkerweg, die als hoofddoel belangrijke langzaamverkeerverbinding krijgt wordt er aan de Spijkerweg geen langsparkeren gerealiseerd. Dit is niet

		noodzakelijk en niet wenselijk. Voor de omliggende bebouwing is een aantal parkeerterreinen voorzien nabij de Spijkerweg. In het plangebied is voldoende ruimte voor parkeren voorzien. Ondanks dat er per zone verschil zit in het aandeel parkeren, zal overal in de nabijheid in voldoende parkeerruimte worden voorzien.
H-4	In de huidige berekening wordt 45% van de waterberging opgelost. Welke gevolgen heeft dit voor de bestaande woningen?	In de huidige berekening is 45% van de waterberging aan de oppervlakte opgelost, dus met wadi's. De rest zal op een andere wijze moeten worden geborgen, bijvoorbeeld door infiltratiekratten. Dit zal in de verdere procedure uitgewerkt worden.
H-5	Er is veel aandacht voor het uitzicht van de nieuw te bouwen woningen. Hoe zit dit met de bestaande woningen? De afstand tot de woningen is beperkt en parkeercoffers worden schijnbaar niet of nauwelijks door groen omsloten.	Er is getracht een wijk te schetsen met diverse woonmilieus. Daar waar mogelijk, zeker aan de randen van het gebied en aan de Maas, is sprake van een relatief vrij uitzicht. Midden in een woonwijk is dit moeilijker te realiseren. Er is zo goed mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen, door waar mogelijk een groenstrook toe te voegen of grondgebonden of patio-woningen in de nabijheid te plannen. Dit is niet overal mogelijk en de realisatie van een woonwijk in een gebied waar nu deels sprake is van weilanden heeft zonder meer consequenties voor het uitzicht van bestaande woningen. Bij de verder uitwerking van het plan en bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gezien of er aanpassingen mogelijk zijn om de bestaande woningen goed in te passen.
H-6	Het eigen woonperceel kent nu nog een bedrijfsbestemming. Wordt deze, zoals eerder aangegeven meegenomen als woonbestemming in het bestemmingsplan, ook in verband met de geldende richtafstanden.	Bij de totstandkoming van de visie is naar het gehele gebied gekeken, inclusief de bestaande woningen en de aangrenzende uiterwaarden van de Maas. Het schetsontwerp richt zich nadrukkelijk op de nieuw te realiseren woonwijk. De bestaande woningen en aangrenzende percelen zijn daarbij niet ingekleurd. Dit houdt niet in dat deze percelen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij zal ook gekeken worden of er aanpassing nodig is van bestaande bestemmingen. De betreffende woning wordt in dat opzicht in het bestemmingsplan meegenomen.
I-1	Onzorgvuldig proces. Het huidige beleidskader 'Structuurvisie Lierdal' is in een zorgvuldig proces met inspraak van vele bewoners tot stand gekomen. Het wordt betreurt dat er nu voor een deel van het Lierdal wordt voorgesteld om een nieuwe, ingrijpende visie vast te stellen waarbij maar zeer beperkt consultatie heeft plaatsgevonden. Vaststelling moet gehaast plaatsvinden voordat de omgevingswet van kracht wordt, die sterk inzet op consultatie van burgers.	Zie hiervoor ook de reactie onder H-1. Ondanks dat de beleving van indieners anders is, is nadrukkelijk gekozen voor een zorgvuldig proces, waarbij richting het ontwerp met de direct betrokkenen de plannen zijn toegelicht en besproken. Er is juist gekozen om eerst met de direct betrokkenen te praten, voordat het plan breder gecommuniceerd is middels de ontwerpvisie. De stelling dat er slechts beperkte consultatie heeft plaatsvinden wordt door ons niet onderschreven.

		<p>De wens om de visie snel vast te stellen is ingegeven door de wens om op korte termijn woningbouw te realiseren met het oog op de druk op de woningmarkt in onze regio. Daarbij is het wenselijk als voor de planologische procedure nog gebruik gemaakt kan worden van een bestemmingsplan. Dit is een bekende procedure, waarbij we in kunnen schatten welk tijdsbestek er nodig is om een bestemmingsplan te behandelen. Daarvoor moet er voor invoering van de omgevingswet een ontwerp bestemmingsplan in procedure zijn genomen. Met de instrumenten onder de omgevingswet, het omgevingsplan, hebben wij nog geen ervaring. De inschatting is dat er aanzienlijke tijd overheen kan gaan voordat er dan een plan is vastgesteld. Daarmee zou de realisatie van de woonwijk sterk vertraging oplopen, wat vanuit de krapte op de woningmarkt onwenselijk is.</p> <p>Overigens is het niet zo dat de participatie onder de omgevingswet per definitie anders plaats zou moeten vinden. Er is in dit traject zeker aandacht voor en sprake van burgerparticipatie, terwijl ook bij de bestemmingsplanprocedure nog ruimte is voor inspraak.</p>
I-2	<p>In staand beleid wordt bij bouwen verbetering van landschaps- en natuurwaarden geïmpliceerd. Op dit moment is de structuurvisie Lierdal nog van kracht. Het uitgangspunt daarbij is dat uitbreiding van de woonfunctie in het Lierdal ongewenst is. Deze uitbreiding vindt primair plaats in de Rijkswegzone en in beperkte mate in de kanaalzone Lierdal. Op grondgebied van Mook en Middelaar zijn geen woningbouwontwikkelingen voorzien buiten de rode contour, waarop het Limburgs kwaliteitsmenu van toepassing is.</p> <p>Aan de basis van de nieuwe gebiedsvisie ligt de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen, waaraan gemeente Mook en Middelaar zich heeft verbonden, waarbij natuurinclusiviteit onderdeel is van de ontwerpopgave. In de visie is dit onvoldoende uitgewerkt. Er wordt verzocht het staande beleid mee te nemen bij de besluitvorming.</p>	<p>De structuurvisie Lierdal is in 2010 vastgesteld. In deze visie is de locatie Molenhoek Zuid grotendeels benoemd als (toekomstige) woonlocatie, echter niet zo intensief als nu wordt beoogd. Een visie is altijd een moment opname. Het is dan ook niet vreemd dat na ruim 10 jaar inzichten wijzigen.</p> <p>Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij in onze regio sprake is van een groot woningtekort, is de noodzaak van woningbouw sterk toegenomen. Gemeente Mook en Middelaar kent niet heel veel locaties waar een dergelijk wijk gerealiseerd kan worden, aansluitend op bestaand bebouwd gebied met de mogelijkheid om een bedrijfslocatie te saneren. Daartoe is het wel noodzakelijk om de visie op het plangebied te herzien. Staand beleid is zeker mee afgewogen bij de totstandkoming van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid. Dat wil echter niet zeggen dat er ten opzichte van ouder beleid geen ontwikkelingen of wijzigingen wenselijk zijn.</p>
I-3	<p>In de structuurvisie wordt voorzien in een fonds wat bestemd is voor verbetering van natuur- en/of landschappelijke waarden van het Lierdal. Het fonds wordt gevuld door een financiële bijdrage vanuit nieuw te bouwen woningen. Dit zou in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars opgenomen moeten worden.</p>	<p>Dit fonds is gekoppeld aan het LKM (Limburgs Kwaliteits Menu). En het betreft met name een compensatie voor het oprichten van grote woningen (villa's) op zeer ruime percelen. Een dergelijk compensatie is niet realistisch voor de realisatie van een woonwijk met een gedifferentieerd programma waarbij betaalbaarheid van woningen een uitgangspunt is. Dit vormt ook één van de redenen om voor dit</p>

		deel een nieuwe visie op te stellen. Overigens kom het LKM niet meer als zodanig terug in de nieuwe provinciale omgevingsverordening. Dat wil niet zeggen dat er niet wordt gekeken naar een robuuste groenstructuur binnen en om het plangebied.
I-4	Door de geplande woningbouw vermindert de landschappelijke en natuurkwaliteit van het gebied. Bij uitwerking van natuurinclusiviteit horen beschermingsmaatregelen, zeker voor bijvoorbeeld leefgebieden van soorten op de rode lijst. Er wordt verzocht om actief compenserende maatregelen te treffen door in het Lierdal nieuwe (kleinschalige) landschapselementen te realiseren, zoals bijvoorbeeld houtwallen en hagen bijvoorbeeld aan weerszijden van de Bredeweg.	Bij de vervolgpcedure zal een flora en fauna onderzoek worden uitgevoerd. Daar waar mogelijk en nodig zullen maatregelen worden getroffen om de landsschappelijke en natuurkwaliteit van en rond het gebied zo goed mogelijk vorm te geven. Op welke wijze dit mogelijk is zal bij de vervolgpcedure verder uitgewerkt moeten worden.
I-5	Uitzichten en corridors. De Oosterkanaaldijk heeft een recreatief belangrijke functie. Uitzicht op de stuwwal en de Maas en het Maas-Waalkanaal zijn daarbij belangrijk. Zo ook de open groene corridors tussen stuwal en lagere gronden. Deze 'groene vingers' zijn voor leefbaarheid en identiteit van de kernen belangrijk. De Bredeweg zou een 'groene vinger' kunnen worden.	Zie de reactie onder I-3 en I-4.
I-6	Waarom 250 woningen. De woondeal staat aan de basis van de ontwikkeling. Volgens de woningmarktmonitor Mook en Middelaar is er tot en met 2024 een woningbehoefte van 270 woningen (waarvan 155 gerealiseerd of in harde plannen). Daarmee resteren 115 woningen. Uitgangspunt van de woondeal is een plancapaciteit van 130% van de woonbehoefte. Dat zou voor Mook en Middelaar 351 woningen zijn. Zijn deze aantallen conform de woonbehoefte?	De toevoeging van 250 woningen is conform de gemeentelijke woonbehoefte. In de woondeal is de locatie als versnellingslocatie opgenomen, maar de woondeal staat niet aan de basis van de ontwikkeling. Ook zonder de woondeal was het de wens om Molenhoek Zuid te ontwikkelen. Op pagina 15 van de woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (19 oktober 2020) is de woningbehoefte van gemeente Mook en Middelaar weergegeven. Het gaat dan om 507 woningen (in de periode van 2020 tot 2030) waarbij het zwaartepunt in de nabije toekomst ligt.
J	De volkstuinvereniging spreekt haar zorg uit over een alternatieve locatie voor de verplaatsing van de volkstuinen. Er zijn met de gemeente gesprekken, maar er is nog geen concrete locatie en er zijn nog geen verdere (financiële) afspraken gemaakt. De hoop is samen met de gemeente binnen afzienbare tijd tot overeenstemming te kunnen komen over een nieuwe locatie en een financiële tegemoetkoming.	De gemeente heeft de intentie uitgesproken om een geschikte alternatieve locatie voor verplaatsing van de volkstuinen te vinden. Er is een potentiële locatie aan de Cuijksesteeg in beeld. De hoop om binnen afzienbare tijd toe overeenstemming te komen wordt met de volkstuinvereniging gedeeld. Als de visie is vastgesteld wordt hiervoor een afspraak ingepland.
K-1	In algemene zin is de mening dat woningbouw voor starters en bejaarden met name gericht op inwoners van de eigen gemeente moet worden gestimuleerd, mits passend in de natuurlijke omgeving, waarbij aantasting van natuur en landschap moet worden geminimaliseerd en gecompenseerd. In de visie ontbreekt de visie op	De gemeente onderschrijft deze mening niet. Zie hiervoor de reactie bij I-3, I-4 en I-6.

	het landschap en worden geen kaders en argumenten gegeven voor het aantal woningen.	
K-2	De burgerparticipatie is minimaal en wordt door de buurt ervaren als een moetje. De communicatie verloopt moeizaam en weinig transparant. Het omzeilen van de omgevingswet, met als een van de speerpunten meer burgerparticipatie mag geen doel op zich zijn.	Wij betreuren het dat de doorlopen participatie als zodanig wordt ervaren. Het doorlopen traject is op verschillende wijze ontvangen. Ook delen uw opmerking over het doorlopen traject niet. Het omzeilen van de omgevingswet om deze reden is zeker geen doel. Zie ook de reactie onder I-1.
K-3	De dichtheid is te hoog. Het aantal van 255 woningen wordt niet onderbouwd. De woningbehoefte (onder andere woonagenda subregio Nijmegen) is veel lager. Er zouden minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Het is ook wenselijk een deel van de woningen in de andere kernen te realiseren. Ook worden in de woondeal onderwerpen als betaalbaarheid, groen, circulair, leefbaarheid aangehaald. Deze waarden komen in gedrang door een te hoog aantal woningen in het gebied.	Zie de reactie onder I-6. Dat de genoemde waarden in het gedrang komen door het beoogde aantal woningen wordt niet door ons onderschreven. Zoals daar ook al aangegeven is haalbaarheid en de druk op de woningmarkt een belangrijke motivatie om circa 250 woningen te realiseren. Versnippering van plannen maakt de haalbaarheid en betaalbaarheid moeilijker, terwijl dit ook inhoudt dat er op veel meer plaatsen versterking plaatsvindt.
K-4	Landschappelijke en natuurwaarden worden niet versterkt noch geborgd. De structuurvisie Lierdal wordt doorbroken en het advies van de ANM (adviesraad natuur en milieu) wordt niet gevolgd. Er wordt voor gepleit voor een natuurlijke overgang van het Lierdal naar bebouwing op het voormalig bedrijventerrein.	Zie de reactie onder I-2. De suggestie van een natuurlijke overgang door bebouwing van het voormalige bedrijventerrein levert geen haalbaar plan op. De aankoop en sanering van en dergelijk terrein brengen aanzienlijke kosten met zich mee.
K-5	Impact op bestaande functies. De volkstuinten en schooltuinen worden ontmanteld en de recreatie in het plangebied gaat verloren. Ook ontbreekt toetsing op regionale verkeersstromen. Tevens wordt gebruik van de Oosterkanaaldijk als sluiproute niet genoemd. Overleg met gemeente, Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat wordt daarbij niet vermeld.	Een wijziging van de functie van een gebied heeft altijd consequenties. Het is echter niet haalbaar om alles te behouden zoals het is. De locatie leent zich voor de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige woonwijk, met daarin andere kwaliteiten. Bij het bestemmingsplan zal onder meer aandacht zijn voor verkeer en verkeersafwikkeling. De Oosterkanaaldijk is wel degelijk in beeld als mogelijke sluiproute. Er is bewust gekozen om vanuit het plangebied alleen in een langzaamverkeerverbinding naar de Oosterkanaaldijk en de Bredeweg te voorzien.
K-6	Er wordt verzocht de visie niet goed te keuren en een alternatieve visie vast te stellen die: geen breuk vormt met de woondeal, geen breuk vormt met de structuurvisie Lierdal uit 2010, geen breuk vormt met het advies ANM, geen breuk vormt met het karakter van het bestaande Molenhoek (dus beperkte woningdichtheid van 20 wo/ha), deze mede tot stand te laten komen door burgerparticipatie van de in- en aanwonenden van het gebied.	Zie de reacties onder I-2 en I-6. De reactie van ANM is betrokken bij de totstandkoming van de ontwerpgebiedsvisie. Op een aantal onderdelen komt de visie van de gemeente niet overeen met het advies van ANM. Het beperken van de woningdichtheid is niet mogelijk en maakt het realiseren van een woonwijk met een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarmee de beoogde doelgroepen worden bediend, niet mogelijk.
L-1	In het krantenartikel van 8 december 2021 staat te lezen dat B&W van Mook en Middelaar de procedure zo snel mogelijk af willen	Zie voor beantwoording over de omgevingswet de reactie onder I-1.

	<p>handelen en daarmee de nieuwe omgevingswet willen omzeilen. Dit lijkt een strategie om participatie vanuit bewoners uit te schakelen. Met de projectleider is een gesprek gevoerd naar aanleiding van de scenario's. Na dat gesprek is een samenvatting aangeleverd, waarop geen terugkoppeling is ontvangen. Gemeente en CB5 hebben toegezegd dat er nadien nog een gezamenlijk overleg plaats zou vinden om terugkoppeling te geven op de verzamelde punten alvorens de ontwerpvisie te publiceren.</p>	<p>De stelling dat er vanuit de gemeente een toezegging gedaan is dat voorafgaand aan de ter visie legging van de ontwerpvisie een terugkoppeling van de verzamelde punten zou komen wordt door ons niet herkend. Tijdens de gesprekken is de planning toegelicht, waarbij is aangegeven dat de opgehaalde informatie input vormt voor de (ontwerp) gebiedsvisie die voor een breed publiek ter visie wordt gelegd. Van een extra tussenstap was geen sprake en de planning voorziet daar ook niet in.</p> <p>Er is gevraagd of de gemeente open zou staan voor een gezamenlijk gesprek met de buurt (over de scenario's). Daarbij is aangegeven dat dat mogelijk is indien dit vanuit de buurt gewenst is. Er is geen concrete afspraak gemaakt om een gesprek in te plannen. In de samenvatting van het gesprek is deze vraag uiteindelijk wel benoemd maar door de projectleider niet gezien. Vanuit de buurt is na uitblijven van deze uitnodiging helaas ook geen actie ondernomen voor een uitnodiging voor een gesprek.</p>
L-2	<p>De bebouwingsdichtheid is te groot. Winstoogmerk voor de ontwikkelaars is leidend binnen het plan. In het plan ontbreekt een zogenaamde locatie studie.</p> <p>Er is ook geen onderbouwing van de aantallen in de woonagenda. Het aantal lijkt met name te zijn gestoeld op financiële doelstellingen van de commerciële partijen waarbij de aangekochte en ingebrachte gronden maximaal worden ingevuld alsof we te maken hebben met een stedelijk gebied.</p> <p>Het verzoek aan de raad is om niet akkoord te gaan met de ontwerpgebiedsvisie, omdat de locatie studie ontbreekt (en een locatie studie uit te voeren naar andere (mogelijk meer geschikte locaties) en niet akkoord te gaan met circa 250 woningen in het plangebied, omdat dit aantal significant hoger is dan de resterende plancapaciteit.</p>	<p>Zie de reactie onder H-2 en I-6.</p> <p>Met nadruk wordt afstand genomen van de opmerking dat winstoogmerk voor de ontwikkelaars leidend is binnen het plan. De gebiedsvisie vormt de locatie studie voor de ontwikkeling van woningbouw in Molenhoek Zuid. Wat beoogd wordt met de ontbrekende locatie studie is ons niet duidelijk.</p>
L-3	<p>Het huidige wonen in het buitengebied wordt wonen aan de rand van een stadswijk. Dit sluit niet aan op het geldende beleid voor het gebied. Er wordt verzocht het geldende beleid mee te nemen bij de beoordeling van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid, in aantasting van het landschap te voorkomen en een bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van natuur en landschapswaarden in het Lierdal en het gedeelte Buitengebied en Landelijk gebied (provinciaal beleid) niet te bebouwen, een overgang landschap naar bebouwing te realiseren op het voormalige bedrijfsterrein, de bestaande flora en</p>	<p>Zie de reactie onder I-2.</p> <p>Indien de plannen leiden tot waardevermindering van de woning, bestaat er nadat het bestemmingsplan is vastgesteld de mogelijkheid om een claim in te dienen voor tegemoetkoming in planschade. De gebiedsvisie vormt geen grond voor planschade. Vrij uitzicht en een garantie dat een woonomgeving niet wijzigt kan nooit worden gegeven. Er kan altijd sprake zijn van stedelijke ontwikkeling of toevoeging van woningen, ook buiten het bestaand stedelijk gebied.</p>

	fauna te beschermen en zorg te dragen voor voldoende (financiële) compensatie voor de aanwonenden.	
L-4	De adviezen van de adviesraad Natuur en Milieu, die hebben aangegeven dat de plannen in tegenspraak zijn met de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' zoals vastgesteld door gemeente Heumen en door gemeente Mook en Middelaar zijn niet gevolgd. Ook is de vraag wat de impact is van de stikstof uitstoot tijdens en na de bouw op het aanliggend gebied en natura 2000 gebieden zoals Sint Jansberg en de Maasduinen. Het verzoek is om de CPO2 uitstoot mee te nemen, de zichtlijnen door het gebied te behouden, een brede groenstrook langs de Bredeweg en Spijkerweg te realiseren.	Zie de reactie onder K-6. Bij de bestemmingsplanprocedure dienen diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd te worden, waaronder een stikstof berekening. De concrete inrichting van het (openbaar) groen wordt in het vervolgtraject nader ingevuld.
L-5	Impact op de bestaande wegen. Er is geen toetsing op regionale verkeersstromen. Ook dient voorkomen te worden dat de Oosterkanaaldijk een sluiproute vanuit de wijk wordt.	Zie de reactie onder K-6
M-1	De wijk kent geen echt dorps karakter, er zou meer groen en ruimte moeten zijn voor bijvoorbeeld volkstuinen of schooltuinen.	Zie de reactie onder H-2.
M-2	Er wordt gesproken over 50% betaalbaar, maar gezien de beoogde prijzen zijn deze woningen voor lang niet iedereen betaalbaar.	Vanuit de woondeal is de afspraak gemaakt om tenminste 50% 'betaalbare' woningen te realiseren. Hiervoor wordt de NHG-grens aangehouden. Daarbinnen is in de plannen een differentiatie aangehouden, waarbij een deel tegen de NHG grens zit en een deel van de woningen goedkoper is. Van deze 50% dient tenminste 20% sociale huur te zijn. In het plan is dat ook zo opgenomen.
M-3	Is er voldoende aandacht voor duurzaamheid. Denk hierbij aan strengere normen, gezamenlijke parkeerplaatsen voorzien van zonnepanelen en leg alvast loze leidingen aan voor oplaadpunten, voorzie in een gezamenlijk energienetwerk uit aardwarmte of aquawarmte en verbied in verband met uitstoot houtkachels en allesbranders.	Zie de reactie onder E-1 t/m E-5.
M-4	Waarom moet de procedure nog voor de verkiezingen worden beslist. Een paar maanden meer biedt tijd om natuuronderzoek en andere zaken verder uit te zoeken.	De wens om de visie snel vast te stellen is ingegeven door de wens om als planologische procedure nog gebruik te kunnen maken van een bestemmingsplan. Dit is een bekende procedure, waarbij we in kunnen schatten welk tijdsbestek er nodig is om een bestemmingsplan te behandelen. Daarvoor moet er voor invoering van de omgevingswet, op 1 juli 2022 een ontwerp bestemmingsplan in procedure zijn genomen. Met de instrumenten onder de omgevingswet, het omgevingsplan, hebben wij nog geen ervaring. De inschatting is dat er aanzienlijke tijd overheen kan gaan voordat er dan een plan is vastgesteld. Daarmee zou de realisatie van de

		<p>woonwijk sterk vertraging oplopen, wat vanuit de krapte op de woningmarkt onwenselijk is.</p> <p>Het natuuronderzoek zal bij de bestemmingsplanprocedure worden uitgevoerd, het is niet gebruikelijk om dit al bij het opstellen van een visiedocument uit te voeren.</p>
N-1	<p>Nieuwbouw van betaalbare woningen in Mook en Middelaar is een goede zaak, maar in het plan mist aandacht voor een aantal zaken die eerst onderzocht moeten worden. In de reactie wordt meegenomen dat er slechts 2 locaties in de gemeente voorhanden zijn waar grootschalige woningbouw plaats kan vinden, namelijk Molenhoek Zuid en Cuijksesteeg.</p> <p>Het aantal van 250 woningen is ongepast, het gaat ten koste van het groene karakter van Molenhoek.</p>	Zie de reactie onder H-2.
N-2	Er missen op dit moment diverse onderzoeken. Er is nog geen onderzoek gedaan naar onder andere stikstof, er is nog geen flora en fauna onderzoek uitgevoerd.	Deze onderzoeken worden bij de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd, het is niet gebruikelijk om deze onderzoeken al bij het opstellen van een visiedocument uit te voeren..
N-3	Het volkstuinencomplex verdwijnt waar veel mensen, ook recreanten, van genieten. Er is een petitie geweest waarbij 669 mensen aan hebben gegeven dat de volkstuinen op deze locatie behouden moeten worden. Het is onbegrijpelijk dat er een woonwijk gepland wordt zonder een nieuwe locatie voor de volkstuinenvereniging aan te wijzen.	Zie de reactie onder J. Gezien de te voeren procedures is het niet vreemd dat de gebiedsvisie al is opgestart voordat er een nieuwe locatie voor de volkstuinvereniging beschikbaar is. Van belang is dat er tijdig een locatie is, zodat de verhuizing afgerond kan worden voordat er met voorbereidende werkzaamheden voor de bouw wordt gestart.
N-4	Er dient, naar de letter en geest van de omgevingswet, een participatietraject opgezet te worden.	Er is een participatietraject opgezet. Dit zal ook voor de vervolgprocedure worden gedaan.
N-5	De structuurvisie Mook-Middelaar 2025 staat dat er aan de Cuijksesteeg ruimte is voor de bouw van 190 woningen. Zowel in de visie van de gemeente als van de provincie komen eerst inbreidingslocaties aan bod daarna uitbreidingslocaties. Daarvan is nu sprake. Binnen de locatie Molenhoek Zuid is op de plaats van vertrekkende bedrijven (5,3 ha) voldoende plek om 190 woningen te realiseren. De rest zou dan aan de Cuijksesteeg gebouwd kunnen worden, of omgekeerd.	De visie Molenhoek Zuid richt zich op de ontwikkelingsmogelijkheden van dat gebied. Een nadere verdeling met de Cuijkse steeg, waarmee twee locaties (deels) ontwikkeld moeten worden heeft op dit moment geen voorkeur. Het saneren van het bedrijfsterrein is een grote meerwaarde bij de herontwikkeling van het gebied. Dit is echter niet haalbaar zonder toevoeging van de overige delen van het plangebied.
O-1	De locatie Spijkerweg 7-7a is uit het plangebied gehouden. Naar aanleiding van de gesprekken in oktober is aangegeven deze markante locatie mee te willen ontwikkelen. Onterecht worden nu alleen de eigendommen van ontwikkelaars en gemeente meegenomen met het plangebied. Met de toekomstige dijkverhoging in het achterhoofd is het zicht vanuit de woningen op de Maas in de toekomst niet meer aanwezig. Er zijn 3 scenario's aangedragen	Doel van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid is specifiek de ontwikkeling van en woonwijk op de in de visie benoemde gronden. Dat slechts deze gronden zijn meegenomen als te ontwikkelen gebied is in een intentieovereenkomst vastgelegd. Wij delen uw visie dat dit onterecht is niet. De bestaande woningen vallen wel degelijk binnen het gebied, maar het schetsplan betreft alleen de nieuwbouwwijk. De mogelijke ontwikkeling van het genoemde

	<p>waarop de locatie mee kan worden ontwikkeld. De ontwikkeling van de plannen zou wel losgekoppeld kunnen worden.</p>	<p>perceel is geen onderdeel van de gebiedsvisie. De toekomstige dijkverhoging is daarbij geen nieuw gegeven. Indien er concrete plannen zijn om op het perceel woningbouw te ontwikkelen, dan kan hiervoor een separaat principeverzoek worden ingediend. Indien het college bereid is medewerking aan het verzoek te verlenen kan een eventuele procedure worden bepaald. Of het mogelijk is de procedure te koppelen aan de bestemmingsplanprocedure voor Molenhoek Zuid hangt af van de planning van deze procedure.</p>
O-2	<p>De gevolgde procedure is niet bevredigend verlopen. Er is niet gereageerd op het verzoek om mee te kunnen ontwikkelen. Daarnaast bevreemd het dat anderhalve maand na presentatie van de scenario's al een uitgebreid schetsontwerp gepresenteerd wordt, nog voordat een keuze in de scenario's bekend is gemaakt.</p> <p>In het gesprek van 12 januari 2022 is afgesproken dat het verzoek om het perceel mee te ontwikkelen formeel beantwoord zal worden en schriftelijk gereageerd zal worden op de rest van de reactie.</p>	<p>Zie voor de procedure de reactie onder O-1. De planning is tijdens het eerdere gesprek aangegeven. De besproken scenario's en de opmerkingen vormen de input voor het ontwerpplan wat in december ter visie is gelegd. Daarbij is uitdrukkelijk aangegeven dat het niet de bedoeling is te kiezen voor één scenario, maar dat de sterke punten van de scenario's zo veel mogelijk gecombineerd zouden worden tot (het voorliggende) schetsontwerp. We betreuren het dat dit blijkbaar anders is geïnterpreteerd. Tijdens het overleg van 12 januari is aangegeven dat de openstaande vragen beantwoord zouden worden (wat inmiddels is gedaan) en dat voor het verzoek om het perceel te ontwikkelen een principeverzoek zal worden ingediend wat separaat aan het college zal worden voorgelegd. Er is in het overleg niet toegezegd dat voorafgaand aan de behandeling van een principeverzoek hierop formeel beantwoord wordt.</p>
O-3	<p>De te bereiken aantallen zijn leidend geworden met als gevolg massale appartementengebouwen aan de Maas die niet in het gebied passen. Behoudens in de kern Mook staat er aan de hele maasoever alleen laagbouw.</p>	<p>Zie voor de aantallen de reactie onder H-2.</p>
O-4	<p>Geplande 4 rijwoningen aan de Halderweg en de erfscheiding met het perceel Spijkerweg zijn niet passend. Dit bouwvlak komt veel hoger te liggen. In de eerder getoonde scenario's was dit openbaar groen. Het blok ligt zeer dicht op de dijk, op een onlogische positie voor en zeer dicht tegen de bestaande woningen. De kadastrale grens wijkt af van het bestaande hekwerk rondom de volkstuinten. Er is een strook van 5 meter, die zou worden ingeplant, maar dat is nooit gedaan. Deze strook is altijd door indiener onderhouden. In de plannen lijkt deze kadastrale grens wel te</p>	<p>De 4 rijwoningen lijken inderdaad niet goed passend op deze locatie. De ruimte om voldoende afstand van het fietspad te houden en van het talud aan de achterzijde, zeker met de toekomstige dijkverhoging in het achterhoofd lijkt niet aanwezig te zijn. Tevens is het onwenselijk om, zo kort grenzend aan naast- en achtergelegen woning nog zeker een meter hoger te moeten bouwen. Gezien de benodigde ruimte voor het talud met een verdere verhouding van het perceel wordt de beschikbare ruimte nog kleiner. De enige mogelijkheid deze punt tussen de Spijkerweg en de Halderweg te ontwikkelen lijkt te zijn als het een complete ontwikkeling betreft van</p>

	worden aangehouden. Dit is niet wenselijk en dient te worden aangepast naar de situatie in de praktijk.	al deze percelen. Bij een gedeeltelijke ontwikkeling zijn de gevolgen voor de bestaande woning(en) zeer onwenselijk. Daarmee is een reactie op de kadastrale grens op dit moment niet aan de orde.
O-5	De bestaande bomen zouden en groenstructuren zouden zo veel mogelijk behouden moeten worden. In de plannen zijn de bestaande bomen niet voldoende in beeld gebracht en op kaart te worden benoemd. Tijdens de bouw zullen deze ook afdoende beschermd moeten worden. De geplande uitritten aan de Spijkerweg moeten zo worden gesitueerd dat de bomen behouden kunnen worden.	Waar mogelijk zullen bestaande groenstructuren zoveel mogelijk behouden worden en tijdens de bouw worden beschermd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal duidelijk worden of het mogelijk is de bomen aan de Spijkerweg te handhaven.
O-6	Verkeersstructuren; de ontsluiting van Spijkerweg 7/7A op de Oosterkanaaldijk dient behouden te worden en niet via de nieuwe rotonde te lopen. Tegenover de Spijkerweg 7 / 7A wordt de parallelweg van de Bredeweg aangesloten op de Spijkerweg, waardoor een sluiproute ontstaat. Gezien de krapte van het punt gaat dit overlast geven. Als oplossing zou deze route doodlopend kunnen worden en geen aansluiting moeten krijgen op de Spijkerweg. Op de plankaart is niet duidelijk of de 2-1 kapwoningen tegenover het perceel ontsluiten op de parallelweg of direct op de Spijkerweg. Direct op de Spijkerweg is niet wenselijk in verband met de bestaande bomen en extra verkeer op de Spijkerweg die bedoeld is voor langzaam verkeer. Let in verband met de aansluiting op de overgang gemeentegrond en het perceel grenzend aan de Spijkerweg zodat het gazon niet kapot wordt gereden. De wens is om het open gazon, zonder hek te behouden.	Om sluipverkeer naar de Oosterkanaaldijk te voorkomen wordt de weg voor doorgaand verkeer afgesloten. Afhankelijk van de aansluiting van de ontsluitingsroute voor de woningen georiënteerd aan de (parallelweg aan) de Bredeweg wordt gekeken waar deze knip moet worden gelegd. Indien mogelijk zal daarbij de ontsluiting voor het perceel Spijkerweg 7 / 7A in stand worden gehouden. Eventueel zou een andere ontsluiting van uw perceel mogelijkheden kunnen bieden. De aansluitingen die in het schetsplan zijn opgenomen, zijn in principe allen voldoende ruim. Bij de verdere uitwerking zal hier nog goed naar gekeken worden, evenals naar uw aansluitend perceel. De Spijkerweg is daarbij in beeld als langzaamverkeer verbinding. De erfontsluiting van enkele woningen is daarbij geen belemmering.
O-7	Er moet een plan gemaakt worden hoe het bouwverkeer gaat lopen in verband met overlast voor omwonenden.	Een plan betreffende bouwverkeer is een uitvoeringskwestie. Het is nu nog niet aan de orde om dit op te stellen, maar uiteraard zal bij het opstellen daarvan worden gezocht naar beperking van overlast voor omwonenden.
P-1	Op pagina 54 geeft u aan verder te willen gaan dan wettelijk eisen. Er worden echter geen concrete normen aan verbonden wat wij te vrijblijvend vinden. Ook worden er een aantal aanvullende suggesties gedaan. Geadviseerd wordt om geen concrete isolatiemaatregelen en installatie-eisen te benoemen. Ontwikkelaars weten dat er aan wettelijke eisen voldaan dient te worden en deze eisen kunnen door de tijd anders worden dan nu beschreven.	Er wordt een aantal ambities en eisen benoemd en een aantal kansen. De normen ontwikkelen zich ook door de jaren heen. Wij zijn het eens met uw stelling dat concrete maatregelen en installatie eisen beter niet opgenomen kunnen worden. Vandaar dat er in de visie over ambities en kansen wordt gesproken.

P-2	Er wordt gepleit voor een energie neutrale wijk, inclusief het opladen van in de wijk aanwezige auto's. De hoeveelheid opgewekte duurzame energie voor de wijk dient dus gelijk aan het totale energieverbruik. Dit vraagt weliswaar een extra investering in de woningen, maar vanwege het langdurig financieel voordeel voor de bewoners kan dit worden terugverdiend. Kijk ook naar de mogelijkheden die de Maas biedt als warmtebron.	Zie de reactie onder E 1 t/m 5.
Q-1	De ontwikkeling gaat en koste van het landschappelijk en natuurlijk karakter van het gebied. De directe omgeving van het perceel wordt deel van 'wonen in de entreezone', met hoge bebouwingsconcentratie en laag aandeel groen.	Het karakter en de beleving van de omgeving verandert wanneer dit wijzigt naar een woonwijk. Deze conclusie wordt onderschreven. Wij zijn echter wel van mening dat op deze wijze een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige wijk ontwikkeld kan worden. Dat het echter ingrijpende consequenties heeft voor uw directe woonomgeving valt niet te ontkennen. Er is in het plan geprobeerd diversiteit te brengen in bouw- en woonvormen en verschillende woningdichtheden.
Q-2	De woning wordt omringd door nieuwbouw. Dit gaat ten koste van het woongenot en de rust van het gebied, terwijl bij aankoop in 2014 bewust gekozen is voor wonen in het Lierdal vanwege de rust. De geplande woningen zorgen voor een inbreuk van de privacy, zeker gezien de intensiviteit van bebouwing rondom de woning en past niet binnen de structuurvisie Lierdal. De bouwactiviteiten zorgen meerdere jaren voor veel overlast. Door de grens van het eigen perceel op te schuiven kunnen er groene maatregelen als buffer en tegen licht- en geluidsoverlast worden getroffen. Aan dit verzoek is tot nu toe geen gehoor gegeven.	Zie hiervoor de reactie onder O-4 en Q-1. Er kunnen op dit moment geen toezeggingen gedaan worden of en op welke wijze er ruimte gegeven kan worden in het verzoek. Graag gaan wij, samen met de ontwikkelaars met u om tafel of er wellicht mogelijkheden zijn. Aan de oostzijde van het perceel is een groene buffer gelegen tussen de bestaande woning en de nieuwe woonwijk, in de vorm van een wadi. Op deze manier is geprobeerd de bestaande woning in te passen in de nieuwe woonwijk. De nieuwe ontsluiting ligt hiermee niet tegen de perceelsgrens aan, maar op enige afstand.
Q-3	Er is meerlaagse bebouwing gepland dicht bij het perceel. Daarbij is ook achter het perceel bebouwing gesitueerd, op gronden die (dijkniveau) 4 meter hoger liggen dan het eigen perceel. Het verzoek om rond de bestaande bouw uitsluitend laagbouw te projecteren is niet gehonoreerd. Ook komt de hoofdontsluiting dicht langs het perceel te liggen. Hiervoor zijn alternatieven (zoals scenario 'dorps wonen'.	Zie voor de bebouwing achter het perceel de reactie onder O-4. Rondom de woning zijn verder voornamelijk grondgebonden woningen gesitueerd. Deze zijn doorgaans maximaal 2 bouwlagen met kap. Het is niet mogelijk om, gezien het beoogde bouwprogramma rondom alle bestaande woningen lagere woningen te programmeren. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen de mogelijkheden met betrekking tot de ontsluiting nogmaals worden bekeken.
Q-4	Hoe zit het met wateroverlast ten opzichte van de bestaande percelen. Het eigen perceel is het laagste punt in het gebied. Het lijkt noodzakelijk dat geplande wadi's in de buurt komen van het laagste punt.	Er dient voldoende waterberging (aan de oppervlakte danwel met technische oplossingen) in het plangebied te worden gerealiseerd. Het zou niet tot overlast op uw perceel mogen leiden. Aan de oostzijde van de perceelsgrens is een wadi mogelijk.
Q-5	De plannen leveren een forse waardevermindering op voor de woning. Als de plannen in deze vorm doorgang vinden volgt er een claim voor planschade.	Zie de reactie onder L-3.

Q-6	Deze zienswijze is in aanvulling op de zienswijze van de buurtbewoners (onder K). Tot grote teleurstelling zijn eerdere bezwaren geheel niet of onvoldoende meegenomen. De raad wordt verzocht om de huidige ontwerpvisie af te keuren vanwege de genoemde punten in deze beide zienswijzen en vanwege het feit dat de ontwerpgebiedsvisie in totale tegenstelling is met de geldende structuurvisie voor het Lierdal, de onduidelijke procesgang en minimale participatie van burgers en direct betrokkenen en vanwege het feit dat de indieners als huidige bewoners van de gemeente tot nu toe niet serieus zijn genomen en geen enkele tegemoetkoming in zien in de voorgelegde plannen.	Zie hiervoor de reactie onder K.

3. Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- De adressenlijst voor de omgevingsdialoog wordt aangevuld;
- De 4 rijwoningen aan de dijk worden uit het plan gehaald.

Ambtshalve wijzigingen

- In de ontwerpgebiedsvisie zijn ambities opgenomen voor duurzaamheid. Daarbij is als suggestie het wettelijk kader (BENG) aangegeven. Naar aanleiding van de reacties tijdens de raadscommissievergadering van 26 januari 2022 is, na overleg met de ontwikkelaars, afgesproken dat energieneutraliteit het uitgangspunt is. Dit wordt in de gebiedsvisie aangepast.

Bijlage 1: Overzicht van indieners

Letter	Indiener
A	Gedeputeerde Staten van Limburg
B	Natuurlijk persoon
C	Natuurlijk persoon
D	Tweewielerclub 'Rond de 1000'
E	Energiecafé Mook en Middelaar
F	Natuurlijk persoon
G	Woonplatform MM
H	Natuurlijk persoon
I	Vereniging Bos en Kuil
J	Volkstuinvereniging Middelwaert
K	Buurtbewoners Molenhoek Zuid (of moet dit natuurlijk persoon zijn)
L	Natuurlijk persoon
M	Natuurlijk persoon
N	Natuur- en milieugroep Animo
O	Natuurlijk persoon
P	Stichting Duurzaam Mook en Middelaar
Q	Natuurlijk persoon

An aerial photograph of a landscape. A wide river flows from the bottom left towards the center right. On the left bank of the river, there are green fields and some trees. On the right bank, there is a town with many houses and buildings. A bridge crosses the river in the lower right. A vertical dotted line runs down the left side of the image, separating the river area from the town area.

ONTWERPGEBIEDSVISIE

MOLENHOEK ZUID

CB5

DECEMBER 2021

COLOFON

MOLENHOEK ZUID

Ontwerpgebiedsvisie
Oosterhout, 09 december 2021
IND-0469479-06B



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
0162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
043 325 32 23

www.cb5.nl



Vestiging Amersfoort
Kleine Koppel 26
3812 PH Amersfoort

033 303 6800

info@overmorgen.nl



Gemeente Mook en Middelaar
Raadhuisplein 6- 6585 AP Mook

Postbus 200, 6585 ZK Mook
024 696 91 11

gemeente@mookenmiddelaar.nl

Opsteller(s):
Tim Bachmayer, Remond Baselmans, Dave Alberts

Projectleider:
Eduard Van Tilborg

Datum vrijgave:
09-12-2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5	4. GEBIEDSVISIE	45
1.1 AANLEIDING EN DOEL	7	4.1 ONTWERPUITGANGSPUNTEN	47
1.2 STUDIE- EN PLANGEBIED	9	4.2 DUURZAAMHEID	50
1.3 LIGGING IN OMGEVING	9	4.3 SCHETSONTWERP MOLENHOEK ZUID	57
1.4 LEESWIJZER	9	4.4 WOONSFEREN	58
		4.5 WOONPROGRAMMA	60
2. ANALYSE	11	4.6 VERKEERSSTRUCTUUR	62
2.1 HISTORIE	13	4.7 PARKEREN	64
2.2 LANDSCHAP	17	4.8 SPEELPLEKKEN EN GROEN	66
2.3 BELEID	22	4.9 PROFIELEN	70
2.4 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID	26	4.10 HAALBAARHEID	73
2.5 OMGEVINGSDIALOOG	28		
2.6. RANDVOORWAARDEN	32		
3. ONTWIKKELSCENARIO'S	35		
3.1 SCENARIO 'DORPS WONEN'	36		
3.2 SCENARIO 'MAASBLOKKEN'	38		
3.3 SCENARIO 'GROENE HART'	40		
3.4 OMGEVINGSDIALOOG	42		

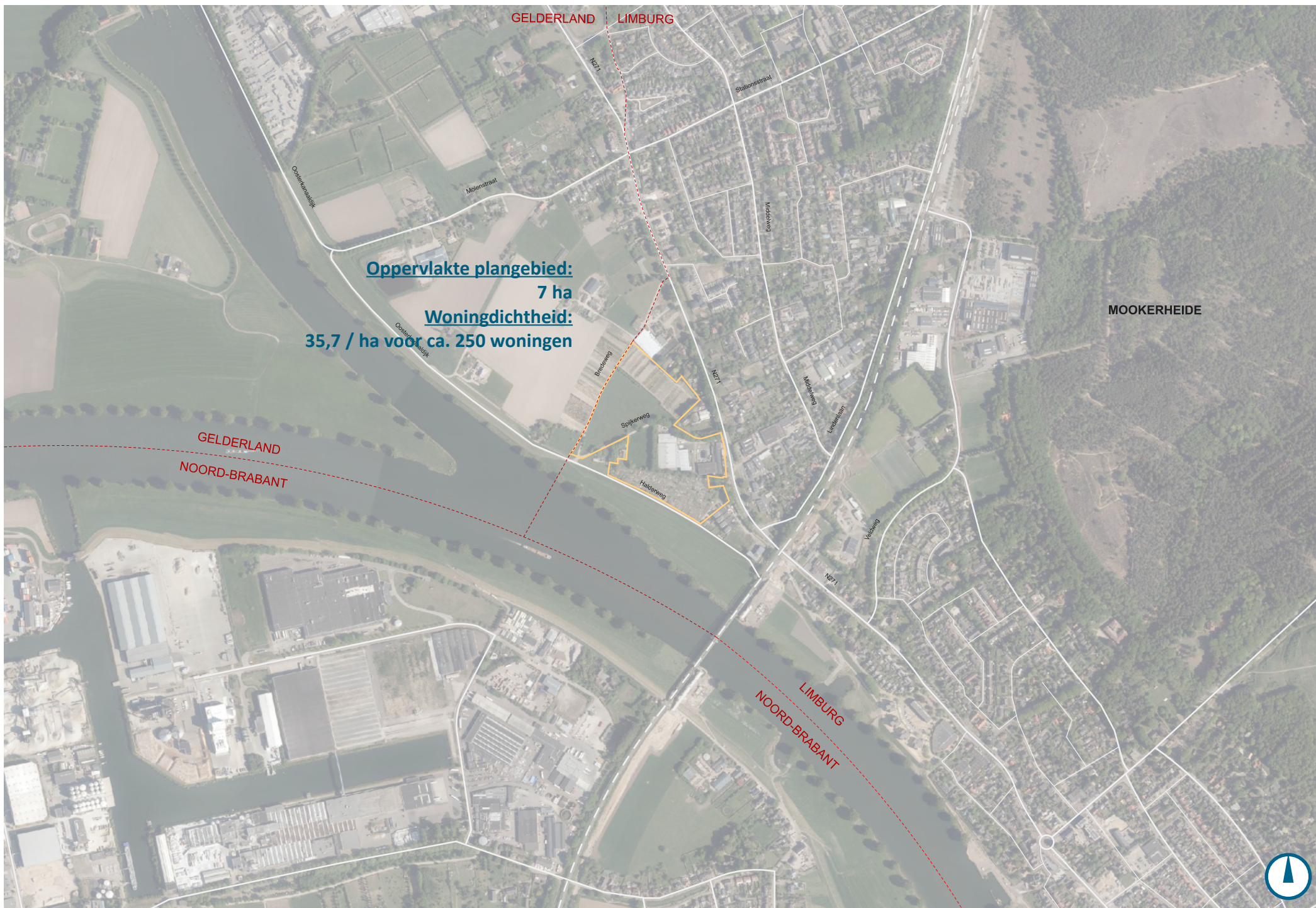
1





1. INLEIDING

De opgave en het plangebied



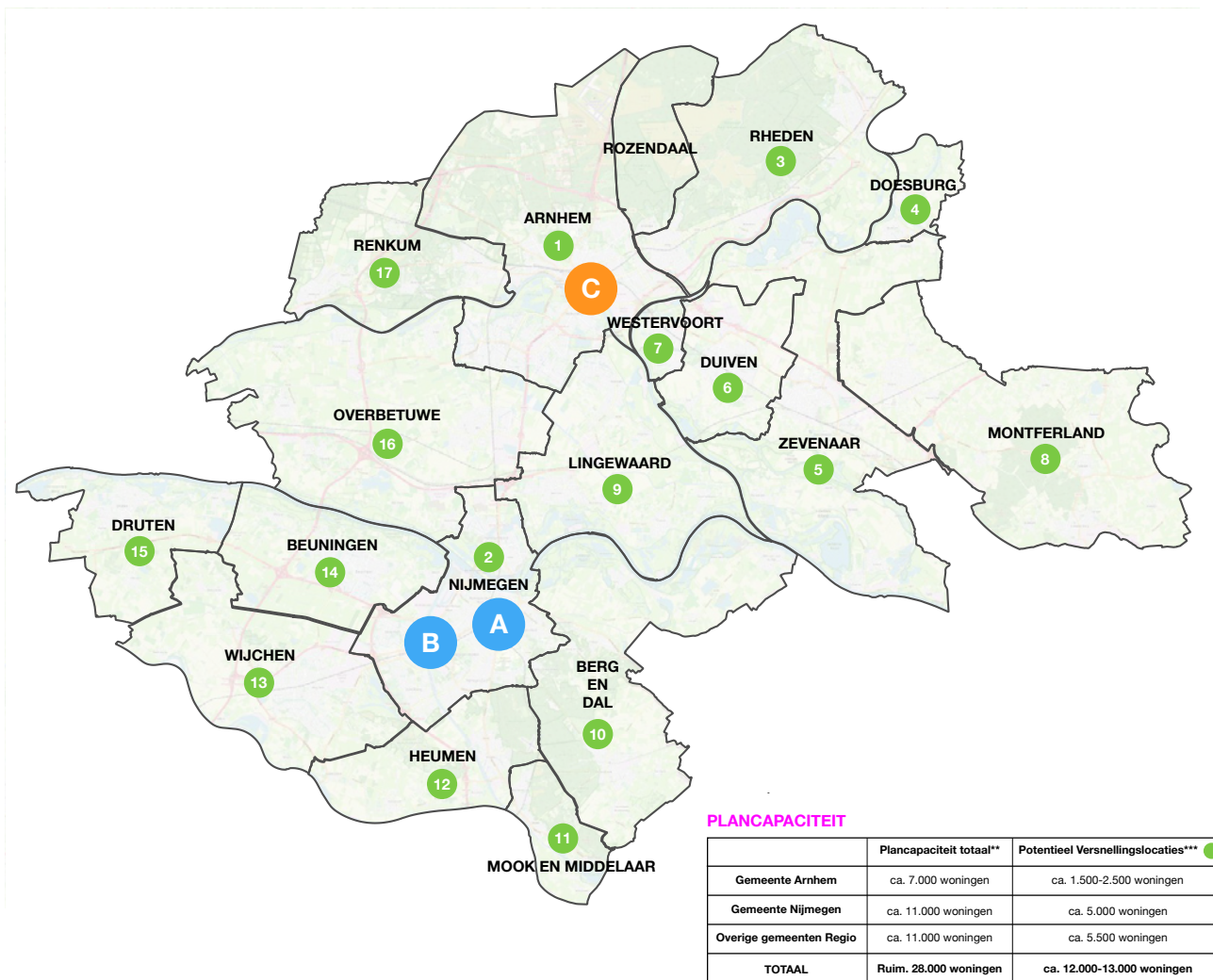
Plangebied Molenhoek Zuid

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Gemeente Mook en Middelaar heeft de ambitie om te groeien. Deze ambitie komt voort uit de stijgende trend die is voorzien voor de woningvraag binnen de regio. Om die reden heeft de gemeente Mook en Middelaar op 21 december 2020 een intentieovereenkomst afgesloten met Klokgroep, Jansen bouwontwikkeling en bouw- en aannemersbedrijf Adrie Spanjaards om het gebied Molenhoek Zuid te ontwikkelen.

Het doel hiervan is het verder onderzoeken van de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied Molenhoek Zuid tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen. Het is de wens van de gemeente om te bouwen voor diverse doelgroepen en de nieuwe wijk te voorzien van verschillende woningtypologieën. Daarbij wordt aangesloten bij de afspraken die met het Rijk, provincie Gelderland en de regio Arnhem Nijmegen zijn gemaakt in de 'woondeal'. In de woondeal is Molenhoek aangewezen als versnellingslocatie. Dit betekent dat in ieder geval 50% van de woningen betaalbaar moeten zijn, waarvan minimaal 20% sociale woningbouw.

Mook en Middelaar participeert in twee woonregio's: Noord-Limburg en De Groene Metropoolregio. Het provinciaal Limburgs woonbeleid is leidend voor Mook en Middelaar. Vanwege de ligging bij de provinciegrens met Gelderland en de invloed van Nijmegen is de woningmarkt wel op regio Nijmegen georiënteerd. Daarom participeert de gemeente wel in de woondeal. Met beide woonregio's worden de plannen afgestemd.

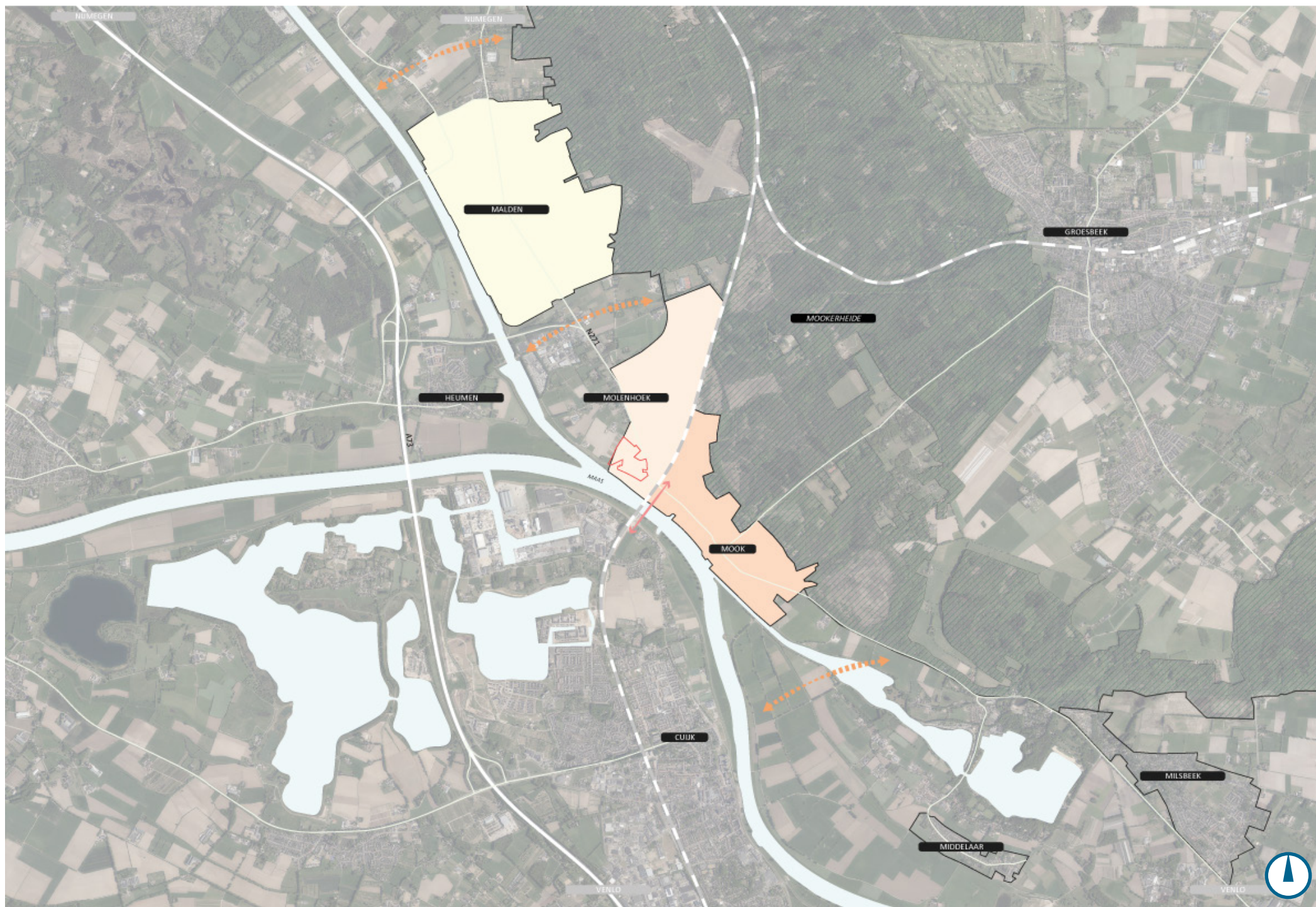


* Voor bovenstaande locaties zijn de volgende criteria gehanteerd:
• Projectomvang: het project omvat meer dan 100 woningen in de steden Arnhem en Nijmegen en meer dan 75 woningen in de overige gemeenten.
• Ligging: Nabijheid van (H)OV.

** Harde en zachte plannen

*** Ingeschatte capaciteit van de aangegeven versnellingslocaties (tijdsperiode tot 2025)

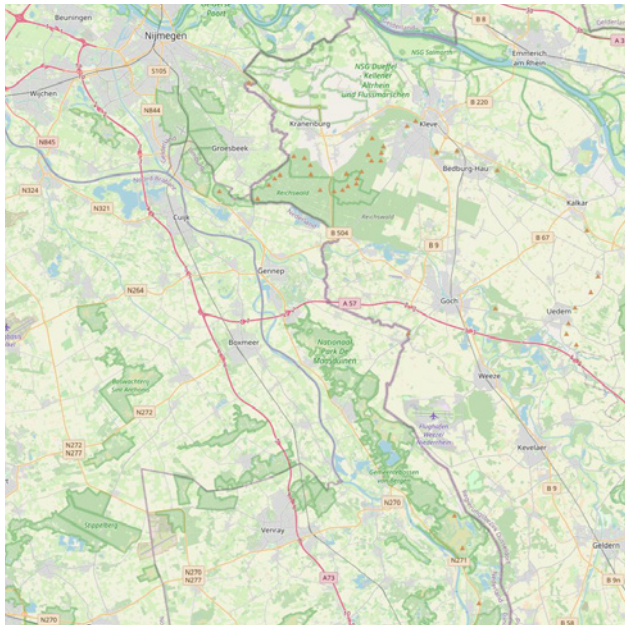
Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen (bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kaarten/2020/03/04/kaart-locaties-en-plancapaciteit>)



1.2 STUDIE- EN PLANGEBIED

Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt er onderscheid gemaakt in het studie- en plangebied. De gebiedsvisie wordt opgesteld voor het totale studiegebied, onderdeel hiervan is het plangebied. Het plangebied bestaat uit de grondeigendommen van de ontwikkelaars en gemeente Mook en Middelaar.

Het studiegebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de N271. De westzijde bestaat uit de provinciale grens. Aan de zuidzijde is de Maas gelegen en aan de zuidoostzijde de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 7 hectare.



Topografische kaart hoger schaalniveau Maasduinen (bron: OSM)

1.3 LIGGING IN OMGEVING

Het plangebied bevindt zich op een bijzondere locatie. Tegen de grens van Gelderland aan beschikt het gebied over lange zichtlijnen over de omliggende agrarische percelen. Aan de noordzijde sluit het gebied aan op de N271 met een meer dorpse sfeer en statige villa's. Het meest typerende deel binnen het plangebied is de locatie van de volkstuinen, dat een prachtig uitzicht heeft over de Maas.

De stuwwal is de belangrijkste groenstructuur in de gemeente. De beboste delen, het Zevendal en de heidevlaktes maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. De Sint Jansberg is daarnaast aangewezen als Natura 2000. Grote delen van het rivierdal van de Maas, rondom Middelaar maken deel uit van de goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone en zijn mede om die reden waardevol. Op hoger schaalniveau zijn er twee belangrijke structuren die het gebied tussen Nijmegen en Venlo vorm geven. Allereerst de Maas die door het Limburgse landschap kronkelt en al vroeg een optimale plaats schiep voor nederzettingen. Ten tweede zijn er de hoger gelegen natuurgebieden, waaronder de 'Mookerheide' en de 'Maasduinen'.

Tussen deze landschappelijke structuren ontstonden dorpen en steden, die als een lappendeken de tussenliggende ruimte opvullen.

1.4 LEESWIJZER

De Analyse Molenhoek Zuid vormt de basis voor de toekomstige woningbouwopgave voor het aangewezen plangebied binnen Molenhoek Zuid.

In Hoofdstuk 1 wordt allereerst het doel en de aanleiding voor de ontwikkeling geformuleerd. Hierin wordt de opgave in een grotere context geschetst.

In Hoofdstuk 2 worden de verschillende thematische lagen geanalyseerd om een helder beeld te krijgen van de onderliggende structuren, sferen, beleidsstukken en opgaven. Vervolgens worden de conclusies uit dit hoofdstuk samengevat in een tweetal randvoorwaardenkaarten die de basis vormen voor de ontwerpprincipes en het uiteindelijke ontwerp.

Hoofdstuk 3 bestaat uit een weergave van de ontwikkelscenari'o's. In totaal zijn er drie verschillende scenario's opgesteld voor het plangebied, die vervolgens besproken zijn met de omgeving.

Het afsluitende en 4e hoofdstuk bestaat uit de uitwerking van het voorkeursscenario naar een schetsontwerp. Het ontwerp wordt vervolgens op verschillende ontwerpthema's onderbouwd.

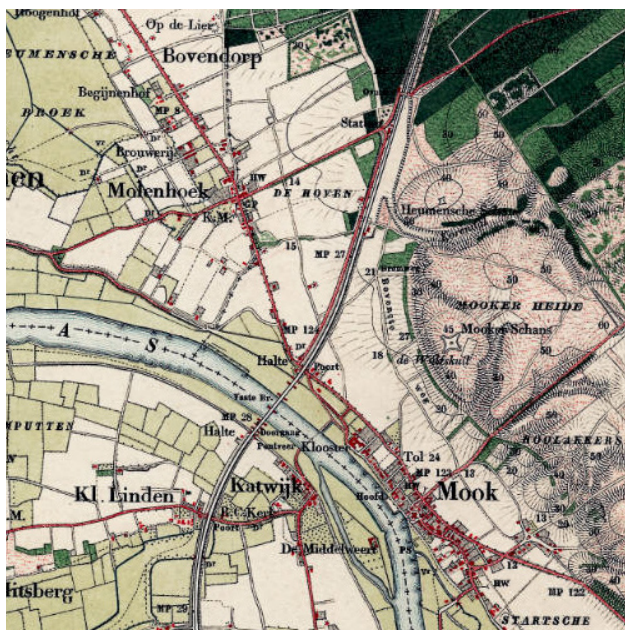
2





2. ANALYSE

Het plangebied uitgelicht



Topografische kaart omstreeks 1900 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1940 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1980 (topotijdreis)



Morfologische kaart omstreeks 1900



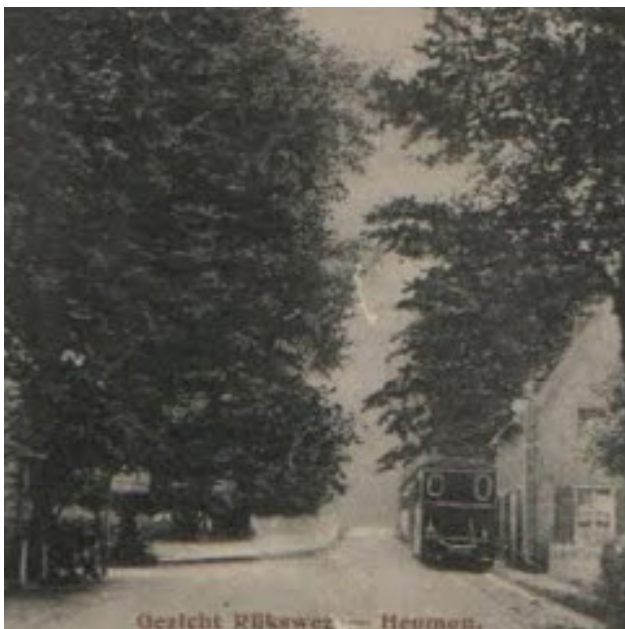
Morfologische kaart omstreeks 1940



Morfologische kaart omstreeks 1980



*De Heumsche molen 1737, waarvan de naam Molenhoek is afgeleid.
(bron: deMolenhoekvantoen)*



*Rijksweg richting Heumen vanuit Molenhoek, jaren '30
(bron: deMolenhoekvantoen)*

2.1 HISTORIE

De historische analyse maakt de eerder genoemde sferen en het ontstaan van deze sferen inzichtelijk.

Molenhoek heeft zijn naam te danken aan de Heumsche molen, die in 1737 in het gebied werd gebouwd. De molen was het vertrekpunt voor verdere ontwikkelingen die zouden leiden tot het Molenhoek van nu.

Het spoor zorgt voor een scheiding tussen het open agrarisch land en de hoger gelegen stuwwal.

Rond 1900 bestond een groot deel van het gebied van het huidige Molenhoek uit heide en grasland.

Molenhoek is in de jaren 1900 t/m 1930 nog volledig georiënteerd op de Rijksweg die Molenhoek met Nijmegen en Heumen verbindt. De groei van Molenhoek vindt dus oorspronkelijk alleen langs de belangrijke infrastructuur plaats, zoals de Rijksweg en het spoor.

In 1930 vond er een belangrijke ontwikkeling plaats, namelijk de aanleg van het Maas-Waal kanaal. Deze structuur bracht een fysieke scheiding aan tussen Heumen en Molenhoek. Voorheen waren deze dorpen met elkaar verbonden via zowel de provinciale weg als de dijkweg.

De groei na de oorlog zorgt er voor dat Molenhoek en Mook elkaar steeds meer gaan opzoeken. Wederom is de Rijksweg hierbij de verbindende factor.

Langs de Provinciale weg vindt de eerste afronding van Molenhoek plaats, hieropvolgend wordt uitgebreid richting het noordoosten en zuidwesten.

Rond 2000 vormen de hiervoor genoemde gebieden een samenhangende structuur. Het noordelijk deel is rond 2010 afgerond.



Topografische kaart omstreeks 2010 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 2020 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 2010



Morfologische kaart omstreeks 2020



Stationstraat jaren '50 (bron: deMolenhoekvantoen)



Zicht op de Molenhoek jaren '60 (bron deMolenhoekvantoen)

Het plangebied

Omstreeks 1900 is er nog geen sprake van bebouwing binnen het plangebied. De locatie kenmerkt zich door agrarische percelen en het open karakter.

Tot de jaren '80 is er binnen het plangebied nog weinig bebouwing aanwezig. Op enkele woonhuizen en een bedrijfspand langs de provinciale weg na, bestaat het plangebied voornamelijk uit agrarische percelen.

Vanaf 2000 kwamen er in en rondom het gebied verschillende ontwikkelingen op gang. Binnen het plangebied werden bedrijfspanden gerealiseerd en/of uitgebreid. Diezelfde ontwikkeling vond plaats aan de overzijde van de provinciale weg.

Het gebied is door de verschillende typen gebruik door de jaren heen, erg gemêleerd geraakt. Zo vindt men binnen het plangebied fragmenten uit elke periode en kent het plangebied verschillende oriëntaties.



ZICHTBREKEND GROEN

HOOG STRUWEEL

OPEN LANDSCHAP

Spijkerweg



GROENE RANDEN

AGRARISCH

OPENHEID

ONVERHARD

Bredeweg



ZICHT OP MAAS

WATERKERING

HOOGWAARDIG LANDSCHAP

Oosterkanaaldijk



CREËREN VAN VISTA'S

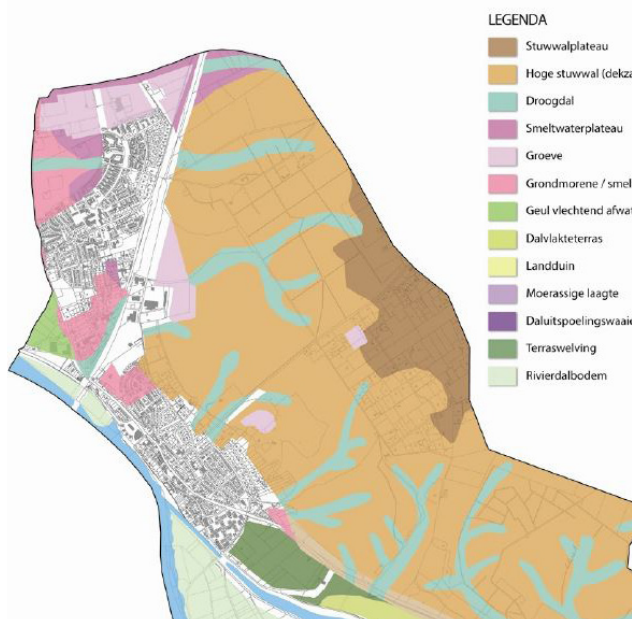
ERFAFSCHIEDING

WONEN AAN DE MAAS

Wonen langs de Maas



Poel als landschappelijk element (bron: LOP Mook en Middelaar)



Geomorfologie (bron: Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar)

2.2 LANDSCHAP

2.2.1 HET LANDSCHAP

Molenhoek Zuid is rijk aan landschappelijke elementen. Zo zijn er oude dijk- en veldwegen met verschillende beplantingstypen, maar ook grotere volumes groen, die groene randen vormen binnen het gebied. Het zijn deze groene randen en de grote open agrarische percelen die zorgen voor de typerende structuur van dit landschap langs de Maas. Het landschap herbergt van oudsher agrarische percelen gelegen op de rivierkleigronden. Op deze gronden langs de Maas zijn door de tijd heen verschillende dorpen en steden ontstaan.

2.2.2 LANDSCHAPSTYPEN

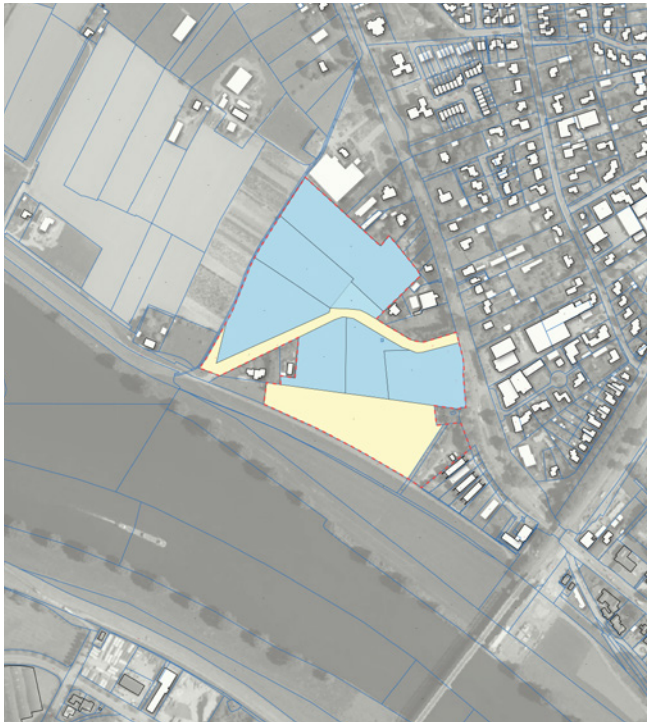
Het landschap waarin Molenhoek zich bevindt is een divers landschap met opvallende hoogteverschillen. De clustering van een stuwwal, rivierduinen en beek- en rivierdalen maken het grondgebied een zeer unieke plek binnen Nederland. Het landschap is het resultaat van een eeuwenlang proces van erosie, water en wind. Het van tijd tot tijd wijzigende verloop van de Maas heeft in het dal gezorgd voor kleinere hoogteverschillen in de vorm van terrasvlaktes en stroomruggen.

De ondergrond heeft gezorgd voor een gevarieerd landschap en dit zie je terug in de ruimtelijke kenmerken van de bovengrond. Zo vindt men op de hoger gelegen stuwwallen bijvoorbeeld heide, terwijl in de lager gelegen delen onder andere Slootranden met begroeiing, erfen met beukenhagen, houtwallen, knotbomen, waterpoelen en bloemrijke akkerranden voorkomen. Omdat het gebied binnendijs ligt zijn er tegenwoordig geen invloeden meer van de rivier.

2.2.3 MORFOLOGIE

Naast de landschappelijke kenmerken, kenmerkt de locatie zich door de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Langs de Rijksweg zijn grotere vrijstaande woningen te vinden met diepe kavels. Noordelijk hiervan is een meer dorps karakter en bebouwing die vanaf de jaren '60 tot stand kwam, wat te zien was in de historische analyse. Op sommige lange kavels wordt het achterste deel ontwikkeld voor woningbouw.

Een mogelijke inpassing in het plangebied dient dus zowel de landschappelijke kenmerken als het dorps karakter met elkaar te verbinden. Vanwege de grootte van het gebied en de verstedelijkingsdruk is het gebied in de loop der tijd verrommeld geraakt. De overgang van Maas, via het rivierdal naar de stuwwal is visueel niet beleefbaar, het gebied kent een gefragmenteerde inrichting.



Eigendom

- - - Plangebied
- Eigendom ontwikkelaars
- Eigendom gemeente

2.2.4 EIGENDOM

Kwaliteiten

- + Gronden binnen het plangebied in bezit van gemeente en ontwikkelaars.
- + Aangrenzende kavels met rug naar plangebied.
- + Bestaande bedrijvigheid wordt geamoveerd binnen het plangebied.

Aandachtspunten

- Kassencomplex met richtafstand ten noorden van het plangebied.
- Direct grenzend aan het plangebied is bestaande bebouwing gelegen.



Ruimtelijke inbedding

- - - Plangebied
- Orientatie bebouwing
- Verbindingen in het gebied
- Provinciale weg

2.2.5 RUIMTELIJKE INBEDDING & MORFOLOGIE

Kwaliteiten

- + Bebouwing aan N-weg staat met de rug naar het plangebied.
- + Het plangebied zoekt aansluiting bij zowel het landschap als de dorpstructuur.

Aandachtspunten

- Wegen in het plangebied zijn in huidige staat niet geschikt als ontsluiting.
- Bedrijventerrein ten oosten van het plangebied sluit slecht aan bij structuur.



Groenstructuren

- - - Plangebied
- - - Zichtlijnen- landschap
- Open landschap- agrarisch
- Besloten landschap- kamers
- Open landschap- Maas
- Belangrijke bomen
- Laanstructuur

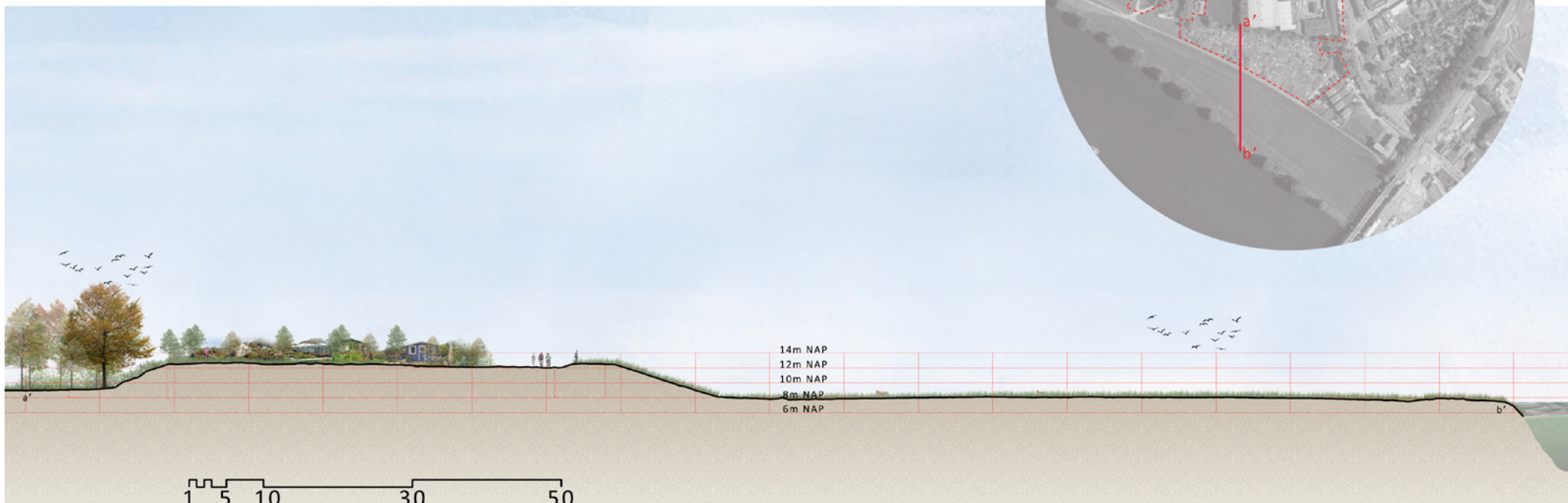
2.2.6 GROENSTRUCTUREN

Kwaliteiten

- + Noordelijk deel profiteert van open karakter agrarisch landschap.
- + Middendeel vindt beschutting door bestaande beplanting binnen het plangebied.
- + Zuidelijk deel profiteert van ligging ten opzichte van de Maas.
- + De laanstructuur van de provinciale weg.

Aandachtspunten

- Afronding van bomenlaan langs N-weg dient doorgezet te worden.



Profiel van Maas tot in het plangebied

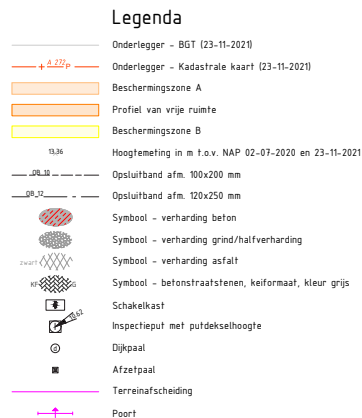
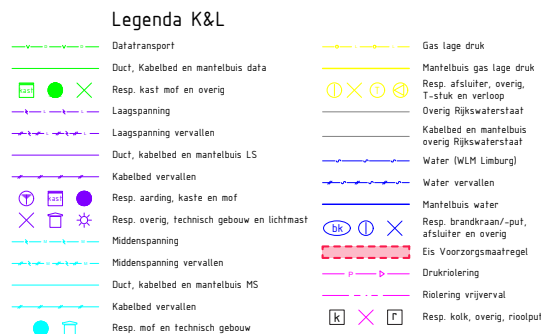
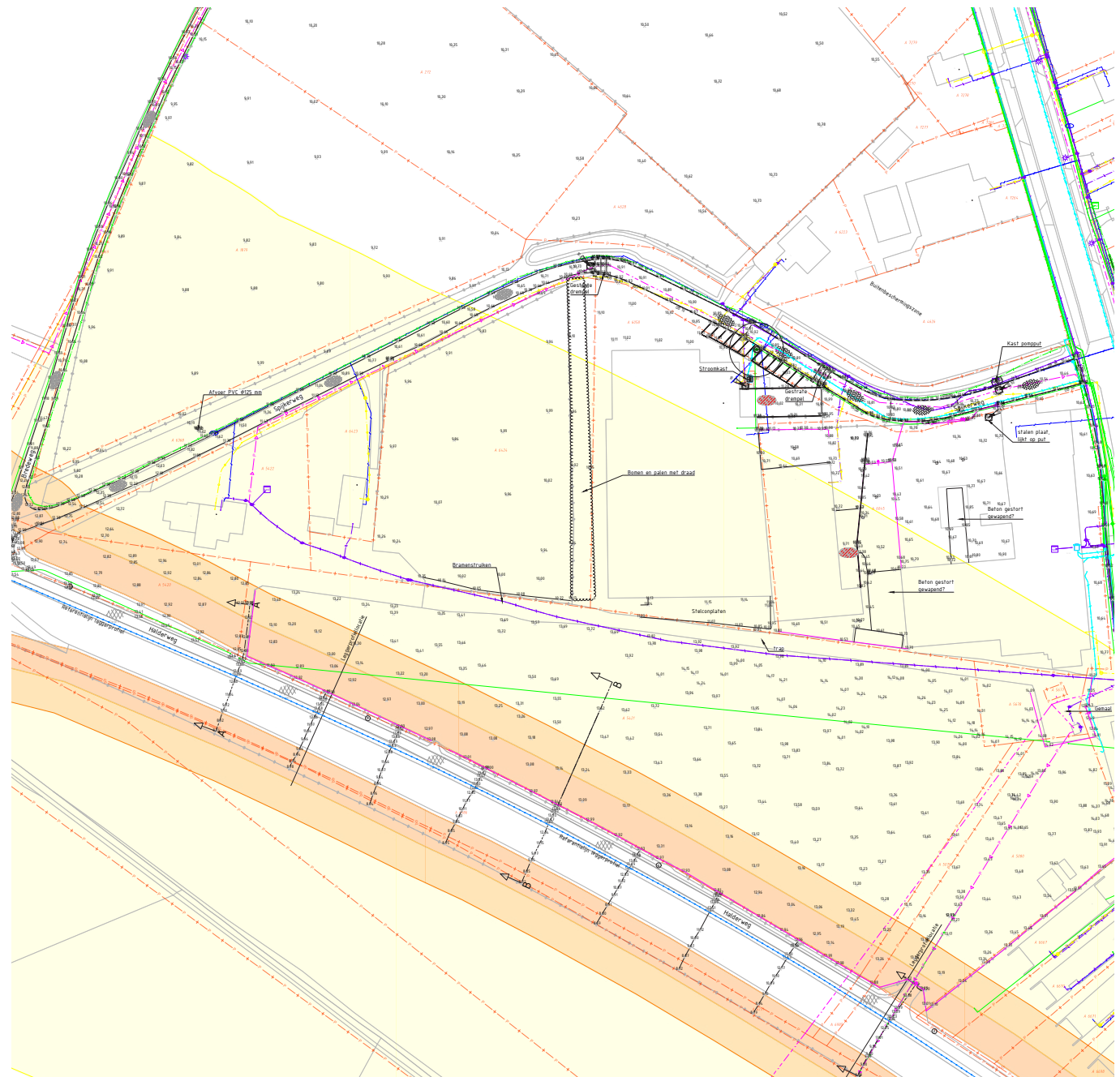
2.2.7 PROFIEL VAN HET PLANGEBIED

In bovenstaande afbeelding is een profiel weergegeven tussen de volkstuinten en de Maas. Bij het ontwikkelen van het plangebied dient het hoogteverschil in acht te worden genomen. De waterkering brengt namelijk een hoogteverschil van 4 meter in het plangebied.

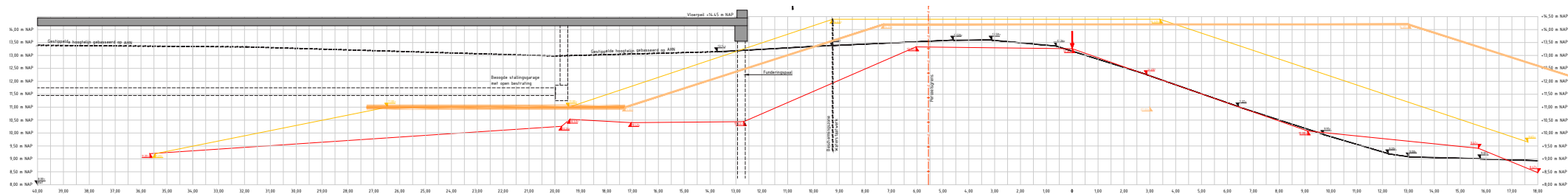
Bouwen langs de waterkering

Bij de ontwikkeling van het plangebied biedt zich in dit geval de mogelijkheid aan om tegen de waterkering aan te bouwen. Bebouwing op dit deel kan bijdragen aan een goed ontworpen overgang tussen het Maaslandschap en de achterliggende woonwijk. Ook zorgt bebouwing op deze locatie voor een directe ontsluiting (voor langzaam verkeer) op de dijk.

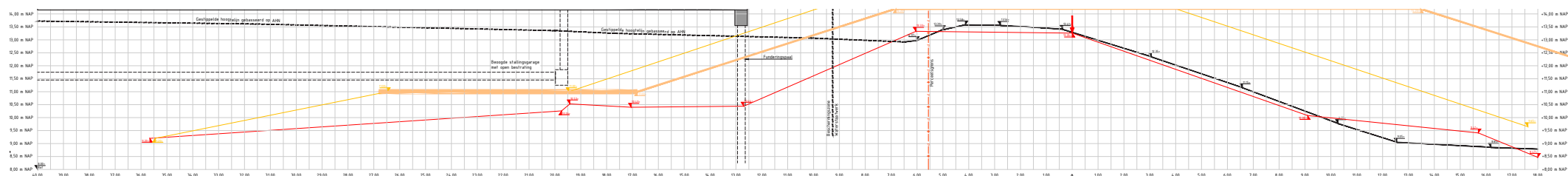
Er heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap over de ontwikkeling. Daarin heeft het waterschap aangegeven voor te willen sorteren op een mogelijke dijkversterking tot een hoogte van +14,20 meter NAP. Bebouwing mag direct aan de waterkering geplaatst worden. Wel dient een vloerpeil van +14,45 meter NAP aangehouden te worden.



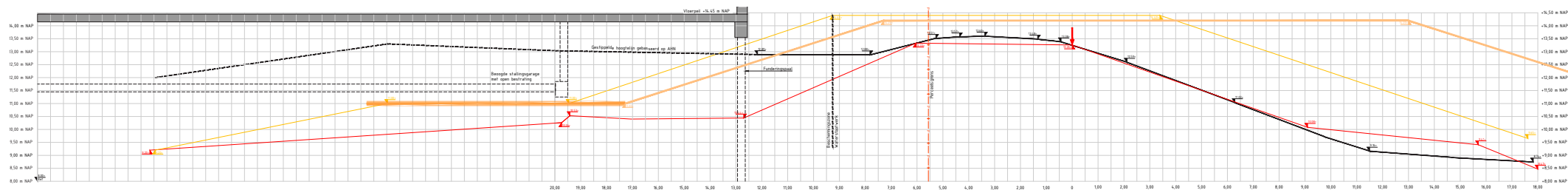
Inmeting terrein (bron: RE-infra)



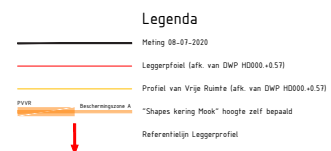
Doorsnede dijk C-C (bron: RE-infra)



Doorsnede dijk B-B (bron: RE-infra)



Doorsnede dijk A-A (bron: RE-infra)



2.3 BELEID

Deze paragraaf gaat nader in op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij worden de kwaliteiten en aandachtspunten in beeld gebracht.



Provinciaal beleid - Natuurzones

- Plangebied
- Goudgroene natuurzone
- Bronsgroene landschapszone

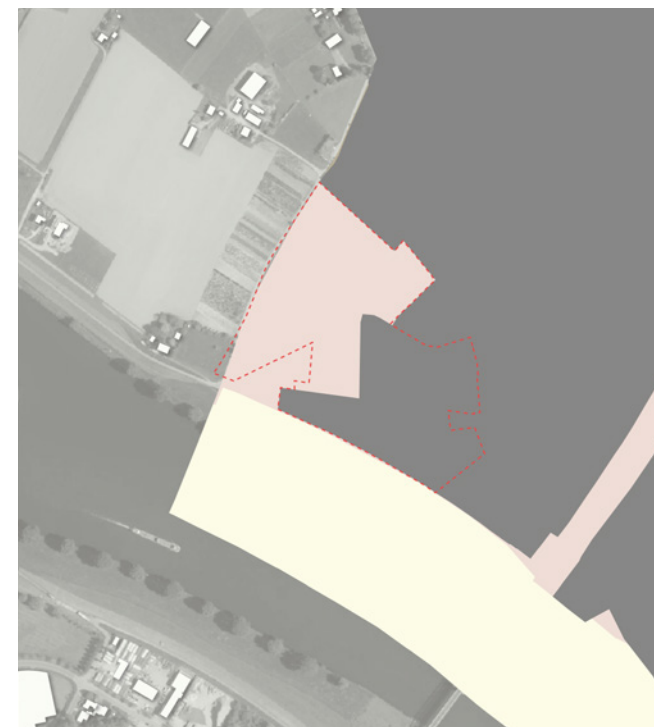
2.3.1 PROVINCIAAL BELEID - NATUURZONES

Kwaliteiten

- + Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de Bronsgroene landschapszone (Groenblauwe mantel).
- + Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland).

Aandachtspunten

- Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening gehouden worden met het behoud en de versterking van deze zones.



Provinciaal beleid - bebouwd gebied

- Plangebied
- Bebouwd gebied
- Buitengebied
- Landelijk gebied

2.3.2 PROVINCIAAL BELEID - BEBOUWD GEBIED

Aandachtspunten

- Een deel van het plangebied is conform provinciaal beleid gelegen in het buitengebied.



Geluidscontouren

- Plangebied
- Geurcontour- rioolgemaal
- Geluidzone- weg (indicatief)
- Geluidzone- spoor
- Geluidzone- industrie

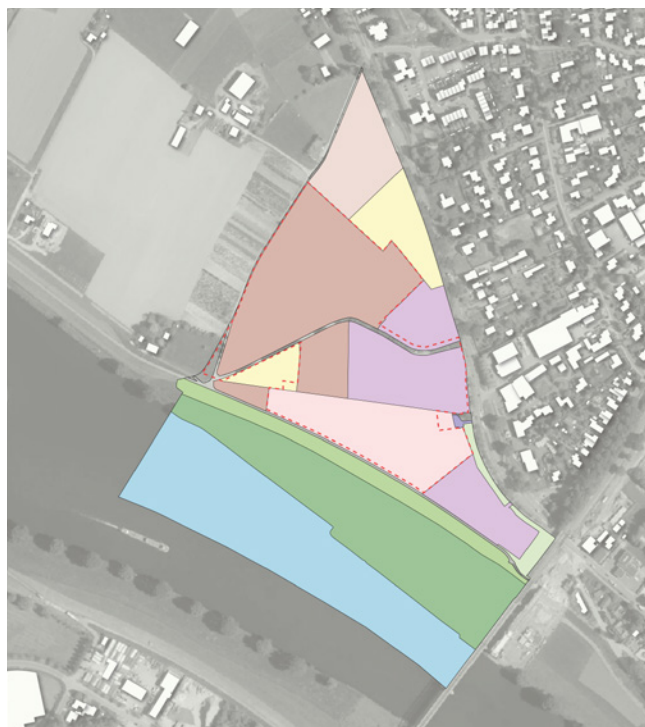
2.3.3 GELUIDSCONTOUREN

Kwaliteiten

- + Een groot deel van het plangebied is niet gelegen binnen bestaande geluidscontouren.
- + De geluidscontour van het spoor valt buiten het plangebied.

Aandachtspunten

- De geluidscontour van de industrie aan de overzijde van de Maas en de N271 is beperkend.
- De geluidscontour van de provinciale weg dient onderzocht te worden.



Bestemmingsplan - enkelbestemming

- Plangebied
- Agrarisch
- Agrarisch bedrijf
- Agrarisch met waarden
- Wonen
- Recreatie- volkstuinten
- Bedrijf
- Bedrijf- Nutsvoorziening
- Groen
- Water

2.3.4 BESTEMMINGSPLAN - ENKELBESTEMMING

Aandachtspunten

- Aan de rand van het plangebied zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen, waaronder een kassencomplex, nutsvoorziening, bouwbedrijf en woon-werkkavels. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de geldende richtafstanden.



Bestemmingsplan - dubbelbestemming

- Plangebied
- Leiding- riool
- Waterkering invloedgebied
- Waterkering
- Stroomvoerend rivierbed
- Waarde- Archeologie

2.3.5 BESTEMMINGSPLAN -

DUBBELBESTEMMING

Aandachtspunten

- Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de (lage)archeologische verwachtingswaarde (Waarde 4,5,6).
- De waterkering heeft een aantal beschermingszones waar rekening mee gehouden dient te worden.
- Binnen het plangebied bevindt zich een rioolleiding en gemaal.

De structuurvisie Lierdal, vastgesteld op 25 februari 2010, is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van het Lierdal. De structuurvisie is opgesteld door de gemeente Heumen en Mook en Middelaar. Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van toepassing:

Het visiedocument oppert dat de zoekgebieden voor woningbouw aan de Maas zouden moeten profiteren van de zichtlijnen op de rivier. De Maas wordt gezien als een kwaliteit die beleefd dient te worden vanuit Molenhoek Zuid.

Ter versterking van de groene waarden en het dorps karakter kan laanbeplanting worden aangebracht langs de Rijksweg.

De N271 kenmerkt zich enerzijds als grote verbindende factor tussen de dorpen en steden langs de Maas, maar ook door de statige villa's die langs deze weg in de loop der tijd zijn ontstaan. De structuurvisie stelt dan ook dat in Molenhoek Zuid gezocht dient te worden naar een mogelijkheid om deze bouwvorm ruimte te geven langs de N-weg.

Het overgrote deel van het plangebied is aangewezen als zoekgebied voor kleinschalige woningbouw. De gewenste ontwikkelingen in het plangebied passen niet volledig binnen de kaders van de structuurvisie Lierdal, er zijn wel een aantal aanknopingspunten die meegenomen worden bij de verdere ontwikkeling van het plangebied, zoals het zoekgebied voor statige villa's, aanbrengen van laanbeplanting langs de Rijksweg en de zichtlijnen naar de Maas. De nog op te stellen gebiedsvisie krijgt de status van een structuurvisie en gaat hiermee de basis vormen voor de gebiedsontwikkeling.



Structuurvisie Lierdal

2.3.7 RUIMTELIJKE ANALYSE MOOK EN MIDDELAAR

De 'Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar' is in het leven geroepen als beleidsdocument op basis waarvan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Het document is opgebouwd uit drie lagen, de occupatielaag, netwerklaag en ondergrond.

De Ondergrond

M1 zone Maas - Waal Kanaal.

De bodem bestaat uit een combinatie van klei met zand en veen. Omdat het gebied binnendijks ligt zijn er tegenwoordig geen invloeden meer van de rivier. Vanwege de grootte van het gebied en de verstedelijkingsdruk is het gebied in de loop der tijd verrommeld geraakt.

Het plangebied beschikt niet over noemenswaardige waarden, op de volgende gebieden: geomorfologie, bodem, aardkunde, ensemble, landschappelijke verschijningsvorm en zeldzaamheid.

Waarde 0/2 (geen)

De Netwerklaag

G9 het Maasdal

De Maaskade is onderdeel van de water(verdedigings) structuur. Deze bestaat uit een dijk en een muur langs een groot deel van Mook. De muur wordt op diverse plekken onderbroken door bijvoorbeeld omhoog lopende stegen rondom de kerk en door doodlopende straten. Vanaf het appartementencomplex Maasstaete loopt de muur over in een rivierdijk (Maasdijk).

In zuidoostelijke richting loopt de muur door tot het eerste deel van de Kanaalweg. Ter hoogte van de spoorbrug (Maasdijk- Halderweg) is sprake van een dijk met, tussen de dijk en de Maas, een aantal agrarische landen die tevens dienen als uiterwaarden.

Het plangebied heeft enige waarde, op basis van de volgende criteria: stedenbouw, ensemble, cultuurhistorie en zeldzaamheid.

Waarde 1/2 (enige waarde)

De Occupatielaag

BG2 - Zone naast Maas - Waalkanaal

Richting de Maas en het Maas- Waal Kanaal heeft het landschap de kenmerken van een broekontginningslandschap. Dit gebied is in de loop der tijd versnipperd door kleinschalige tuinbouwgebieden zoals volkstuinen en kwekerijen. Ook liggen er grote bedrijfsloodsen in het gebied. In het gebied direct langs de Maas komen van oudsher Maasheggen voor als kavelscheiding. Deze beplanting is hier deels verdwenen. De bebouwing bestaat uit oude boerenerven en bedrijfsloodsen en heeft een overwegend matige beeldkwaliteit.

Waarde 0/2 (geen)

BK1 - Bebouwing N271

De eerste bebouwing van betekenis is ontstaan langs de oude routes in het gebied. De Rijksweg is een van de oudste en is de belangrijkste route door de gemeente. De bebouwing langs de Rijksweg ligt verspreid in de dorpen Molenhoek, Mook en Plasmolen. De bebouwing is erg divers met name qua bouwperiode, architectuur, situering tot de weg, massa en qua gebruik.

Van de oorspronkelijke boerderijbebouwing langs de Rijksweg is in het Mookse deel van de weg weinig overgebleven.

Waarde 2/2 (Waardevol)

BK12 - Korendal Bedrijfsterrein

Het Korendal is een diffuus ingericht bedrijventerrein en sportpark tussen de Stuwwal, Mook, en Molenhoek/ de spoorlijn. De beeldkwaliteit is laag. Grote opslaggebieden worden afgewisseld door grote loodsen en fabriekshallen. Voor bedrijventerrein Het Korendal wordt gewerkt aan een herstructureringsplan.

Waarde 0/2 (geen)

2.4 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het plangebied en zijn omgeving kenmerkt zich door een aaneenschakeling van dorpen en kleine steden. De bereikbaarheid van deze dorpen en kleine steden werd van oudsher gefaciliteerd door de Provinciale weg die de gebieden aaneen rijgt. Tevens beschikte Molenhoek al vroeg over een eigen station.

Met de komst van de A73 steeg de bereikbaarheid van de gebieden en groeiden de dorpskernen uit tot wat ze nu zijn.

De dorpen en kleine steden hebben veelal zelf voldoende voorzieningen, maar zijn daarnaast ook goed verbonden met de grote steden als Nijmegen en Venlo.



LV-verbindingen

2.4.1 ROUTING LV-VERBINDINGEN

Kwaliteiten

- + Een goede verbinding met de overzijde van de Maas door de fiets- en voetgangersbrug.
- + Recreatieve routes over de waterkering.
- + De route richting Heumen en Nijmegen maakt deel uit van het fietsroutenetwerk "Via Romana".
- + De nationale fietsroutes LF3 Maasroute en LF 12.

Aandachtspunten

- De LV-verbinding richting het centrum



Auto-verbindingen

2.4.2 ROUTING AUTO-VERBINDINGEN

Kwaliteiten

- + Het station is goed bereikbaar vanuit het plangebied.
- + Directe ontsluiting mogelijk op de Provinciale weg.
- + Oprit naar A73, maar enkele minuten verwijderd van plangebied.

Aandachtspunten

- Geen directe verbinding met de overzijde van de Maas.



Lokale voorzieningen

2.4.3 LOKALE VOORZIENINGEN

Kwaliteiten

- + Sportverenigingen op loopafstand van het plangebied.
- + Basisscholen op loopafstand van het plangebied.
- + Winkelcentrum op loopafstand van het plangebied.

Aandachtspunten

- Grotere winkelveorzieningen niet op loopafstand



Regionale bereikbaarheid

2.4.4 REGIONALE VOORZIENINGEN

Kwaliteiten

- + Een centrale regionale ligging.
- + Nijmegen binnen een half uur te bereiken per fiets en binnen 15 minuten met de auto.
- + Aantrekkelijke locatie voor forenzen.
- + Bushalte op loopafstand van het plangebied.

2.5 OMGEVINGSDIALOOG

28 april 2021 heeft een digitale participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de omwonenden en belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst is de achtergrond, proces en de planning nader toegelicht. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld om de grootste zorgen en de grootste kansen voor de ontwikkeling aan te geven. Deze zijn verzameld op een digitale kaart met 'post-its'. Deze input wordt verder meegenomen in het proces.

29 en 30 april 2021 heeft er een viertal persoonlijke gesprekken plaatsgevonden bij de direct in- en aanwonenden van het gebied. Het gaat om de adressen: Spijkerweg 2,5,7 en Rijksweg 2. De insteek van de gesprekken was hetzelfde als de digitale participatiebijeenkomst, het verwoorden van de grootste zorgen en de grootste kansen voor het gebied. De gesprekken hebben waardevolle input opgeleverd voor het verdere proces.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de belangrijkste input die is opgehaald bij de bewoners en belanghebbenden. De input van bewoners en belanghebbenden is daarbij samengevat tot de essentie.

WAT IS UW GROOTSTE ZORG VOOR HET GEBIED?

- De ontsluiting van het plangebied, de Bredeweg en Spijkerweg zijn hiervoor in de huidige staat niet geschikt
- De toename van verkeersbewegingen en daarmee de drukte
- Het open zicht op de akkers en Maas komt door de ontwikkeling in het gedrang
- Hoogbouw in het plangebied en daarmee de afname van de privacy
- Hinder tijdens de bouwfase
- Lichtvervuiling
- Waardevermindering van de bestaande woningen
- Afstand tot bestaande woningen: landschappelijke inpassing
- Het landelijk karakter van het plangebied verdwijnt door de ontwikkeling
- Aandacht voor flora en fauna bij de ontwikkeling
- Veel last van kwelwater van de Maas, aandachtspunt bij de ontwikkeling.
- Hoogteverschil met volkstuinen is circa 3 meter, dit is een aandachtspunt voor de ontwikkeling. Onder andere vanwege privacy.
- Te veel woningen op een kleine oppervlakte, waardoor er te weinig ruimte is voor groen en landschap.

WAT IS DE GROOTSTE KANS VOOR HET GEBIED?

- Maak er een groene wijk van: Molenhoek verbinden met de Maas
- Energieneutraal
- Klimaatadaptief ontwerpen
- Lage MKI-score (milieukostenindicator)
- Lokale leveranciers en aannemers inzetten
- Het plangebied recreatief versterken
- Maak er een groene woonwijk van met zo min mogelijk hoogbouw
- Aandacht voor architectuur en vormgeving
- Vanwege de ligging nabij de Maas: water als kans
- Bredeweg benutten als recreatieve route
- Verbinding maken met Mook en Molenhoek, het gebied moet geen losse entiteit worden



Digitale kaarten - participatie omgeving - 28 april 2021



Adviesraad Natuur en Milieu

In het kader van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid is door de Adviesraad Natuur en Milieu (hierna: ANM) gevraagd om mee te denken en input te leveren voor de ontwikkelscenario's en de uiteindelijke gebiedsvisie. Op 28 april 2021 heeft hiervoor een gesprek plaatsgevonden met de ANM, waarna een schriftelijk advies is uitgebracht. Deze paragraaf is een weergave van de hoofdlijnen van het advies.

Algemeen

Volg de hoofdpogingen van de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool en maak integrale keuzes bij de scenario-ontwikkeling van deze woningbouwlocatie, prioriteer de belangen in balans tussen de waarden en belangen van 'planet, people en profit' en werk samen door de schalen heen van beleid, bestuur en gebied.

Schaalniveau regio

Advies 1: Kijk ruim in relatie tot woningbouwopgaven van de nauw verbonden noordelijke en zuidelijke regio als het gaat om verantwoordelijkheid voor nieuwe woningbouw en de specifieke taakstelling borging leefomgevingskwaliteit die Mook en Middelaar heeft in die regionale context.

Advies 2: Volg de nieuwe groene regiostrategie: "Het groene raamwerk van de regio wordt versterkt door ontwerpprincipes te hanteren voor het watersysteem, de landschappelijke kwaliteit, de biodiversiteit en groenvoorzieningen".

Advies 3: Kijk bij de uitwerking van de drie scenario's voor de gebiedsvisie ook naar de inhoud, naar geest en letter, van de Structuurvisie Lierdal. Houd de groene open buffers tussen de kernen van Malden en Molenhoek intact en versterk waar nodig, door als compensatie van de woningbouwopgave Molenhoek Zuid, de open corridor van heuvelrug naar Maas te vrijwaren van verdere bebouwing.

Zorg ervoor dat op de overgangen tussen de stuwwallen en de lagere gronden geen ondoordringbaar lint van bebouwing ontstaat dat deze twee natuurlijke systemen isoleert en dat de 'groene vingers' blijven, die ook juist voor de leefbaarheid en identiteit van onze kernen belangrijk zijn. Voorkom de irreversibele sluiting van het bebouwingslint langs de oever van Maas en Maas-Waalkanaal.

Advies 4: Pak tezamen met de gemeente Heumen deze regionale opdracht op om de huidige landschaps- en natuurwaarden te borgen en te versterken waar mogelijk binnen de Groene Metropool-opgave en leg deze vast voor zeer lange termijn.

Advies 5: Hanteer de provinciale 'Rode Contour', die het plangebied gedeeltelijk doorsnijdt, en het daarmee verbonden Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) onverkort bij de uitwerking van de scenario's.

Schaalniveau plangebied

Advies 6: Maak juist in het dorpse karakter van Mook en Middelaar, een ruimtelijk plan en ook een investeringsplan voor het stedenbouwkundig concept met een versteningsgraad en kavelgrootte gebaseerd op een 50%-50% verhouding in plaats van maximalisatie van woonoppervlak binnen de 7 ha waarin winstoogmerk leidend is in plaats van leefomgevingskwaliteit.



2.6. RANDVOORWAARDEN

Landschap

Binnen het plangebied komen een drietal landschapsstructuren voor. Het noordelijk en zuidelijk deel zijn open qua karakter, terwijl het middendeel (door de hoge zichtbeperkende beplanting) een besloten karakter heeft.

Hoogteverschillen

Het hoogteverschil tussen het volkstuintencomplex en het achterliggende gebied is circa 3 meter. Deze overgang is al lange tijd aanwezig in het gebied en geeft aanleiding om op speelse wijze onderdeel te worden van de nieuwe woonwijk.

Connectie met Maas

Het plangebied beschikt over een unieke overgang van groen naar blauw. Deze overgang schept naast een kwalitatieve verbinding ook een verkoelend effect voor de toekomstige wijk.

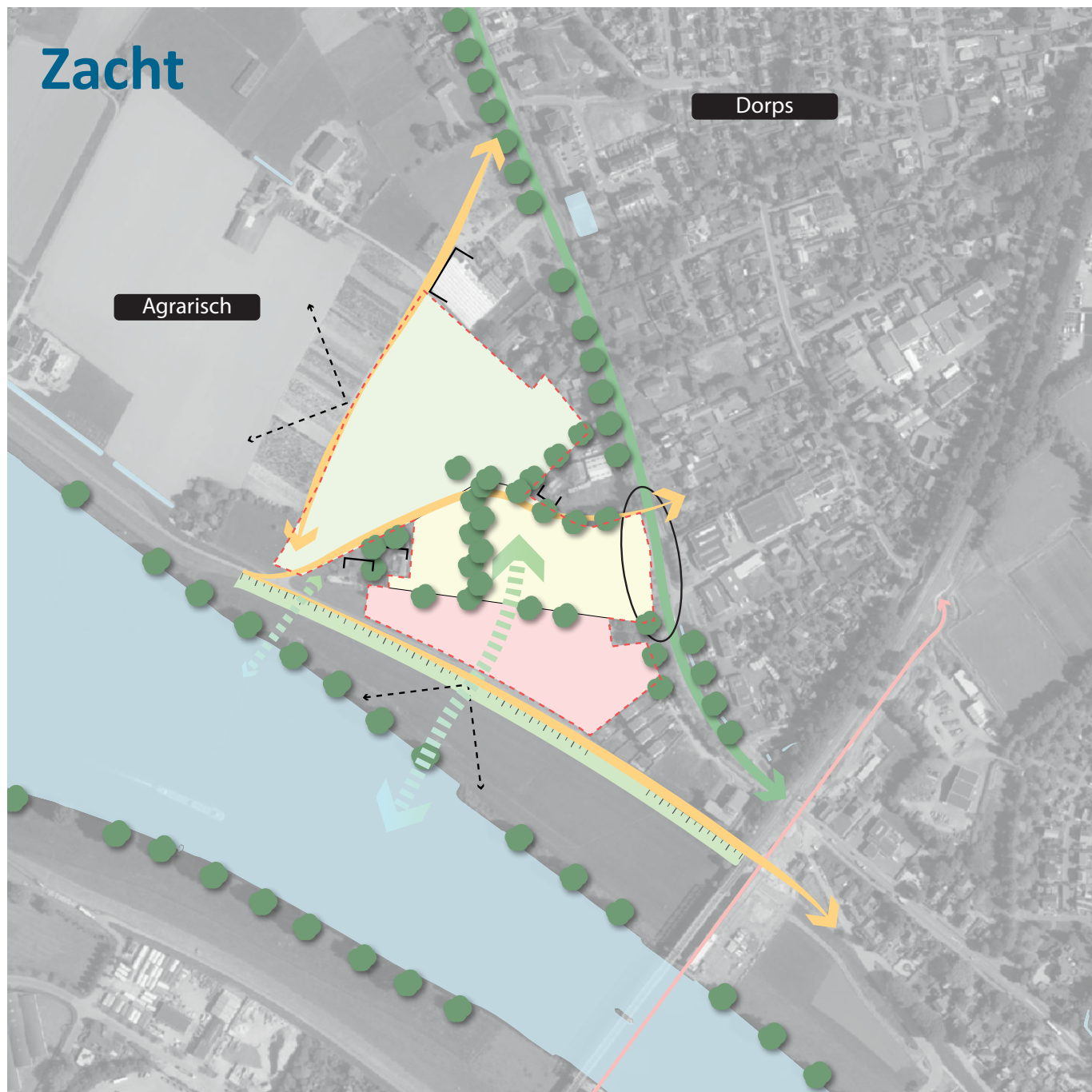
Bestaande infrastructuur

De Bredeweg en Spijkerweg geven het gebied een uniek karakter, bij de ontwikkeling van het gebied is het behouden en versterken van deze wegen het uitgangspunt.

Bestaande bebouwing

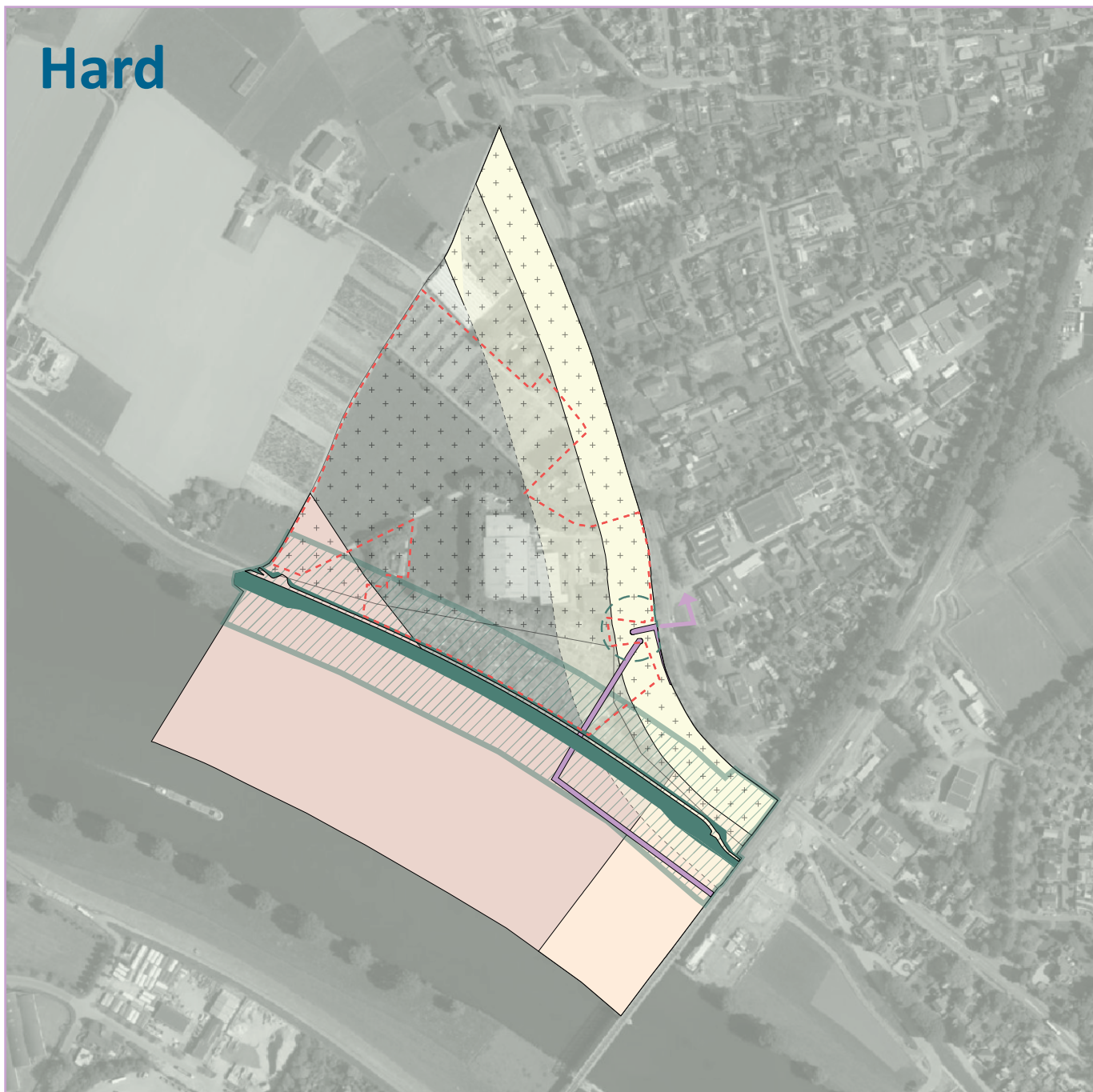
Bij de ontwikkeling van het gebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bebouwing. Daarbij kan gedacht worden aan de inpassing in het landschap.

- PLANGEBIED
- Zichtlijnen-landschap
- Open landschap
- Besloten landschap
- Open landschap - Maas
- Maas
- ● ● Belangrijke bomen
- Laanstructuur
- Afronding laanstructuur
- ┌ ┐ Orientatie bebouwing
- Fietsverbinding over Maas
- Verbinding met de Maas leggen (indicatief)



Randvoorwaarden zacht

Hard



Randvoorwaarden hard

Geluidscontouren

De geluidcontouren binnen het plangebied zijn elementen om rekening mee te houden, zo dient er voldoende ruimte gehouden te worden tussen de provinciale weg en mogelijke bebouwing.

Geurcontouren en rioolleiding

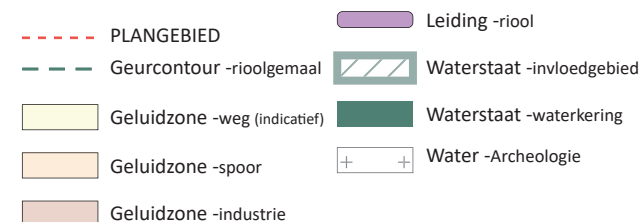
Het rioolgemaal valt buiten het plangebied, waarvan de geurcontour tot in het plangebied reikt. Verder is er een rioolleiding in het plangebied gelegen. De rioolleiding maakt ter plaatse van het gemaal de oversteek naar het bedrijventerrein aan de overzijde van de Rijksweg. Bij de verdere uitwerking dient hier rekening mee gehouden te worden.

Waterkering en invloedgebied

Voor de waterkering en het desbetreffende invloedgebied zijn aparte regels opgesteld die nageleefd dienen te worden. Het invloedgebied verbiedt echter geen bebouwing.

Bestaande infrastructuur en ontsluiting

De wegen in het plangebied zijn in de huidige situatie ongeschikt om als ontsluiting van het plangebied te dienen. Verder is de ontsluiting op de Rijksweg een belangrijk aandachtspunt in de verdere ontwikkeling.



4

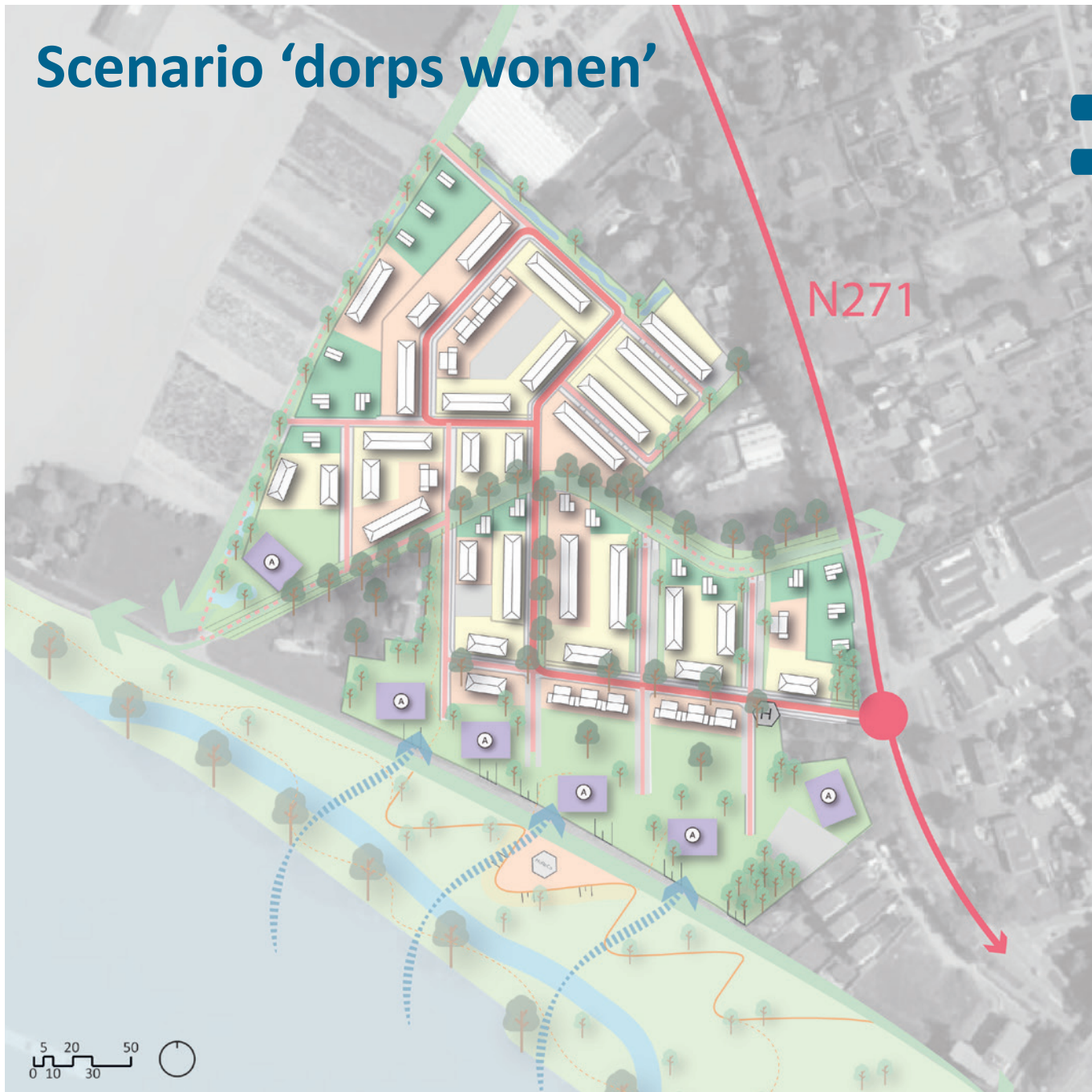




3. ONTWIKKELSCENARIO'S

Ruimtelijke verkenning van mogelijkheden

Scenario 'dorps wonen'



Scenario 'Dorps wonen' - Conceptkaart



3.1 SCENARIO 'DORPS WONEN'

Het scenario 'Dorps wonen' biedt een rationeel verkavelingspatroon en sluit aan bij het dorpse karakter van Molenhoek. Het programma bestaat overwegend uit grondgebonden typologieën. Binnen het plan komen een drietal oriëntaties voor, namelijk; de Maas, het open landschap en de provinciale weg N271.



Scenario 'Dorps wonen' - conceptkaart - Landschap & openbare ruimte



Scenario 'Dorps wonen' - conceptkaart - Ontsluiting

Programma

Het programma van scenario 'Dorps wonen' biedt een gebalanceerde mix. De verhouding m² tussen grondgebonden en appartementen bedraagt 75/25.

Landschap & openbare ruimte

Binnen het plangebied zijn een aantal groenstructuren aanwezig. Het open landschap aan de overzijde van de Bredeweg, de Spijkerweg die als groene ader door het gebied loopt en tot slot het gebied rondom de waterkering.

Voor het scenario 'Dorps wonen' is er gekozen om een kwalitatief hoogwaardige invulling te geven aan de uiterwaarden. Binnen dit scenario loopt er een speelse nevengeul parallel aan de Maas, die de biodiversiteit, maar ook recreatie kan dienen. Tevens is er ruimte voor horeca langs de waterkering.

Infrastructuur

Het binnenwijkse ontsluitingssysteem is hiërarchisch opgebouwd en werkt met verschillende profielbreedtes, afhankelijk van de verkeersintensiteit.

Scenario 'maasblokken'



Scenario 'Maasblokken' - Conceptkaart



3.2 SCENARIO 'MAASBLOKKEN'

Het scenario 'Maasblokken' biedt een rationeel verkavelingspatroon zonder in te leveren op kwalitatieve openbare ruimte. Het concept benut het hoogteverschil van 3 meter vanaf de waterkering om een aflopende groenstructuur te creëren die het plangebied dooraderd. De appartementen staan gericht op de Maas en vormen een transitiegebied naar het Maaslandschap.



Scenario 'Maasblokken' - conceptkaart - Landschap & openbare ruimte

Programma

Het programma van scenario 'Maasblokken' bestaat uit een mix van verschillende typologieën. De verhouding m² tussen grondgebonden en appartementen bedraagt 50/50.

Landschap & openbare ruimte

Binnen het plangebied zijn een aantal significante groenstructuren aan te wijzen. Het open landschap aan de overzijde van de Bredeweg, de Spijkerweg die als groene ader door het gebied loopt en tot slot het gebied rondom de waterkering.



Scenario 'Maasblokken' - conceptkaart - infrastructuur

Tevens zorgen de groene vingers voor groenstructuren die het plangebied dooraderen. Voor het scenario 'Maasblokken' is er gekozen om de horeca bij de waterkering te plaatsen. Er kan onderzocht worden of dit in combinatie zou kunnen met een recreatief strand aan de Maas.

Infrastructuur

Het binnenwijkse ontsluitingssysteem is hiërarchisch opgebouwd en werkt met verschillende profielbreedtes, afhankelijk van de verkeersintensiteit.

Scenario 'groene hart'

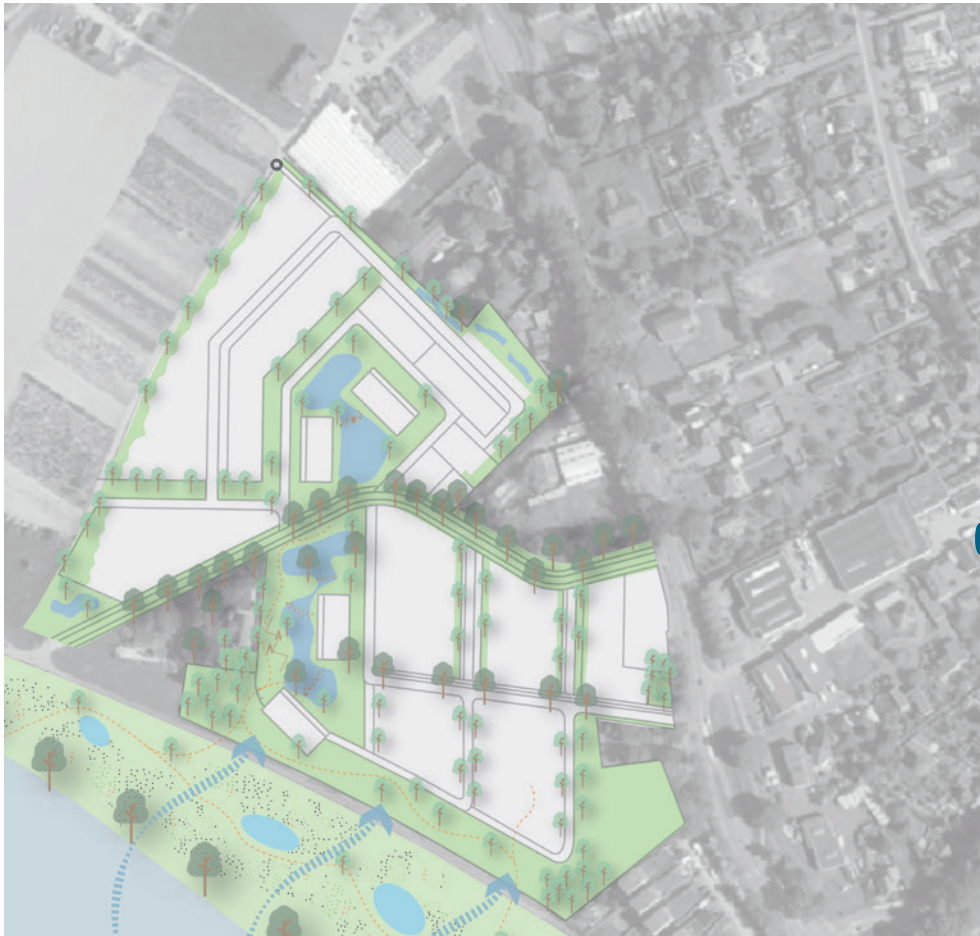


Scenario 'groene hart' - Conceptkaart



3.3 SCENARIO 'GROENE HART'

Het scenario 'groene hart' volgt de landschappelijke elementen binnen het plangebied. Het concept schept ruimte binnen het plan d.m.v appartementen en vormt randen door vrijstaande typologieën. De appartementen staan als solitaire in het parklandschap en maken ruimte voor een groene verbindingzone richting de Maas.



Scenario 'groene hart' - conceptkaart - Landschap & openbare ruimte



Scenario 'groene hart' - conceptkaart - infrastructuur

Programma

Het programma van scenario 'groene hart' bestaat uit een mix van verschillende typologieën. De verhouding tussen grondgebonden en appartementen bedraagt 70/30.

Landschap & Openbare ruimte

Het scenario 'groene hart' is wonen in het groen, waarbij bouwmassa's in een parklandschap worden geplaatst. Voor het scenario 'groene hart' is er gekozen om de uiterwaarden uit te voeren in bloemrijk grasland, struiken, bomen en poelen. Het landschappelijk wonen wordt op deze wijze nogmaals onderstreept.

Ontsluiting scenario

Het binnenwijkse ontsluitingssysteem is hiërarchisch opgebouwd en werkt met verschillende profielbreedtes, afhankelijk van de verkeersintensiteit.

3.4 OMGEVINGSDIALOOG

De ontwikkelscenario's zijn in persoonlijk gesprek toelicht bij de directe omgeving op 13, 18 en 21 oktober 2021. Er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners van Bredeweg 6, Oosterkanaaldijk 11, Rijksweg 270, Spijkerweg 2,5 en 7 en Rijksweg 6, 6a, 16,16a, 16b en 16c. Het doel van deze gesprekken was om te achterhalen wat de positieve punten en verbeter- en aandachtspunten zijn per scenario. De verzamelde input is vervolgens gebruikt om het voorkeursscenario op te stellen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de belangrijkste input die is opgehaald bij de directe omgeving. De input van bewoners en belanghebbenden is daarbij samengevat tot de essentie.

Positieve punten

- Goede locatie voor de hoofdontsluiting met rotonde bij de Rijksweg.
- Laagbouw aan Bredeweg, bouw verder langzaam op laten lopen.
- Saneren van de bestaande industrie.
- Behouden van de groene structuur van de Spijkerweg.
- Doorkijken via de groene vingers het gebied in zijn een fraai element.
- Appartementen aan de Maas zijn mooi, zorg er wel voor dat het niet één dichtgebouwde wand wordt, maar behoud voldoende doorzichten.
- Appartementen als buffer aan de Rijksweg zijn een mooie invulling.
- De locatie van de patio's zijn goed gekozen in de scenario's.

Verbeter- en aandachtspunten

- Probeer te voorkomen dat achtertuinen direct grenzen aan bestaande achtertuinen. Bij voorkeur groenzone of weg en voortuin als buffer.
- Appartementen in het middendeel zijn niet wenselijk i.v.m. privacy.
- Liever geen appartementen direct aan de Bredeweg, maar liever aan de Rijksweg en eventueel verder aan de dijk.
- Horecapunt is onwenselijk, genereert veel extra verkeer en de dijk is al druk. Iets verder in Mook zijn al voldoende voorzieningen.
- Groenstrook voorzien rondom woningen aan de Bredeweg.
- Appartementenblok hoek Bredeweg en dijk nabij bestaande woningen is onwenselijk.
- Groen aan de randen is weliswaar mooi, maar er mist voldoende groen en ruimte voor spelen in het gebied zelf.
- Houd voldoende afstand tussen met name de appartementenblokken en bestaande woningen in het gebied.
- Houd rekening met privacy bestaande woningen
- Houd bij hoogbouw rekening met de bestaande zichtlijnen vanuit woningen; hoogbouw zo veel mogelijk aan Rijksweg waar nu bedrijven gevestigd zijn.
- Zorg voor een goede landschappelijke inpassing, met name rondom de bestaande woningen.
- Behoud zo veel mogelijk het landelijke karakter.

- Voorkom directe aansluiting op de Bredeweg. Dit is ook de ontsluiting voor bedrijfsverkeer / tractoren. Voorkom dat er verkeer ontstaat dat de weg blokkeert.
- Dijk niet geschikt voor ontsluiting / risico sluipverkeer. Suggestie: sluit bij Spijkerweg / Bredeweg richting dijk de weg af voor gemotoriseerd verkeer.
- Weer gemotoriseerd verkeer van de dijk (langzaam verkeer verbinding van maken richting Heumen).
- Er is veel kwel in het gebied, met name in het noordelijk deel (laagst gelegen deel).
- Uiterwaarden betrekken bij het plan / natuur en recreatie ontwikkeling in de uiterwaarden is positief.
- Duurzaamheidsoplossingen meenemen in de plannen.
- Oversteek bij Bredeweg / Sterreschans is de logische (langzaam verkeerroute) naar school en centrum Molenhoek. Zeer wenselijk om op deze locatie een veilige oversteek te maken.
- Bestaande fietspad langs de provinciale weg is onveilig / smal.



5





4. GEBIEDSVISIE

Schetsontwerp en onderbouwing van ontwerpthema's



Landschappelijk casco
 +
 Wonen aan de Maas
 +
 Woonvelden en
 randen
 +
 Infrastructuur en
 mobiliteit
 =
 Concept



4.1 ONTWERPUITGANGSPUNTEN

De ontwerputgangspunten hebben gediend als basis voor het opstellen van het schetsontwerp en kunnen gezien worden als het raamwerk waarbinnen de overige functies van het plan een plek hebben gekregen. Het raamwerk bestaat uit een viertal facetten die samen het concept vormen voor de locatie.

Dit raamwerk is opgesteld vanuit beleidsstukken, visies, (duurzaamheid)ambities en randvoorwaarden die naar voren zijn gekomen in de analyse.



Landschappelijk casco

- Bestaande bomen en houtwallen binnen het plangebied dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.
- Tussen de Maas en het binnendijkse landschap dient voldoende ruimte gelaten te worden om de Maas beleefbaar te maken, maar ook om een verbinding te leggen met het achterliggende landschap.
- Landschappelijke zones dienen aan elkaar gekoppeld te worden. Grotere groenstructuren bieden de kans om water te bergen.
- Kwalitatieve groenplekken maken in het binnengebied.



Wonen aan de Maas

- De Maas brengt de potentie voor een hoogwaardig woonprogramma met zich mee. Aandachtspunt daarbij is de massa van het woonprogramma.
- De bebouwing aan de Maas dient geen barrière te vormen tussen de Maas en het achterliggende landschap. Het is belangrijk om openingen tussen de massa's te creëren.
- De bebouwing dient een hoogwaardige overgang te faciliteren tussen het binnen- en buitendijksgebied. Het is een verbindende zone waar men zowel kan verblijven als recreëren.



Woonvelden en randen

- Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid in het plan op basis van de uitkomsten van de workshop.
- Onderscheid in buurten met een eigen karakter en bebouwingstypologie.
- Compositie van compacte appartemengebouwen aan de Maas met doorzichten en variatie in hoogte. Het hoogteverschil benutten voor gebouwd parkeren onder de appartementen.
- De N271 kenmerkt zich door zijn laanstructuur en de hieraan gelegen woningen. De delen van het plangebied die zich op deze weg oriënteren kunnen dit bestaande stramien afronden. Een appartementenblok op deze locatie kan ook fungeren als geluidsbuffer richting de N271 en als accent aan de entree.
- Aan de noordoostzijde van het plangebied doet zich de kans voor om bebouwing te creëren met zicht op het open agrarisch landschap.
- Lagere (patio)woningen rondom bestaande bebouwing.



Infrastructuur en mobiliteit

- De Halderweg, Spijkerweg en Bredeweg zijn belangrijke recreatieve langzaamverkeersroutes en dienen dit ook in de toekomst te blijven. Ontsluiting van de nieuwe woonwijk vindt niet plaats via deze wegen.
- Bij de aansluiting van de Bredeweg op de N271 wordt een veilige oversteek gemaakt voor langzaamverkeer, dit vormt daarmee de verbinding met Molenhoek.
- Het plangebied wordt voorzien van één hoofdontsluiting op de N271 ter hoogte van het bedrijventerrein door middel van een rotonde.
- Eén ontsluitende verkeerslus vanaf de rotonde door het hele gebied, de overige straten ondergeschikt en uitvoeren als woonpaden.
- Een calamiteitendoorgang via de Bredeweg en/of Spijkerweg is mogelijk.
- SmarHUB inpassen nabij de entree van de nieuwe wijk en ruimte bieden voor nieuwe mobiliteitsconcepten als deelauto's.
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht in groene parkeerkoffers of achterstraten.

4.2 DUURZAAMHEID

Om een gebied duurzaam te ontwikkelen, is het belangrijk met betrokken partijen vroegtijdig het ambitieniveau vast te leggen. Zo ook voor Molenhoek Zuid. Dit is samen met de gemeente Mook en Middelaar, betrokken ontwikkelaars en met input van duurzaamheidsexperts vormgegeven.

In het proces van de gebiedsvisie hebben gemeente en de ontwikkelaars prioriteiten bepaald tussen en binnen de duurzaamheidsthema's: klimaatadaptatie & 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 duurzaamheidsbeeld biedt ruimte voor nadere keuzes in de exacte uitvoering. Op stedenbouwkundig niveau zijn deze nader verkend door verschillende duurzaamheidsoplossingen te kiezen in de scenario's. Deze zijn besproken en hebben geleid tot het uiteindelijke voorkeursmodel.

Deze geeft daarmee op het vlak van duurzaamheid verdere richting. De uitwerking zal met name betrekking hebben op de precieze maatregelen in de openbare ruimte, private kavels en de te bouwen woningen. De gebiedsvisie benoemt hiervoor per thema normen en kansen.



KLIMAATADAPTATIE & BIODIVERSITEIT

Niveau 3: Heeft prioriteit

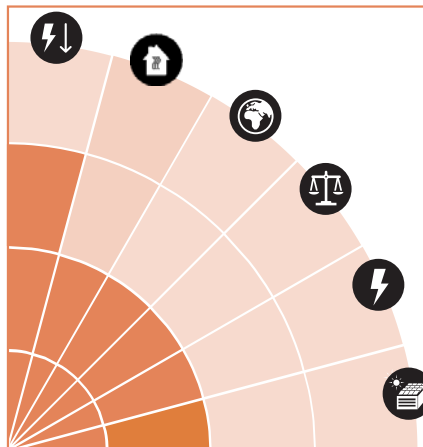
- Overstromings-bestendig
- Droogte-bestendig
- Hitte-proof
- Waterrobuust
- Rijk aan soorten
- Groenblauwe netwerken



DUURZAME ENERGIE

Niveau 3: Heeft prioriteit

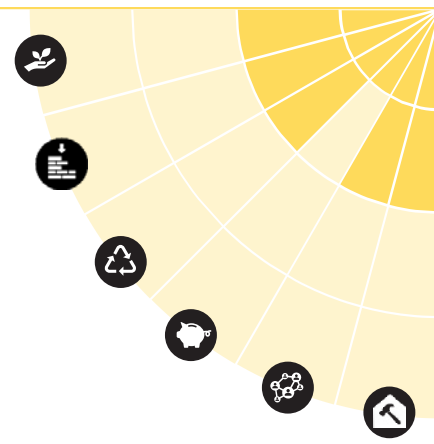
- Vraagbeperking
- Efficiëntie van opwekinstallaties
- Beperken omgevingseffecten
- Balanceren vraag en aanbod
- Vermogensvraag elektriciteit
- Lokale opwek van duurzame elektriciteit



CIRCULAIRE ONTWIKKELING

Niveau 2: Basis

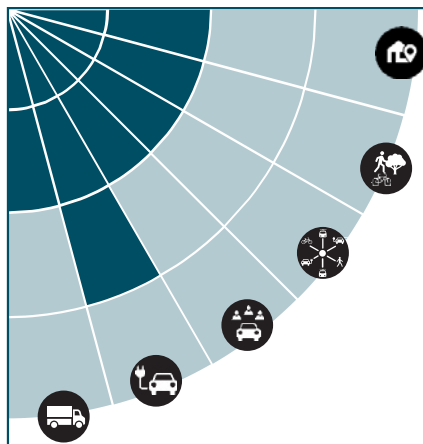
- Hernieuwbare materialen
- Grondstoffen-besparing
- Grondstoffenbesparing door recycling
- Nieuwe verdienen modellen
- Direct hergebruik door urban mining
- Remontabelheid



DUURZAME MOBILITEIT

Niveau 2: Basis

- Thuis – werk en voorzieningen
- Actieve mobiliteit
- MaaS - OV
- MaaS – deelmobiliteit
- Emissieloze mobiliteit
- Slimme en schone logistiek



Ambitieniveau: 4. Onderscheidend
Dit thema krijgt een heel hoog ambitieniveau. We gaan iets doen dat in Nederland nog amper vertoond is.

3. Heeft prioriteit
Dit thema heeft prioriteit en gaat een ambitieuze invulling krijgen. We gaan nieuwe dingen proberen

2. Basis
Voor dit thema gaan we net iets meer doen dan het (wettelijk) minimum. We zetten het volgende stapje.

1. Minimum
Voor dit thema volstaat wat minimaal (wettelijk) noodzakelijk is.

**OVER
MORGEN**

KLIMAATADAPTATIE & BIODIVERSITEIT

Molenhoek Zuid is een groene en waterrijke buurt die gericht is op het vergroten van de biodiversiteit, het bieden van ruimte voor waterberging en natuurlijke koeling. Hier dragen woningen, tuinen en de openbare ruimte aan bij. Samen vormt dit een integraal systeem.



Parkeren op waterdoorlatende verharding



Nestkasten op de gevel

Vastliggend in stedenbouwkundig plan:

- Bestaand groen vormt de basis voor een robuuste groenstructuur.
- Groene inprickers die van de dijk de wijk inlopen zorgen voor een verkoelend effect vanuit de Maas.
- Bomenlanen zorgen voor schaduw, vergroening en biodiversiteit.
- Integraal systeem voor het bergen van hemelwater, bestaande uit grotere wadi's die tevens als speelplek gebruikt kunnen worden.
- Eén van de wadi's aan de randen van de wijk wordt ingericht als ecologische hotspot en is daarmee in mindere mate toegankelijk voor bewoners.

Kansen binnen stedenbouwkundig plan:

- Groene daken op platte daken.
- Woningen voorzien van natuurlijke of lichte materialen, dan wel passieve bouwelementen zoals overstekken en zonweringen t.b.v. verkoeling.
- Hergebruik regenwater in woningen en tuinen.

- Waterdoorlatende verharding toepassen in parkeervelden.
- Infiltratiekratten onder parkeerkoffers.
- Verhoogde vloerpeilen van woningen.
- Onverharde wegen voor fietsers in stand houden.
- Openbare ruimte wordt op een natuurlijke wijze ingericht en beheerd met behoud van bestaande soorten en uitbreiding met andere inheemse soorten.
- Uiterwaarden in vorm van een biotoop, ecologisch verbinden met de groenstructuur van de wijk.
- Woningen voorzien van verblijfsruimte of nestelstenen in de gevels en daken voor gebouwafhankelijke soorten zoals de huismus, gierwaluw en diverse vleermuizen.

Suggestie voor normen:

- Voor de woningen geldt een maximale waarde voor warmte uitgedrukt in TOjuli volgens het wettelijk minimum (max 1,2 per 1 januari 2021).
- Voor de buitenruimte geldt dat er binnen 300 meter van iedere woning een aantrekkelijke, koele verblijfsplek is met een aangename gevoelstemperatuur.
- De belangrijke looproutes van en naar de wijk (de Spijkerweg en Bredeweg) moeten op het heetste moment van de dag minimaal 40% schaduw creëren.
- Maximaal verhardingspercentage tuinen is 50%.
- Een groot deel van de neerslag (60 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) wordt op privaat terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.

DUURZAME MOBILITEIT

De wijk Molenhoek Zuid is ingericht op het verblijven en verplaatsen, te voet of met de fiets. De auto is welkom in de wijk, maar minder dominant aanwezig. Daarbij bevordert een uitgebreide laadinfrastructuur in de wijk het elektrisch rijden. Daarnaast blijven logistiek en openbaar vervoer aan de rand van de wijk.



Pakketkluis



Laadpalen

Vastliggend in stedenbouwkundig plan:

- Hoofdadrs door wijk gericht op langzaam verkeer, zijnde de Spijkerweg en Bredeweg, zijnde directe verbindingen naar voornaamste bestemmingen (centrum, station, Nijmegen en Cuijk).
- Eén centrale hoofdontsluiting voor autoverkeer enkel voor bestemmingsverkeer.
- Vanuit hoofdontsluiting is inrichting steeds meer gericht op verblijven (éénrichtingsverkeer en verblijfsstraten).
- Parkeren geclusterd in grotere velden in plaats van parkeerstroken voor de deur.
- Parkeerruimte met laad- en los plek direct bij de entree van de wijk die kan worden benut als mobiliteitshub.

Kansen binnen stedenbouwkundig plan:

- Woningen voorzien van werkplek.
- Aanleg glasvezelvoorzieningen.

- Grote bergingen bij woningen zorgen voor extra ruimte voor veilige fietsenstalling.
- Bushalte aan Rijksweg verplaatsen naar toegang wijk.
- Plaatsen van een centrale pakketwand als onderdeel mobiliteitshub.
- Plaatsen van deelauto's, -(bak)fietsen en scooters als onderdeel mobiliteitshub.
- Parkeervelden voorzien van laadpalen en leidingen om deze te kunnen uitbreiden.

Suggestie voor normen:

- 1 deelauto op 50 woningen.
- Reductie parkeernorm bespreekbaar wanneer deelmobiliteit wordt ingevoerd.
- 1 op de 20 parkeerplaatsen voorzien van laadpunt, loze leidingen voor de aanleg van laadpunten bij minstens 1 op de 5 parkeerplaatsen.



Deelfietsen bij mobiliteitshub

DUURZAME ENERGIE

De energieprestatie van de woningen in Molenhoek Zuid gaat een stap verder dan nu wettelijk nodig is. Er wordt daarvoor sterk ingezet op de reductie van het energiegebruik en de inzet van veelal duurzame energiebronnen. Voor appartementen zou dit eventueel collectief kunnen worden gedaan.



Zonnepanelen



Toepassen lichte gevelstenen

Vastliggend in stedenbouwkundig plan:

- Woningen krijgen kappen met capaciteit voor zonnepanelen.
- Geclusterde parkeervoorzieningen bieden capaciteit voor zonnecarports.
- Inrichting openbare ruimte zorgt voor natuurlijke koeling.
- Compacte bouw zorgt voor beperking warmtevraag.

Kansen binnen stedenbouwkundig plan:

- Zonnepanelen worden dusdanig aangelegd dat vrijwillige plaatsing van extra panelen eenvoudig en efficiënt uit te voeren is.
- Appartementencomplexen bieden mogelijkheden voor collectieve warmteoplossingen.
- Passieve bouwkundige maatregelen kunnen behoefte aan koude en warmte verlagen, waarbij te denken valt aan overstekken op daken en zonweringen.

- Woningen worden zonder open haard uitgevoerd.
- Keuze voor laadpalen die vehicle-to-grid-oplossingen (uitwisseling van energie) mogelijk maken en daarmee bijdragen aan het balanceren van vraag en aanbod duurzame elektriciteit (slimme laadpleinen).

Suggestie voor normen:

- Woningen moeten t.a.v. vraagbeperking voldoen aan wettelijk kader (BENG1), daar wordt bewust niet ingezet op een hogere eis om ruimte te bieden voor duurzaam materiaal gebruiken en architectuur.
- Woningen moeten t.a.v. efficiëntie van (warmte) installaties voldoen aan wettelijk kader (BENG2).
- Er wordt ingezet op een BENG3 met een minimum aandeel van 75% duurzame opwek in lijn met de route naar energieneutraliteit.



Duurzame warmtesystemen

CIRCULARITEIT

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. Ook wordt op een aantal plekken remontabel gebouwd, waarmee woningen kunnen worden verplaatst, verandert of hergebruikt.



Biobased bouwen



Hergebruik materialen

Vastliggend in stedenbouwkundig plan:

- De efficiënte ontsluitingsstructuur voorkomt materiaal gebruik in de vorm van verhardingen.
- De Bredeweg blijft onverhard.
- Compacte bouw voorkomt materiaalgebruik.
- Hemelwater wordt oppervlakkig opgelost (wadi's), waardoor enkel vuilwaterriolering nodig is.
- Dubbel ruimtegebruik van wadi's (water, groen en spelen) en parkeren (parkeren en energie).

Kansen binnen stedenbouwkundig plan:

- Gesloten grondbalans.
- Deelmobiliteitsconcepten zorgen voor vermindering autobezit (m.n. tweede en derde auto's).
- In een deel van plangebied worden woningen van hernieuwbare materialen gemaakt.

- In een deel van het plangebied worden remontabele woningen gebouwd (gebouw is zo ontworpen dat het (gedeeltelijk) kan worden gedemonteerd).
- Gebruik hernieuwbare materialen in openbare ruimte.

Suggestie voor normen:

- Materiaalpaspoort voor alle woningen.
- Minimaal 10% van de woningen wordt remontabel gebouwd. Hiervoor geldt een losmaakbaarheidsindex van 0,6.
- Minimaal 10% van de woningen wordt gebouwd van hernieuwbare materialen. Hiervan is minimaal 60% van het aandeel van materialen (in kg) biobased.
- Minimaal 20% van de woningen voor 2025 MPG: <0,60 €/ m2 BVO/ jaar (prognose in 2025 is 0,70 €/m2 BVO/ jaar wettelijke norm).

- Minimaal 20% van de woningen voor 2030 MPG: <0,40 €/ m2 BVO/ jaar (prognose in 2030 is 0,50 €/ m2 BVO/ jaar wettelijke norm).
- Overige woningen volgen wettelijke norm.
- Minimaal 70% van het straatmeubilair (in kg) heeft een non-virgin herkomst (hergebruik of recycling) of bio-based herkomst.
- Het beton in de openbare ruimte bestaat voor minimaal 30% uit gerecycled beton.

Schetsontwerp Molenhoek Zuid





Luchtfoto plangebied met woonsferen

4.3 SCHETSONTWERP MOLENHOEK ZUID

Schetsontwerp

De ontwerpuitgangspunten en de aspecten rondom duurzaamheid zijn doorvertaald in een schetsontwerp. Hierin is alles maatvast uitgetekend zodat inzichtelijk is of het programma van de bouwvelden (aantallen, typologieën) en openbare ruimte (infrastructuur, parkeren, wateropgave) past op de locatie met als doel de haalbaarheid te toetsen.

De exacte vorm van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte moeten nog verder uitgewerkt worden in de vervolg ontwerpfasen. In het schetsontwerp is rekening gehouden met technische aspecten zoals afmetingen kavels en woningen, afmetingen in de openbare ruimte, de parkeerbalans, de benodigde omvang van de wadi's en de bestaande situatie (te behouden elementen, aansluiting op bestaande kavels). Deze zaken kunnen nog wijzigen in de volgende ontwerpfasen, binnen de gestelde kaders.

Identiteit

Daarnaast is er naar gestreefd om een aantrekkelijke, plezierige en veilige woonomgeving te maken voor de toekomstige bewoners op basis van de ontwerpuitgangspunten. De aanwezige kwaliteiten van de Maas (vrije uitzicht, dijkzone, buitendijks gebied), de bestaande groenstructuren en de bestaande woningen met erven en opgaand groen worden in het schetsontwerp versterkt en gaan de identiteit voor de woonwijk bepalen. Aansluitend op deze kwaliteiten worden nieuwe kwaliteiten toegevoegd in de vorm van een parkstructuur en langzaamverkeerroutes.



Woonsferen in Molenhoek Zuid

4.4 WOONSFEREN

Uitgangspunten

De woonwijk bestaat uit drie van elkaar te onderscheiden woonsferen:

- Wonen aan de Maas;
- Wonen in de entreezone;
- Dorps wonen.

De woonsferen benadrukken de verschillende kwaliteiten per gebied en zorgen voor herkenbare eenheden. De entreeweg vanaf de rotonde en de Spijkerweg zijn hierbij de scheidslijnen tussen de woonsferen. Beide lijnen zijn duidelijke herkenbare groene structuren. De entreeweg is de hoofdontsluiting voor de nieuwe bewoners van de woonwijk. De Spijkerweg wordt opgewaardeerd tot een belangrijke langzaamverkeersroute door de wijk die het dorp met de Maasdijk verbindt.

Plandata

• Aantal woningen	255
• Uitgiftepercentage:	42,6%
• Verhardingspercentage:	27,7%
• Groenpercentage:	29,6%
• Dichtheid:	36 wo/ha
• Groen per woning:	83 m ² /wo

Het plan heeft een hoge dichtheid per hectare, dit hangt nauw samen met het percentage appartementen (43,5%) in het plan. Het gevolg hiervan is dat het plan een laag uitgiftepercentage heeft en een hoog percentage groen. Per woning levert het plan relatief veel groen. Het wordt daarmee een woonbuurt met een “groen” karakter.



Wonen aan de Maas

Kenmerken wonen aan de Maas:

- De buurt is landschappelijk gericht op het thema van de Maas:
 - het uitzicht van de appartementen;
 - de doorkijken tussen de bouwblokken;
 - de langzaamverkeersroutes naar de dijk;
 - het hoogteverschil van het dijklichaam.
- De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit appartementen met enkele rijwoningen:
 - ensemble van vier appartementenblokken (25x30 meter) op de dijk:
 - ritmiek en oriëntatie naar het Maaslandschap;
 - variatie van luxe appartementen (koop)gecombineerd met betaalbare appartementen (huur/koop);
 - parkeren onder de gebouwen;
 - rijwoningen (goedkopere typologieën) in verband met lage parkeernorm en privacy.
- Data voor de woonsfeer:

• aantal woningen:	100
• uitgiftepercentage:	37,9 %
• verhardingspercentage:	28,6 %
• groenpercentage:	33,5 %
• dichtheid:	53 wo/ha
• groen per woning:	63 m ² per woning.



Wonen in de entreezone

Kenmerken wonen in de entreezone:

- Het betaalbare programma:
 - overwegend appartementen en rijwoningen;
 - hoog percentage sociale huur, middenhuur en bereikbare koop;
 - de vrije sector zijn rijwoningen.
- Wonen langs de hoofdentrees van de wijk:
 - appartementen gericht op de N271;
 - benadrukken auto-entree met kop naar rotonde;
 - benadrukken langzaamverkeersentree (spijkerweg) met een kort blok van appartementen;
 - eerste deel ontsluitingslus begeleiden met korte rijtjes van ruime rijwoningen;
 - Spijkerweg begeleiden met koppen.
- Wonen rondom hoven:
 - de voorkanten gericht op de groenstructuur;
 - parkeren in parkeerhoven aan achterzijde.
- Data voor de woonsfeer:

• aantal woningen:	89
• uitgiftepercentage:	42,3 %
• verhardingspercentage:	36,7 %
• groenpercentage:	21,0 %
• dichtheid:	47 wo/ha
• groen per woning:	44 m ² /wo



Dorps wonen

Kenmerken dorps wonen:

- Het gevarieerd en ruim programma:
 - dorpse mix van grondgebonden typologieën: rijwoningen, patiowoningen en twee-onder-een kapwoningen;
 - ruime kavels;
 - veel parkeren op eigen terrein.
- Wonen rondom groene ruimten:
 - oriëntatie op groene ruimten;
 - groen rondom Spijkerweg als kwaliteit benutten;
 - kindvriendelijke buurt door vele speelplekken;
 - autoluwe karakter door vele woonpaden (shared space);
 - belangrijk gebied voor de wateropgave.
- Data voor de woonsfeer:

• aantal woningen:	66
• uitgiftepercentage:	45,3 %
• verhardingspercentage:	21,8 %
• groenpercentage:	32,9 %
• dichtheid:	20 wo/ha
• groen per woning:	169 m ² /wo



Woonprogramma in Molenhoek Zuid

4.5 WOONPROGRAMMA

Uitgangspunten ontwikkeling

Voor de gebiedsvisie wordt uitgegaan van circa 250 woningen. In het schetsontwerp zijn iets meer woningen ingetekend, deze keuze is gemaakt vanuit:

- Ruimtelijke kwaliteit (blokken afronden);
- efficient ruimtegebruik;
- flexibiliteit in de toekomst (wijzigende programma, kavelmaten);
- bepaling van het maximale programma binnen het plangebied en de ontwerpuitgangspunten.

De gewenste programmaverdeling is als volgt:

- 20% sociale huur.
- 30% bereikbare koop/huur.
- 50% vrije sector (> €325.000).

Uitgangspunt per typologie

- Indien geen parkeren vermeld wordt dan vindt er geen parkeren op eigen terrein plaats.
- Voor de appartementenblokken aan de Maas geldt 1 parkeerplaats in parkeerkelder.
- Rijwoning (sociale huur):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 95 m²
- Appartementen (sociale huur):
 - omvang GBO: ca. 60-65 m²
- Rijwoningen (middenhuur):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 95 m²
- Appartementen (middenhuur):
 - omvang GBO: ca. 70 m²
- Rijwoningen (bereikbare koop):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 105 m²

- Appartementen (bereikbare koop):
 - omvang GBO: ca. 80 m²
- Rijwoning (middeldure koop):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 170 m²
- Patiowoning (middeldure koop):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 220 m²
 - parkeren eigen terrein: enkele oprit, geen garage
- Appartementen (middeldure koop):
 - omvang GBO: ca. 90-100 m²
- Rijwoningen (dure koop):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 210 m²
 - parkeren eigen terrein: lange oprit zonder garage of korte oprit met garage
- Appartementen (dure koop):
 - omvang GBO: ca. 120-140 m²
- Kleine twee-onder-een kapwoning (dure koop):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 260 m²
 - parkeren eigen terrein: lange oprit met garage of brede oprit met garage
- Grote twee-onder-een kapwoning (dure koop):
 - gemiddelde kavelgrootte: ca. 370 m²
 - parkeren eigen terrein: lange oprit met garage of brede oprit met garage

Verdeling woonprogramma

De verdeling van het woonprogramma voor de categorie sociale huur en bereikbare koop is als volgt:

• 15 rijwoning (sociale huur)	6 %
• 35 appartementen (sociale huur)	14 %
• 15 rijwoningen (middenhuur)	6 %
• 10 appartementen (middenhuur)	4 %
• 36 rijwoningen (bereikbare koop)	14 %
• 17 appartementen (bereikbare koop)	6 %
-----+	-----+
128 woningen	50,0%

De verdeling van het woonprogramma voor de categorie vrije sector is als volgt:

• 25 rijwoning (middeldure koop)	10 %
• 14 patiowoning (middeldure koop)	5,5 %
• 26 appartementen (middeldure koop)	10 %
• 12 rijwoningen (dure koop)	5 %
• 23 appartementen (dure koop)	9 %
• 14 kleine twee-onder-een kapwoning (dure koop)	5,5 %
• 13 grote twee-onder-een kapwoning (dure koop)	5 %
-----+	-----+
127 woningen	50,0%

Het percentage levensloopsbestendige woningen (patiowoningen en appartementen) is 49%. Daarvan is 43,5% in de categorie appartementen (verschillende prijsklassen).

Appartementen aan de Maas

De appartementen aan de Maas bestaan uit vier nader in te vullen bouwblokken van 30x25 meter.

Uitgangspunten:

- In voorliggend plan wordt uitgegaan van 76 appartementen.
- Elk appartement heeft een berging en parkeerplaats in de kelder.
- Dure appartementen: gemiddeld 4-5 per laag;
- Middeldure appartementen: gemiddeld 6 per laag;
- Middenhuur en bereikbare appartementen: gemiddeld 8 per laag.

Binnen het complex met appartementenblokken is een uitbreidingsoptie aanwezig:

- De ruimte tussen de appartementen benutten voor parkeerkelder en parkeerkoffer. De extra capaciteit in de parkeerbalans biedt ruimte om de blokken op te toppen met ca. 20 appartementen (afhankelijk prijsklasse).
- De ca. 20 appartementen leveren ca. 3-4 extra woonlagen op (afhankelijk van prijsklasse).
- Als maximale bouwhoogte voor de appartementen wordt uitgegaan van 4 tot 6 woonlagen.



Verkeersstructuur in Molenhoek Zuid

4.6 VERKEERSSTRUCTUUR

In de verkeersstructuur wordt een duidelijke hiërarchie naar functie en vervoermiddel gemaakt. De belangrijkste doelstelling is een veilige en heldere verkeersstructuur die aansluit op de omgeving.

De verkeersstructuur bevat de volgende elementen:

- De rotonde:
De rotonde vormt de hoofdentree van de woonwijk. Als basis is de rotonde in Mook gebruikt met een diameter van 32 meter voor het auto- en fietsgedeelte. De rotonde, met name de aansluiting op het bedrijventerrein aan de overzijde, dient nog nader uitgewerkt te worden. De positie wordt bepaald door een rioolverbinding onder de N271 (riool ligt ten zuiden van rotonde) en de aansluiting.
- De ontsluitingsweg:
Vanaf de rotonde gaat de ontsluitingsweg (5,0 meter) het gebied in. De weg splitst zich in een éénrichtingslus (3,50 meter) door het noordelijke plandeel. De splitsing is gemarkeerd met een plateau. Om de vier dijkwoningen bereikbaar te maken gaat het deel in twee rijrichtingen door tot het einde. Het is een geleed profiel (hoge band) met minimaal enkelzijdig een voetpad.

- De woonpaden:
De overige routes zijn woonpaden. Deze worden ingericht als een shared space. De auto krijgt een ondergeschikte positie, er wordt uitgegaan van een snelheid van 15 km/uur. Dit betekent onder andere dat er geen trottoirs langs wegen komen, alleen indien nodig is als uitstapstrook of voor de bereikbaarheid van de voordeur. Per woonbuurt zijn er kleine verschillen die voortkomen uit de woonsfeer:
 - Wonen aan de Maas: Het gebied ligt hoger, een van de aandachtspunten is dat de voetpaden een helling van maximaal 1:20 krijgen in verband met de bereikbaarheid voor mindervaliden. Omdat de parkeerstraat achter de appartementen relatief druk is door het aantal woningen en de appartementen een entreezone nodig hebben, is hier gekozen voor een haag met trottoir (zie profielen).
 - Wonen in de entreezone: De parkeerterreinen zijn gelegen tussen de bouwblokken. De woningen zijn gericht op de groene ruimten of hoofdwegen. Voor de woningen liggen trottoirs.
 - Dorps wonen: In deze woonbuurt bevinden zich de woonpaden van 3,50 meter breed in twee rijrichtingen. Het uitgangspunt is dat het kleine lusjes zijn met een beperkt aantal woningen (en dus verkeersbewegingen). In de straten zijn voldoende passeermogelijkheden (opritten, brede bochten) als er tegenliggers zijn.

- Spijkerweg:
De Spijkerweg wordt een langzaamverkeersverbinding. De breedte van de verharding, met name het oostelijke deel, wordt versmald tot 4,0 meter breed. Op delen is de auto te gast om de aangrenzende percelen te ontsluiten. Aan de oostzijde is de Spijkerweg toegankelijk vanaf de N271 voor de ontsluiting van de bestaande woning. Aan de westzijde vormt de Spijkerweg een route door de dorpse woonbuurt en ontsluit de bestaande percelen. Het middendeel is afgesloten voor auto's.
- Bredeweg en paden op en naar de dijk:
De Bredeweg en dijk zijn autovrij. Om deze knip duidelijk te leggen worden op de toeritten naar deze paden neerklapbare paaltjes (wel toegankelijk voor brandweer en beheer) neergezet. De hellingen naar de dijk hebben voldoende lengte om de maximale helling van 1:20 voor mindervaliden te kunnen waarborgen.



Vuilnisophaaldiensten en brandweer

Alle bochten zijn gedimensioneerd op de vuilnisauto, Deze draaicirkel is namelijk groter dan van de brandweerauto. De verzamelplekken voor afval (rolcontainers of ondergrondse containers) zijn nog niet ingetekend.

Alle woningen zijn goed bereikbaar voor de brandweer. Daarbij is uitgegaan dat de Spijkerweg en het pad op de dijk toegankelijk zijn voor de brandweer (neerklapbare paaltjes). Speciale aandacht is er voor de appartementen aan de Maas, deze zijn van beide zijden bereikbaar. Mogelijkerwijs moet er een keervoorziening of doorsteek komen bij het meest westelijke appartementenblok, dit is inpasbaar.



Parkeren in Molenhoek Zuid

4.7 PARKEREN

Normering

Voor de parkeernormen wordt uitgegaan van de CROW publicatie 317 (2012). De kern is weinig stedelijk en de wijk bevindt zich in de “rest van de bebouwde kom”. In de CROW wordt een bandbreedte aangeduid, in het schetsontwerp is uitgegaan van het gemiddelde van deze bandbreedte. Voor de opritten wordt de systematiek zoals in de CROW gebruikt.

De volgende parkeernormen zijn aangehouden per woning (in parkeerplaatsen per woning):

- Rijwoning (sociale huur): 1,6
- Appartementen (sociale huur): 1,4
- Rijwoningen (middenhuur): 1,6
- Appartementen (middenhuur): 1,4
- Rijwoningen (bereikbare koop): 2,0
- Appartementen (bereikbare koop): 1,9
- Rijwoning (middeldure koop): 2,0
- Patiowoning (middeldure koop): 2,2
- Appartementen (middeldure koop): 2,1
- Rijwoningen (dure koop): 2,0
- Appartementen (dure koop): 2,1
- Twee-onder-een kapwoning (dure koop): 2,2
- Vrijstaande woning (dure koop): 2,3

Voor de opstelplaatsen op eigen terrein worden de volgende normeringen gebruikt (in aantal parkeerplaatsen):

- enkele oprit zonder garage: 0,8
- lange oprit (min. 10 m) zonder garage: 1,0
- enkele oprit (min. 6 m) met garage: 1,0
- brede oprit (min. 5 m breed en 6 meter lang) zonder garage: 1,7
- brede oprit (min. 5 m breed en 6 meter lang) met garage: 1,8
- parkeerplaats in parkeerkelder (niet vermeld in CROW) 1,0
- Enkele opritten zijn minimaal 3,0 meter breed en 5,0 meter lang per opstelplaats;
- Brede opritten (twee opstelplaatsen naast elkaar) zijn minimaal 5,0 meter breed en 5,0 meter diep.

Parkeerbalans

Op de kaart zijn de openbare parkeerplaatsen aangeduid en plaatsen waar een opstelplaats op eigen terrein (niet gespecificeerd naar type) aanwezig zijn.

De woning aantallen, type opstelplaatsen op eigen terrein en de openbare parkeerplaatsen zijn per (sub) buurt berekend.

Voor de woonbuurten (in aantal parkeerplaatsen) geldt de volgende parkeerbalans:

- Wonen aan de Maas: +1,4
- Wonen in de entreezone: -0,2
- Dorpswonen: +4,2

De parkeerverdeling tussen de buurten en subbuurten is voldoende. Eventuele tekorten worden direct in aangrenzende (sub)buurten opgelost. Daarnaast is er nog flexibiliteit, omdat er op diverse plekken nog uitbreidingsmogelijkheden voor parkeerplaatsen zijn.

Mobiliteitshub

De hub voor postpakketten bij de entree van de wijk is voorzien van twee parkeerplaatsen (alleen kort parkeren) die niet in de parkeerbalans zijn meegenomen.

Fietsparkeren

Alle woningen krijgen een berging voor fietsparkeren. Nabij de entrees van de appartementen worden kleine clusters voor fietsparkeren (bezoek) gemaakt.





Speelplekken en groen in Molenhoek Zuid

4.8 SPEELPLEKKEN EN GROEN

Groenstructuur

In de groenstructuur worden bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en versterkt. Het betreft:

- Behoud bomen langs Spijkerweg als begeleiding langs de langzaamverkeersroute. Waar ruimte is worden nieuwe bomen toegevoegd zodat de route een stevige laan wordt.
- Behoud houtsingels:
 - Een belangrijk aspect is het nader inventariseren van de boomkwaliteit om te bepalen welke bomen behouden kunnen worden.
 - De struiken in de houtsingels worden uitgedund zodat er zichten onder de houtsingels ontstaan en er een open karakter ontstaat.
 - Houtsingels in talud langs entreeweg: Het hoogteverschil wordt 2 meter verlaagd, daardoor gaan de bestaande bomen in het talud verloren. Uitgangspunt is dat er wel nieuwe (laan)bomen voor in de plaats komen op het kleine talud.
 - Noord-zuid houtsingel: Bestaande bomen gaan deze ruimte langs de hoofdroute bepalen.
- Groen op bestaande percelen: Het groen wordt zichtbaar vanaf de hoofdstructuren en bepaalt het beeld van de wijk.
- Laanbomen langs N271: De laanstructuur wordt gecontinueerd voor het nieuwe appartementenblok.

Voor de nieuwe structuren gelden de volgende uitgangspunten:

- Geschakelde groenruimtes zorgen voor een doorgaande groenstructuur. De voordelen zijn:
 - Bijna elke woning staat aan een groene ruimte;
 - Langzaamverkeersroutes gaan door groenzones;
 - Klimaatadaptieve voordelen zoals veel groen (koeling en verdamping);
 - Koelende effect van de Maas het gebied in halen door groene structuren het gebied in.
- Hoofdentree (van rotonde tot lus): Een stevige laanstructuur bestaande uit de bestaande bomen nabij entree en de nieuwe bomen op het talud aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is er beperkte ruimte voor bomen in de parkeerstrook, hier zijn het meer de uitkragende bomen van de haaks op de weg staande structuren.
- Verkeerslus noordelijk deel: De ruimtes waardoor de route gaat zijn heel verschillend. Per ruimte kiezen voor een ander groenprincipe dat past bij de ruimte.
- Werken met verspreide bomen en boomgroepen in straten, woonpaden en parkeerhoven zodat een gevarieerd beeld ontstaat.
- Bomen gebruiken voor schaduw op verhardingen en waarborgen privacy (naar buurpercelen en rondom appartementen).





Waterberging

De wadi's liggen verspreid door de buurt en vormen een onderling te koppelen systeem. De meeste wadicapaciteit ligt in het deelgebied 'dorps wonen', dit gebied ligt lager en door de openheid ontstaat de gewenste woonsfeer.

Voor de wadi's is uitgegaan van:

- bodemdiepte van 60 cm;
- waterschijf op de bodem van 40 cm;
- maximale helling talud 1:3;
- bij speelplekken een helling van 1:10, zodat de wadi ook gebruikt kan worden voor spelen.

Voor de berekening van de wadi's is uitgegaan van:

- piekbui van 100 mm;
- verhardingen: 100% verhardingspercentage (ook de open verhardingen voor parkeren);
- kavels: verhardingspercentage tussen de 50% en 80%, afhankelijk van de typologie.

Met deze uitgangspunten en de ingetekende wadi's wordt circa 54% van de benodigde waterberging opgelost. Voor het resterende deel dient nog een oplossing gevonden te worden. Dit kan zijn:

- Diepere en grotere wadi's;
- Technische oplossingen onder bijvoorbeeld parkeerplaatsen en parkeerhoven;
- Verharding in openbaar gebied verminderen;
- Stimuleren van minder verharding op eigen terrein (bv toepassen grasdaken).



Speelplekken

Verspreid door het gebied zijn er voldoende groenplekken te benutten voor spelen. Daarbij wordt uitgegaan van meerdere speelplekken voor de jongere kinderen (tot 12 jaar) verspreid over de woonbuurten. Voor de oudere kinderen worden de speelplekken verspreid over de wijk. Naast speeltoestellen gaat het ook om speelaanleidingen.

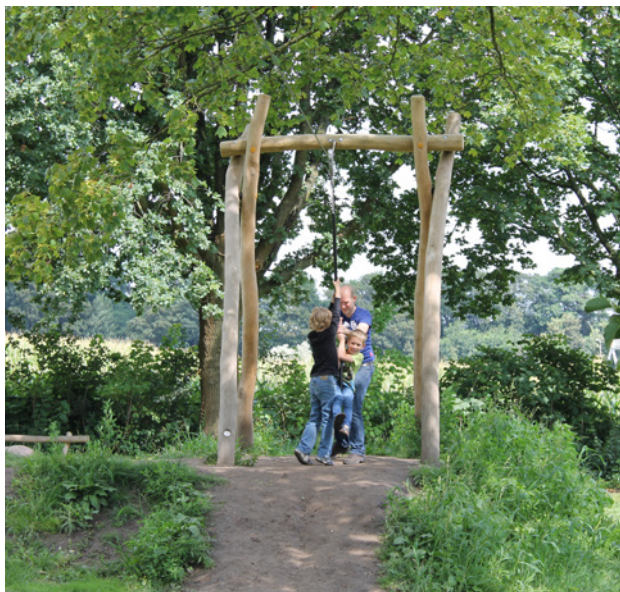
De wadi's kennen een dubbelgebruik. Naast waterberging zijn deze ook te benutten om te spelen:

- Als ze droog staan: Door flauwe taluds verbinden met de speelplekken zodat er uitloop is vanuit de speelplekken.
- Als ze onderwater staan: Toepassen van speelaanleidingen zoals steppingstones en bruggen
- Een andere optie is om speelplekken op plateaus aan te leggen. Bij een kleine bui wordt dan alleen een kleine hoek nat, bij een extreme piekbui de hele speeltuin.

Uiterwaarden

De uiterwaarden horen niet bij het plangebied, maar hebben wel de potentie om woonkwaliteit toe te voegen aan de woonwijk. In het schetsontwerp is de zone landschappelijk heringericht met bloemrijk grasland, passende beplanting, struinpaden en verblijfsplekken.

De inrichting is indicatief ingetekend en dient nader afgestemd te worden met het waterschap.



4.9 PROFIELEN

Dijklichaam - hoofdontsluiting entreezone

Rondom de dijk liggen er eisen met betrekking tot bouwen. De rooilijn van de appartementen ligt buiten de lijn waarbinnen gebouwd mag worden. Het plateau achter de (technische) dijk waar de volkstuinten nu op liggen wordt ca. 2 meter verlaagd. De voordelen hiervan zijn:

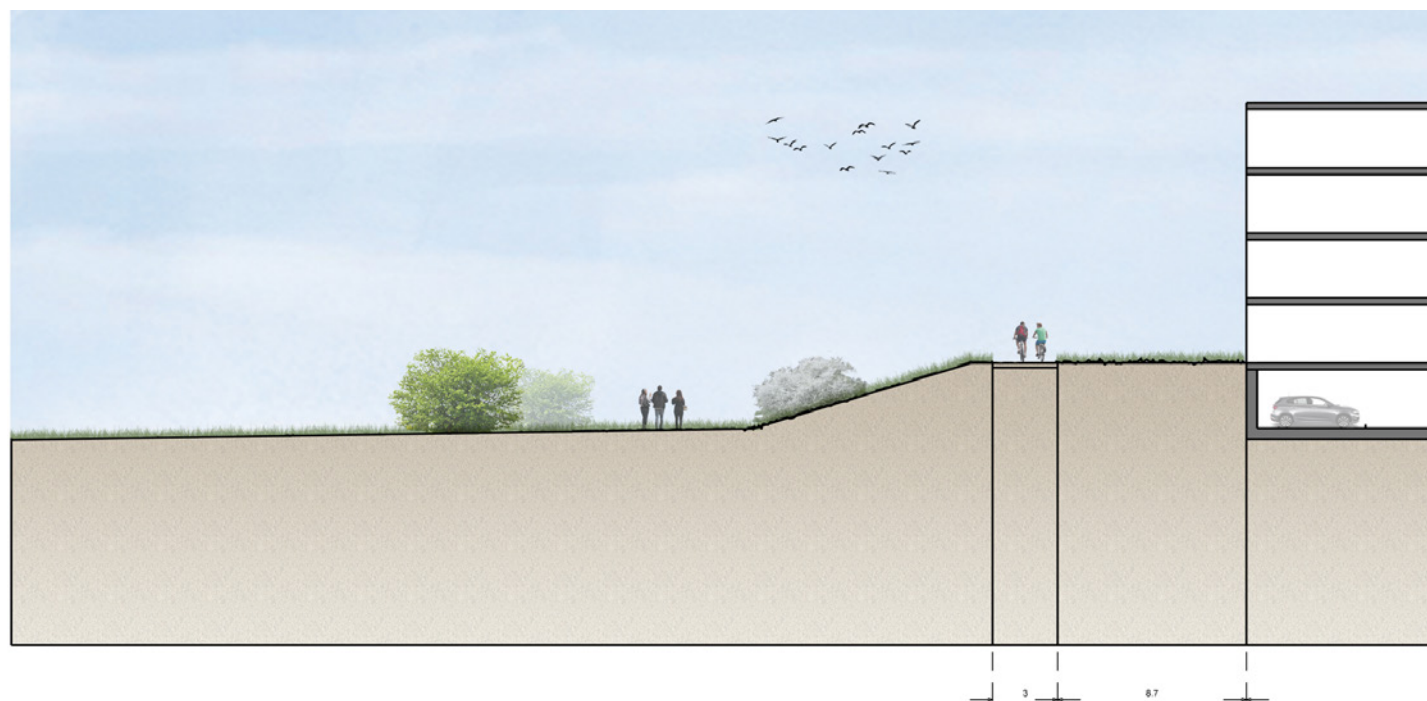
- De benodigde hellingbanen (de mindervalide voetganger is bepalend) voor de routes naar het hogere deel zijn goed aan te leggen.
- De woningen aan de hoofdentree komen meer “op niveau van” de hoofdentree: het hoogteverschil is zichtbaar, maar bepaalt niet (negatief) het beeld.
- Het parkeren komt verdiept te liggen ten opzichte van de dijk en is vanaf de dijk beperkt zichtbaar;
- De parkeerkelder is nog 1 meter verder verdiept zodat deze niet zichtbaar is vanuit de dijkzone en het binnengebied.
- De eerste laag van de appartementen bevindt zich op dijkniveau, dus geen blinde plint van gebouwde parkeervoorziening en bergingen.
- Het hoogteverschil wordt met het gebouw en een talud tussen de gebouwen op een natuurlijke wijze aangelegd.

Optie: de volkstuinten verlagen op niveau van entree parkeergarage (stippellijn in profiel):

- Voordelen: Bergingen eenvoudig te bereiken en meer privacy voor de buitenruimten aan de dijk.
- Nadelen: Meer blinde plint aan de parkeerzijde.

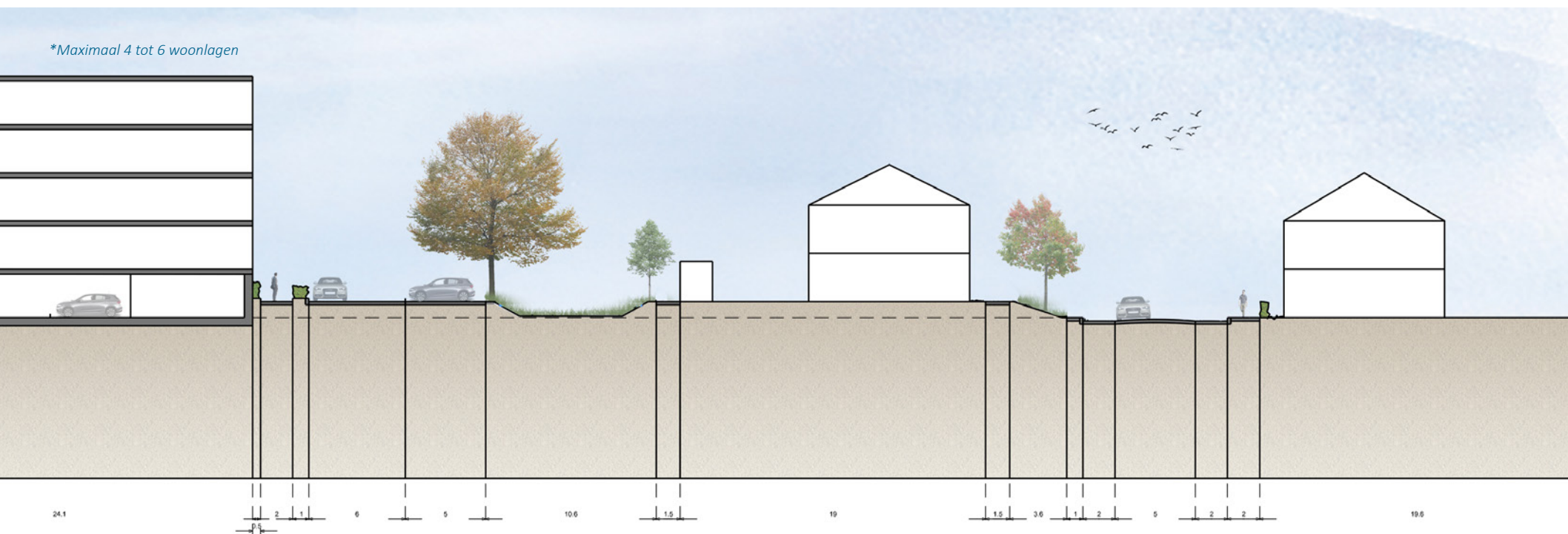
De hoofdontsluitingsweg voor dit fragment heeft de volgende uitgangspunten:

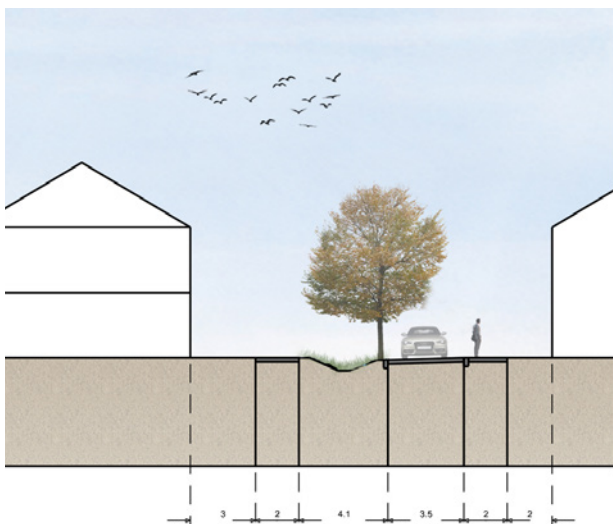
- twee rijrichtingen rijweg van 5,0 meter breed;
- aan weerszijden parkeren (2,0 meter), aan de zuidzijde met een uitstapstrook;
- stoepbanden om de auto te scheiden van voetganger;
- op belangrijke punten een plateau (splitsing weg) of drempel (oversteek);
- trottoirs voor de rijwoningen (2,0 meter);
- kabels en leidingen onder de trottoirs;
- groen talud van ca. 1:3 met ruimte voor bomen, aan de andere zijden incidenteel een plantvak met boom.



Profiel dijklichaam - hoofdentree Molenhoek Zuid (profiel is indicatief en wordt in de volgende ontwerpfase nader uitgewerkt)

*Maximaal 4 tot 6 woonlagen

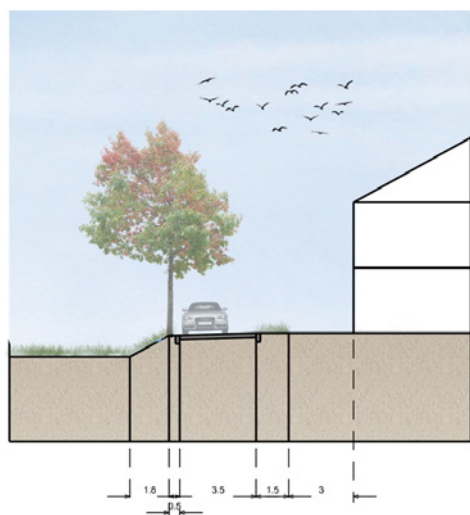




Lus hoofdroute

De uitgangspunten voor de lus van de hoofdroute zijn:

- éénrichtingsweg van 3,5 meter breed;
- op enkele plekken enkelzijdig een parkeerstrook (2,0 meter breed);
- stoepbanden om de auto te scheiden van voetganger;
- Spijkerweg: nu getekend met weg als hoofdroute (voorrang), kan ook worden omgedraaid waarbij de Spijkerweg (fietsroute) de voorrang krijgt.
- trottoirs voor de rijwoningen (2,0 meter);
- kabels en leidingen onder de trottoirs;
- groene ruimten aangrenzend aan rijweg, in het voorbeeld een groenstrook met wadi.



Woonpad

De uitgangspunten voor het woonpad zijn:

- tweerichtingenweg van 3,5 meter breed, opritten en bochten om te passeren;
- geen parkeerstrook voor woningen, wel aan zijpercelen, parkeerstrook inclusief uistappen is 2,5 meter breed;
- trottoirs voor rijwoningen (2,0 meter), geen stoepbanden (alles op één niveau);
- kabels en leidingen onder de strook (trottoir, parkeerstrook, groenstrook) tegen de woningen
- groenstrook voor woningen van 1,5 meter breed (voorkomen parkeren);
- groene ruimten aangrenzend aan rijweg, in het voorbeeld een brede wadi.

Profielen lus hoofdroute en woonpad in Molenhoek Zuid

4.10 HAALBAARHEID

Ruimtelijke haalbaarheid

Het voorliggende plan is in verschillende stappen tot stand gekomen. In dat proces is er door diverse gemeentelijke disciplines meegekeken en input geleverd. Deze input is verwerkt in de voorliggende gebiedsvisie. De gebiedsvisie is uitgewerkt tot op het niveau van een maatvast schetsontwerp.

Parallel hebben diverse milieutechnische en planologische quickscans plaatsgevonden om randvoorwaarden en uitgangspunten te formuleren. Voor het bestemmingsplan zijn verdere (verkenkende) onderzoeken noodzakelijk.

Maatschappelijke haalbaarheid

Met de herontwikkeling van de locatie wordt woningvoorraad toegevoegd in Mook en Middelaar, 50% daarvan als woningen voor de middeninkomens. Daarmee wordt voldaan aan een belangrijke behoefte: betaalbare woningen.

Een andere opgave in Mook en Middelaar is het realiseren van levensloopbestendige woningen. In totaal is 49% van de 255 woningen levensloopbestendig.

Met diverse belanghebbende partijen (omwonenden en gebruikers) is gesproken in het kader van participatie. Een groot deel van de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de planvorming, zoals bijvoorbeeld het behouden van de Spijkerweg en Bredeweg als langzaamverkeerroutes, voldoende groene plekken terugbrengen in de wijk, bij de

realisatie van appartementen zoveel mogelijk rekening houden met privacy en voldoende afstand aanhouden tot bestaande woningen.

Een aantal wenspunten kunnen niet worden meegenomen in de planontwikkeling o.a. het niet opnemen van appartementencomplexen in het programma en het hanteren van een lager woningaantal.

Voor een aantal punten hebben bewoners hun zorgen geuit (kwelwater in het noordelijk deel van het plangebied en het creëren van een veilige oversteek bij de Bredeweg-Rijksweg richting Molenhoek). Daarmee wordt serieus omgegaan en vindt nader onderzoek plaats voor een passende oplossing. Voor deze punten geldt dat deze worden meegenomen met de verdere uitwerking.

Ook in de toekomst worden de omwonenden betrokken bij de planontwikkeling.

Programmatische haalbaarheid

Het realiseren van circa 250 woningen met de gewenste programmatische verdeling en het afgeleide programma (parkeren en wateropgave) is haalbaar op de locatie.

Dergelijke aantallen woningen kunnen alleen gerealiseerd worden met een relatief hoog percentage aan appartementen.

De locatie leent zich hier ook voor. Met de appartementen aan de Maas ontstaat een specifiek woonmilieu voor de regio.

De verschillende woonsferen hebben alledrie een eigen specifiek programma met herkenbare verschijningsvorm. De differentiatie verrijkt het gebied.

Onderdeel van het programma is ook om voldoende parkeren en waterberging te realiseren. Voor het gebied geldt:

- Er is een positieve parkeerbalans.
- De wadi's bieden slechts een gedeeltelijke oplossing, om aan de piekbui te voldoen moet nog extra capaciteit gezocht worden.

Voor alternatieve vormen van mobiliteit en duurzame vormen van energie heeft al een eerste verkenning plaatsgevonden.

Financieel-economische haalbaarheid

Ontwikkelaars en gemeente hebben samen de kaders bepaald voor het opstellen van de GREX. Het opstellen van de GREX is momenteel nog in uitvoering.

Conclusie

In het kader van de gebiedsvisie zijn diverse aspecten onderzocht. De eerste contouren zijn voldoende in beeld gebracht om te concluderen dat Molenhoek Zuid voor deze stap een haalbaar plan is.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Advies A21.01 van de Adviesraad Natuur en Milieu in de gemeente Mook en Middelaar over de gebiedsvisie 'Molenhoek-Zuid'

Landschap is de onderlegger van de nieuwe wijk Molenhoek-Zuid.

Op 28 april 2021 is op ambtelijk niveau in een mondeling overleg aan de ANM gevraagd een advies uit te brengen over de woningbouwplannen in Molenhoek-Zuid vóór 11 mei 2021, ten dienste van de scenario-ontwikkeling voor de gemeente Mook en Middelaar door stedenbouwkundig adviesbureau CB5. In december 2020 is een intentieverklaring getekend door de gemeente met drie projectontwikkelaars, die een jaar geldig blijft, waartoe een nieuwe gebiedsvisie wordt opgesteld, waarbinnen de woningbouwopgave van 250 woningen zal worden uitgewerkt. Het gaat om een nieuwe wijk met 50% zogeheten 'betaalbare' koop- en huurwoningen. De op te stellen gebiedsvisie dient ter vervanging van het vigerende beleid (Structuurvisie Lierdal 2010-2020 van de gemeenten Mook en Middelaar en Heumen), met dien verstande dat deze gebiedsvisie alleen voor het grondgebied van Mook geldt. Grondposities door particulieren en projectontwikkelaars zijn reeds ingenomen. De gemeente heeft de huidige huurder van haar grondeigendom, volkstuin-complex locatie Middelwaert langs de Halderweg, de huur opgezegd per 1 januari 2023.



De woningbouw gaat om een plangebied van 7 ha, omringd door 12 ha 'studiegebied' en begrensd door het zomerbed van de Maas, de spoorlijn Nijmegen-Roermond, de Rijksweg N271 en de Bredeweg, binnen de gemeentegrens van de gemeente Mook en Middelaar. De woningbouwopgave zal door bureau CB5 worden uitgewerkt middels 3 scenario's waarvan één het label 'landschappelijk' krijgt.

Vraagstelling aan ANM

Advisering over criteria en randvoorwaarden aangaande landschapsecologische kwaliteiten en milieu-mogelijkheden van het studiegebied en het plangebied.

Er is afgesproken dat op de zeer korte termijn waarop dit advies gevraagd wordt, met een minimum aan informatie, een advies wordt gegeven dat antwoord zal geven op de concrete vraag om CB5 van inzichten te voorzien voor het opstellen van een gebiedsvisie. Door de ANM is aangegeven dat er ook in een ruimer kader 'ongevraagd' advies zal worden gegeven binnen de jurisdictie van de ANM.

Proloog : Vullen is veel gemakkelijker dan leeghouden...

Dit advies reikt de ANM aan de gemeente Mook en Middelaar aan om in de uitvoering van haar taak, om haar afgesproken deel van de huidige grote woningbouwopgave te realiseren, ook haar verantwoordelijkheid te nemen om een werkelijk duurzame ontwikkeling¹ te realiseren, waarbij de component van omgeving, landschap en milieu als gelijkwaardig aspect wordt meegenomen in de planvorming en realisatie en niet als sluitstuk.

¹ Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen (Brundtland 1987) met een werkelijke balans tussen waarden en belangen van mens (people), milieu (planet) en economie (profit).

Op grond van de huidige landschapsecologische kwaliteiten in de zorg voor natuur en landschap en omgevingswaarden in de gemeente ligt de zorg en taak voor natuur, landschap en milieu overwegend bij terreinbeherende organisaties en burgers (energietransitie) en blinkt de gemeente Mook en Middelaar niet uit in haar zorg voor natuur, landschap en milieu, die minimalistisch wordt ingevuld, met N en L waarden als sluitpost. De reeds gerealiseerde woningbouwprojecten in de gemeente hebben een winstgericht (projectontwikkelaargericht) model laten zien, met een hoge verdichtingsgraad en een geminimaliseerde kavelgrootte als uitgangspunten voor woningbouw. Leefomgevingskwaliteit, nieuwe inzichten rond groene dooradering, klimaatneutraal bouwen, biodiversiteit en openheid hadden daarin geen of beperkt een plaats.

Deze woningbouwopgave Molenhoek-Zuid, met een nieuwe wijk van de gemeente, biedt anno 2021, met alle kennis en kunde van nu, de uitgelezen kans om een echt gebalanceerde duurzame ontwikkeling vorm te geven, waarin niet het economisch winstmodel het dominante hoofduitgangspunt is, maar leefomgevingskwaliteit en de borging van contextuele landschaps- en esthetische waarden en klimaatneutraliteit gecombineerd met woongenot, die geïntegreerd en in balans zullen worden uitgevoerd.

Het eerste en al-omvattende advies van de ANM is:

Advies 0: Volg de hoofdpunten van de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool en maak integrale keuzes bij de scenario-ontwikkeling van deze woningbouwlocatie, prioriteer de belangen in balans tussen de waarden en belangen van 'planet, people en profit' en werk samen door de schalen heen van beleid, bestuur en gebied.

Onderstaand worden stap voor stap een onderbouwing en deeladviezen gegeven door de ANM.

Belangrijkste aanbevelingen voor een betere woningbouw en een beter landschap

Schaalniveau Regio-gebiedsvisie

De woningbouwambitie van Mook en Middelaar dient gezien te worden in de ambities van de ruimere stedelijke regio in relatie tot haar ommelanden. Binnen de afspraken van de woningdeal met Nijmegen, de Visie Woningbouw Noord Limburg en de nieuwe verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool-regio (conceptnota Meer landschap meer stad : Groene Metropool Arnhem Nijmegen Foodvalley 2040), vormt Mook en Middelaar het zuidelijk sluitstuk in de Groene Metropool en het noordelijk sluitstuk in de Woonvisie Limburg-Noord.

Het gaat in Molenhoek-Zuid om toekomstgericht bouwen dus zijn uitgangspunten voor leefomgevingskwaliteit zeer relevant, zoals verwoord in de verstedelijkingsstrategie van de nota 'Groene Metropool 2040' (april 2021). Het gaat in de context van dit advies met name om landschap en natuurlijk systeem, die om versterking vragen in de verstedelijkingsdrift. In de koers voor Noord-Limburg uit de regionale Woonvisie Noord-Limburg staat aangegeven dat Mook en Middelaar vooral verbinding zal zoeken in de richting van de regio Nijmegen-

Arnhem. De acht Noord-Limburgse gemeenten sturen op het toevoegen op kleine schaal van woningbouw, vooral gericht op het bevorderen van de doorstroming. Vanuit de gehanteerde referentieprognose Progneff wordt een kantelpunt in de huishoudensontwikkeling voor Mook ergens in 2032 aangegeven en er staat ook dat woningbouw nooit alleen de oplossing kan zijn voor leefbaarheidsvraagstukken.

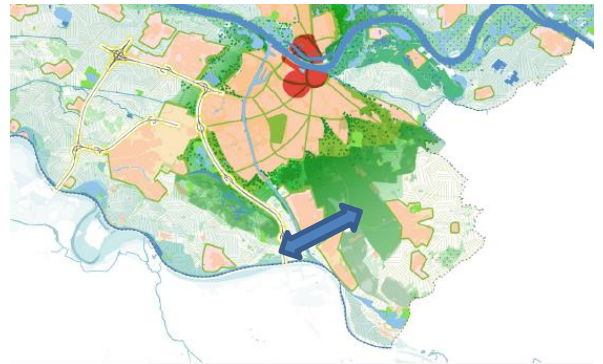
Advies 1: Kijk ruim in relatie tot woningbouwopgaven van de nauw verbonden noordelijke en zuidelijke regio als het gaat om verantwoordelijkheid voor nieuwe woningbouw en de specifieke taakstelling borging leefomgevingskwaliteit die Mook en Middelaar heeft in die regionale context.

Advies 2: Volg de nieuwe groene regiostrategie: "Het groene raamwerk van de regio wordt versterkt door ontwerpprincipes te hanteren voor het watersysteem, de landschappelijke kwaliteit, de biodiversiteit en groenvoorzieningen".

Het studiegebied is een deel van het gebied Lierdal, dat eigenlijk in vigerend beleid en in een belofte vanuit een zeer lange termijnperspectief bedoeld is als open gebied, van heuvelrug tot Maas, als ecologische en belevingstechnische open en sporadisch bebouwde zone, vastgelegd in grensoverschrijdende afspraken.

Het Lierdal vormt de grens tussen verstedelijkt Arnhem-Nijmegen gebied (zie conceptvisie Groene Metropool) naar de overgang landelijk gebied met dorpskernen. De verstedelijkingsas doortrekken langs het hele Maas- en Maas-Waalkanaal-front met de woningbouwambities van zowel Mook en Middelaar als van Heumen (precedentwerking) leidt tot een verdichting van de zone langs de Maas en het Maas-Waalkanaal die daar geen recht aan doet. Het geruisloos verkrijgen van grondposities wijst daarop.

Daarmee komt de ANM op een wezenlijk punt van zorg, namelijk dat de plannen in tegenspraak zijn met een tweetal beleidsstukken: de Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' vastgesteld door de gemeente Heumen samen met Mook en Middelaar en de Structuurvisie 'Heumen 2025'. In beide documenten wordt de ruimtelijke open kwaliteit van het Lierdal erkend en wordt aangegeven dat deze beschermd en uitgebreid dient te worden. Sporadische woningbouw en nieuwe landgoederen was het adagium. Het Lierdal is één van de laatste landschappelijke, ecologische en recreatieve schakels tussen het Maas-Waalkanaal, de Maas en het stuwwallengebied ten dienste van plant, dier en mens met een fraai kleinschalig cultuurlandschap, dat intensief beleefd wordt door de lokale bewoners en recreanten middels vele ommetjes. Door de verregaande woningbouw, transversaal op die open as, wordt die verbinding verbroken. De volop in ontwikkeling zijnde natuurwaarden met beschermde natuur en soorten in het Lierdal komt door areaalverkleining verder onder druk te staan, zoals het leefgebied van das, zandhagedis en steenuil. In verschillende delen van het Lierdal zullen herontwikkeling van natuur- en landschapswaarden door vooral particulier initiatief, zo goed als zeker hun potentie niet halen als de plannen doorgaan voor verkleining van leefgebied van soorten en versturende effecten van geluid en licht.



*Advies 3: Kijk bij de uitwerking van de drie scenario's voor de gebiedsvisie ook naar de inhoud, naar geest en letter, van de Structuurvisie Lierdal. Houd de groene open buffers tussen de kernen van Malden en Molenhoek intact en versterk waar nodig, door als **compensatie** van de woningbouwopgave Molenhoek-Zuid, de **open corridor** van heuvelrug naar Maas te vrijwaren van verdere bebouwing. Zorg ervoor dat op de overgangen tussen de stuwwallen en de lagere gronden geen ondoordringbaar lint van bebouwing ontstaat dat deze twee natuurlijke systemen isoleert en dat de 'groene vingers' blijven, die ook juist voor de leefbaarheid en identiteit van onze kernen belangrijk zijn. Voorkom de irreversibele sluiting van het bebouwingslint langs de oever van Maas en Maas-Waalkanaal.*

Advies 4: Pak tezamen met de gemeente Heumen deze regionale opdracht op om de huidige landschaps- en natuurwaarden te borgen en te versterken waar mogelijk binnen de Groene Metropool-opgave en leg deze vast voor zeer lange termijn.

Advies 5: Hanteer de provinciale 'Rode Contour', die het plangebied gedeeltelijk doorsnijdt, en het daarmee verbonden Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) onverkort bij de uitwerking van de scenario's.

Schaalniveau plangebied 7 ha: bouwquotum, inrichting en ambities

De uitdaging is om in de overgangszone van stad naar dorp en ommeland met de afhechting van Molenhoek-Zuid met bebouwing een plan te maken dat integraal recht doet aan een aantal zaken:

- woningbouw voor woningzoekende doelgroepen als vernieuwende kleinschalige woningbouw voor ouderen en betaalbare woningen voor jongeren
- inbedden in de kwaliteit van het landschap op overgang stuwwal-Maasoever
- natuurinclusief bouwen met duurzaam toevoegen van natuurwaarden en beleefingswaarden die geen 'schaamgroenoplossingen' zijn
- antwoorden op beloftes van de energietransitie van een energieneutrale wijk klaar voor een toekomst van 2050

Bouwquotum

Het maximalistische model van projectontwikkeling om elke m² te optimaliseren in steen, asphalt, beton en woonoppervlak kan juist in deze zone vervangen worden door een ambitie waarin zich een werkelijke balans ontplooit tussen woonopgave, aansluiting en inbedding in de essentiële waarden van het landschap en optimalisatie van natuurlijke vergroening als cruciale factor in leefomgevingskwaliteit, alsmede te antwoorden op de energietransitie-opgaven waar de gemeente Mook en Middelaar voor staat. Er zijn vele goede voorbeelden te vinden waar dit lukt. Denk aan binnentuinen i.p.v. afgebakende en van schuttingen voorziene compartimentering, denk aan groene wegen i.p.v. postzegeltjes voortuin en trottoir, denk aan zichtlijnen naar de omgeving i.p.v. een gesloten front, denk aan grotere multifunctionele eenheden van groen/waterbuffering/speelruimten waar werkelijk habitatvorming kan plaatsvinden etc.

Een gemengd woningbouwconcept van sociale huur- en koopwoningen, middenklasse- en duurdere private bouw, laat een stedenbouwkundig concept toe waarin gestuurd wordt op minder verstening in zowel private als publieke bouw, niet in percentages van 33% infra-publieke functies en groen en 66% bebouwingsgraad, maar in percentages van 50%-50%. Het sturen op (grotere) gealloceerde ruimten in het publieke domein voor vergroening is ook gunstiger voor de ratio verstening-groen; in private handen blijkt de versteningsgraad in dichtbebouwde woonwijken, rond de private huizen zelfs groter te zijn dan die van opgelegd publiek groen, een klacht die bij Waterschappen in ontsteningsbeleid goed bekend is. Er zijn voorbeelden genoeg waar lef getoond wordt om weerstand te bieden aan het optimalisatiemodel markt- en grondprijzen en winst voor de gemeente.

Advies 6: Maak juist in het dorpse karakter van Mook en Middelaar, een ruimtelijk plan en ook een investeringsplan voor het stedenbouwkundig concept met een versteningsgraad en kavelgrootte gebaseerd op een 50%-50% verhouding in plaats van maximalisatie van woonoppervlak binnen de 7 ha waarin winstoogmerk leidend is in plaats van leefomgevingskwaliteit. Maak een plan dat geldt als referentie van echt duurzame ontwikkeling anno 2021 waar Mook trots op kan zijn, en begeleid structurend de toekomstige bewoners daarbij.

Landschappelijk ingebed

In het vigerende landschapsbeleid van de gemeente Mook en Middelaar (Landschapsontwikkelingsplan 2009) is het een rivierdallandschap in overgang naar een heuvelrug. Van het studiegebied is de buitendijkse zone aangemerkt als goudgroene natuur en een deel daarvan met aardkundige waarden. Het binnendijkse deel, waar de potentiële woningbouwlocatie ligt, is agrarisch cultuurlandschap en bebouwd gebied, waar vele grondbewegingen/ophogingen hebben plaatsgevonden voor bouw etc. De historie is dat rond 1900 dit een

Maasheggenlandschap was, maar in de eerdere jaartellingen maken kaarten niet zo goed duidelijk wat de historie van landgebruik van dit gebiedsdeel is, maar Maasduinrug afgewisseld met broekland is een realistische veronderstelling. Het advies vanuit landschapsbeleid is versterking van de landschappelijke waarden voor een rivierdal middels het ontwikkelen van groen en erfbeplanting. Uitgangspunten worden in onderstaande figuren uit het landschapskwaliteitsplan meegegeven. Voor vlakken geldt: bloemrijk grasland-hooiland, hoogstamboomgaard, graanakker, bossages; voor lijnvormige elementen geldt: houtwal en singel, bomenrij en bomenlaan, kruidenrijke stroken en akkerranden, knotbomenrij, hagen en heggen en struweel; en voor punt-elementen geldt: solitaire bomen en poelen (meekoppeling hemelwaterbuffers, etc.). De aansluiting op de landschapscontext van openheid en band tussen heuvelrug en Maaslint betekent voor het woningbouwplan een beleefbare aansluiting op de grote ruimte met zichtlijnen naar de stuwwal voor landschapsverbinding, contact blijven houden met de Maas en haar oevers en niet alleen voor dure private bouw ter hoogte van het huidige Middelwaert. Tevens is esthetiek ten aanzien van de huidige oudere en nieuwe solitaire bebouwing in het gebied van belang als architectonische opgave. Een mooi voorbeeld van zo'n wijk zijn de westelijke buitenwijken van Culemborg, met achteromgangen die tevens sloot zijn met wilgen, in de wijk boomgaarden en centraal een moestuincomplex, waarin de buitenrand een 50%-50% inrichting heeft.

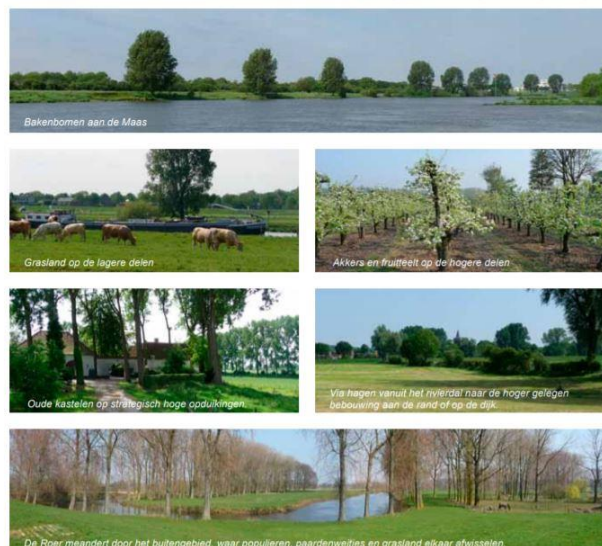
Natuur-inclusief

De openheid en lijnvormige elementen van de as stuwwal-Maas, typisch voor soorten als steenuil, das en andere marterachtigen geven voldoende aanleiding om op aan te sluiten vanuit bebouwde omgeving middels doorkijken, aansluiting groene vlak- en lijnvormige elementen binnen bebouwing met habitats en structuren van de omgeving. Het gaat expliciet niet om 'schaamgroenoplossingen' met hier en daar een haagje in plaats van een schutting of ingezaaide randjes van een meter met bloemrijk mengsel, die elk jaar onderhouden moeten worden, maar om werkelijk aansluiten op open habitats en ecotopen van het Maasdal (binnen- en buitendijks), door de abiotische randvoorwaarden daarvoor in één keer goed aan te leggen. Meekoppeling met de visie van het Waterschap Limburg hierop is aan te bevelen.



28 Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Rivierdal - kenmerken



Tabel 3. Wenselijkheid van landschapselementen per landschapstype.

Landschapselementen	Landschapstypen								
	bos- en mo- zaiek	rivierdal	beekdal	velden	kampen en oude grasa- den	droge heide ontginning	natte heide- ontginning	veenontgin- ning	plateau- ontginning
vlak Bosjes<Sha									
Graanakkertje									
Hoogstamboomgaard									
Bloemrijk gras/hooiland									
lijn Houtwal/singel									
Bomenrij/laan									
Knotbomenrij									
Kruidenrijke strook/akkerrand									
Natuurvriendelijke oever									
Heggen									
punt Solitaire boom									
Poel									

Voorkeur
 Mogelijk
 Niet passend, m.u.v. erfbeplanting

Advies 7: *Bouw natuurinclusief, op een fundamentele en planmatige wijze door landschapsecologische principes te volgen, niet door hier en daar een verzachtende maatregel te treffen.*

Infrastructuur

Investeren in duurzame mobiliteit: schoon en nabij zodat de verstedelijking leidt tot een kwalitatief stedelijk mobiliteitsnetwerk, vraagt in deze om een zorgvuldige toetsing aan de regionale verkeersstromen met focus op fietsen en lopen die aansluiten op transferiumfuncties met trein en bus, etc. De ambitie is transitie naar een emissieloos mobiliteitssysteem.

Welke druk, overdruk, ontstaat er op de provinciale weg en hoe hangt dat samen met een ruimer beleid ten opzichte van vrachtwagen-verkeersdruk op deze weg. Het is schier onmogelijk in de huidige situatie om veilig de Rijksweg op te komen of over te steken tussen Mook en J. J. Ludenlaan. De kruisingen in Molenhoek zonder verkeerslichten zijn onveilig. Binnen jurisdictie van de ANM: hoe hangt dit samen met de toename in milieudruk van fijnstof en geluid voor aanwoners van de Rijksweg.

Advies 8: *Bezie bij uitbreiding van woonfuncties in Molenhoek-Zuid de milieudruk van infrastructuur en logistieke ontwikkeling in een ruimer kader.*

Duurzaam bouwen of een hogere ambitie van klimaatneutraal

In het convenant over woningbouw afgesloten tussen de gemeente en het toenmalige Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), nu de Gemeenschappelijke Regeling Arnhem-Nijmegen (GMR), blijkt dat bij de realisatie van Molenhoek-Zuid moet worden ingezet op een hoge mate van duurzame ontwikkeling. In de hoofdpogave verstedelijkingsstrategie van de nieuwe Groene Metropool staat dat juist de woningbouw ingezet moet worden om het karakter en de kwaliteit van de Groene Metropool (natuur, klimaat en gezondheid) te vergroten en die daarmee onderscheidend zal zijn ten opzichte van de andere metropoolregio's. Het gaat erom de bouwopgave aan te grijpen om de nieuwe en vernieuwde leefomgevingen (werken en wonen) energieneutraal en circulair te maken en te behouden en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving door o.a. te investeren in het landschap en in te spelen op klimaatadaptatie. In de regionale woondeal is afgesproken dat in de nieuwe woningbouwplannen de partijen zich inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen.

De huidige DUBO-norm en daarmee verbonden EPC-normering halen bij lange na niet de gewenste klimaatadaptatie en klimaatneutraliteit.

Advies 9: Geef als gemeente de optimale randvoorwaarden voor duurzame verstedelijking mee aan de plannenmakers, met zoveel mogelijk autonome energieopwekking, klimaatneutraal, als harde randvoorwaarde bij de bouwopgave anno 2021. Over 7½ jaar zou de ambitie immers 50% zijn. Maak tevens gebruik van kennis en kunde in de nabije omgeving die maatwerk kan leveren voor de Molenhoekse lokaliteit.

Procesgang en participatie

Een nabrander die wellicht uitstijgt boven de jurisdictie van de ANM, is een opmerking over de procesgang. De procesgang rond de gebiedsvisie en de woningbouwwensen impliceert een integrale benadering, waarbij communicatie en transparantie en vooral vertrouwen in een faciliterende overheid borg moeten staan voor een verantwoordelijke overheid die zachte waarden als natuur en landschap, klimaat en milieu werkelijk wil meenemen in haar beleid, besluitvorming en uitvoeringspraktijk. De adviesvraag aan de ANM, ruim een week voor de deadline van de plannenmaker, verdient geen schoonheidsprijs. Ondanks het bestaan van de Notitie Burgerparticipatie van februari 2016 is door de gemeente weinig tot geen ruchtbaarheid aan het project Molenhoek-Zuid gegeven, hetgeen kan leiden tot weerstand tegen het plan vanuit de bevolking en haar vertegenwoordiging in de gemeenteraad. Transparantie en open communicatie is wenselijk over de intenties van zowel de gemeente als van de projectontwikkelaars en hun grondposities als het gaat over een voor de gemeente en met name voor Molenhoek ingrijpende planvorming. Onrust rond halve feiten en geruchten is een afbreukrisico richting een betrouwbare overheid, zeker in relatie tot mogelijk noodzakelijk schuiven met landgebruiksfuncties van bestaande industrie en volkstuingebruikers.

Molenhoek, Mook en Middelaar, 10 mei 2021

Notitie advies ANM Gebiedsvisie Molenhoek Zuid

Hieronder is per adviespunt kort weergegeven op welke wijze dit in de gebiedsvisie is opgenomen.

Advies 0: Volg de hoofdopgaven van de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool en maak integrale keuzes bij de scenario-ontwikkeling van deze woningbouwlocatie, prioriteer de belangen in balans tussen de waarden en belangen van 'planet, people en profit' en werk samen door de schalen heen van beleid, bestuur en gebied.

De Verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool beschrijft het gehele gebied, waarbij de diverse kwaliteiten zijn benoemd. Daarbij is Molenhoek Zuid als een woningbouwlocatie aangemerkt. Bij de uitwerking is gezocht naar een goede balans.

Advies 1: Kijk ruim in relatie tot woningbouwopgaven van de nauw verbonden noordelijke en zuidelijke regio als het gaat om verantwoordelijkheid voor nieuwe woningbouw en de specifieke taakstelling borging leefomgevingskwaliteit die Mook en Middelaar heeft in die regionale context.

Gezien de druk op de woningmarkt in regio Nijmegen ligt er een gezamenlijke verantwoordelijkheid om voldoende woningbouw te realiseren. De realisatie van de wijk past in de woningbehoefte in Mook en Middelaar (woonagenda subregio Nijmegen). Tevens is de locatie Molenhoek-Zuid als versnellingslocatie benoemd in de woondeal.

Advies 2: Volg de nieuwe groene regiostrategie: "Het groene raamwerk van de regio wordt versterkt door ontwerpprincipes te hanteren voor het watersysteem, de landschappelijke kwaliteit, de biodiversiteit en groenvoorzieningen".

Voor kennisgeving aangenomen. Deze uitgangspunten worden zo goed mogelijk in de gebiedsvisie geborgd.

Advies 3: Kijk bij de uitwerking van de drie scenario's voor de gebiedsvisie ook naar de inhoud, naar geest en letter, van de Structuurvisie Lierdal. Houd de groene open buffers tussen de kernen van Malden en Molenhoek intact en versterk waar nodig, door als compensatie van de woningbouwopgave Molenhoek-Zuid, de open corridor van heuvelrug naar Maas te vrijwaren van verdere bebouwing. Zorg ervoor dat op de overgangen tussen de stuwwallen en de lagere gronden geen ondoordringbaar lint van bebouwing ontstaat dat deze twee natuurlijke systemen isoleert en dat de 'groene vingers' blijven, die ook juist voor de leefbaarheid en identiteit van onze kernen belangrijk zijn. Voorkom de irreversibele sluiting van het bebouwingslint langs de oever van Maas en Maas-Waalkanaal.

Voor het grootste deel van het gebied zijn de uitgangspunten nog steeds passend, waardoor een algehele herziening op dit moment niet aan de orde is. Ondanks dat de locatie wel (deels) in beeld is voor woningbouw, het gebied is immers benoemd als zoekzone woningbouw, past de ontwikkeling van een wijk van ca. 250 woningen niet in de structuurvisie Lierdal van 2010. Vandaar dat gekozen is om voor specifiek deze locatie een nieuwe gebiedsvisie op te stellen. Het plangebied is voor een belangrijk deel een herstructureringslocatie (bedrijfsterrein) of agrarisch in gebruik (kweek). Het geheel is ingesloten door bebouwing aan de Rijksweg. Ook het gebied bij de Molenstraat (gemeente Heumen) is in dat opzicht benoemd als kansrijke locatie voor het toevoegen van woningen. De open verbinding tussen kuil en Maas bevindt zich ten noorden van dit gebied, waarbij ook met name de Kuil als kerngebied wordt benoemd.

Advies 4: Pak tezamen met de gemeente Heumen deze regionale opdracht op om de huidige landschaps- en natuurwaarden te borgen en te versterken waar mogelijk binnen de Groene Metropool-opgave en leg deze vast voor zeer lange termijn.

Met de invoering van de Omgevingswet een omgevingsvisie wordt een nieuwe omgevingsvisie opgesteld voor Mook en Middelaar. Daarbij zullen de bestaande (deel)visies als uitgangspunt dienen, maar zullen deze ook waar nodig moeten worden herzien gezien nieuwe ontwikkelingen en beleid.

Regionale afspraken zullen daarbij uiteraard worden meegewogen. De uitwerking van de verstedelijkingsstrategie is een regionaal proces, waar zowel Heumen als Mook en Middelaar deel van uitmaken. Molenhoek Zuid is in deze regionale strategie benoemd als woningbouwlocatie.

Advies 5: Hanteer de provinciale ‘Rode Contour’, die het plangebied gedeeltelijk doorsnijdt, en het daarmee verbonden Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) onverkort bij de uitwerking van de scenario’s.

Het is de bedoeling om een wijk te realiseren van maximaal 250 woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma. De rode contouren wordt door de provincie niet meer gehanteerd. Het LKM is al in 2012 overgedragen aan de gemeenten en maakt vanaf dat moment geen onderdeel meer uit van het provinciaal beleid. De gemeenten hebben destijds de voor hen relevante onderdelen uit het LKM opgenomen in hun structuurvisies.

Compensatie op basis van de provinciale omgevingsverordening is alleen nog aan de orde als het gaat om ontwikkelingen in de groenblauwe mantel (goud- of zilvergroene natuurzone en in sommige gevallen bronsgroene landschapszone). Het gaat dan om natuurcompensatie.

Advies 6: Maak juist in het dorpse karakter van Mook en Middelaar, een ruimtelijk plan en ook een investeringsplan voor het stedenbouwkundig concept met een versteningsgraad en kavelgrootte gebaseerd op een 50%-50% verhouding in plaats van maximalisatie van woonoppervlak binnen de 7 ha waarin winstoogmerk leidend is in plaats van leefomgevingskwaliteit. Maak een plan dat geldt als referentie van echt duurzame ontwikkeling anno 2021 waar Mook trots op kan zijn, en begeleid structurend de toekomstige bewoners daarbij.

Er wordt gezocht naar de invulling van een kwalitatief hoogwaardige wijk, met een goede balans tussen groen en verharding en een woningbouwprogramma wat aansluit op de woningbehoefte. Duurzaamheid is een thema wat daarbij zeker aandacht heeft. De opmerking dat winstoogmerk leidend is onderschrijven wij zeker niet. Het is echter niet realistisch om hier een wijk te realiseren met een aanzienlijk aandeel goedkope en betaalbare woningbouw waarbij slechts 50% wordt voor stedelijke functies. Er is wel gezocht naar een zo groot mogelijk aandeel groen en de ruimte voor een robuust watersysteem.

Advies 7: Bouw natuurinclusief, op een fundamentele en planmatige wijze door landschapsecologische principes te volgen, niet door hier en daar een verzachtende maatregel te treffen.

Zie de reactie bij advies 6.

Advies 8: Bezie bij uitbreiding van woonfuncties in Molenhoek-Zuid de milieudruk van infrastructuur en logistieke ontwikkeling in een ruimer kader.

Dit zal bij de vervolgprocedure nader aandacht krijgen.

Advies 9: Geef als gemeente de optimale randvoorwaarden voor duurzame verstedelijking mee aan de plannen- makers, met zoveel mogelijk autonome energieopwekking, klimaatneutraal, als harde randvoorwaarde bij de bouwopgave anno 2021. Over 7½ jaar zou de ambitie immers 50% zijn. Maak tevens gebruik van kennis en kunde in de nabije omgeving die maatwerk kan leveren voor de Molenhoekse lokaliteit.

Bij de uitgangspunten van de gebiedsvisie Molenhoek-Zuid is benoemd dat duurzaamheid als vanzelfsprekend wordt meegenomen. In de visie is daarvoor een ambitie benoemd, die hoger is dan de wettelijke vereiste uitgangspunten. Ook een robuust en toekomstbestendig watersysteem en kwalitatief groen zijn daarbij benoemd. Waar mogelijk worden bestaande kwalitatieve groenstructuren behouden. Buiten de minimale ambities is ook een aantal kansen benoemd. Deze, zoals bijvoorbeeld benutten van de Maas als collectieve warmtevoorziening worden in het vervolgproces verder uitgezocht. Daar waar kansen liggen, zonder daarmee de betaalbaarheid van woningen en haalbaarheid van de wijk onder druk te zetten, zullen deze zeker worden aangegrepen.

Participatieplan Molenhoek Zuid	Kwartaal 1 - 2022								Kwartaal 2 - 2022												Kwartaal 3 - 2022				
	Februari			Maart					April				Mei				Juni				Juli				
	wk 6	wk 7	wk 8	wk 9	wk 10	wk 11	wk 12	wk 13	wk 14	wk 15	wk 16	wk 17	wk 18	wk 19	wk 20	wk 21	wk 22	wk 23	wk 24	wk 25	wk 26	wk 27	wk 28	wk 29	wk 30
1 Vaststellen gebiedsvisie Raad																									
2 Vervolg participatieproces																									
3 Informatiebijeenkomst 1 - "Ophalen"																									
4 Onderzoeksfase opgehaalde input info periode 1																									
5 Informatiebijeenkomst 2 - "Eerste selectie"																									
6 Verwerkingsfase "eerste selectie" + input																									
7 Informatiebijeenkomst 3 - "Resultaat"																									
8 Aanleveren resultaten tbv Ontwerp Bestemmingsplan																									
			Periode "Ophalen"					Periode "Selecteren"					Periode "Verwerken"												
			Thema: Ophalen van informatie					Thema: Selecteren van binnen gekomen informatie					Thema: Verwerken van geselecteerde informatie												
			Doel tijdens deze periode: Tijdens deze periode willen we zo veel mogelijk informatie ophalen vanuit iedereen die zich betrokken voelt bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk Molenhoek Zuid. Alle ideeën, suggesties en wensen op gebied van de thema's Duurzaamheid en woonvormen worden in deze periode "opgehaald". Vormen van een klankbordgroep.					Doel tijdens deze periode: Tijdens deze periode zullen we de opgehaalde informatie van de eerste periode onderzoeken en koppelen aan de resultaten uit de onderzoeken die zijn uitgezet ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de bijeenkomst zullen de uitkomsten van deze onderzoeken worden gepresenteerd en zal er een selectie ontstaan van zaken die in het plan geïmplementeerd worden en zaken die niet worden geïmplementeerd in het plan. Tijdens de bijeenkomst zal hier toelichting op worden gegeven hoe de selectie heeft plaatsgevonden en is er ruimte voor overleg. De klankbordgroep die is gevormd tijdens de eerste bijeenkomst zal in deze fungeren als contactpunt voor de ontwikkelcombinatie om sommige zaken af te stemmen en tussentijds te informeren.					Doel tijdens deze periode: Tijdens deze periode zullen we de resultaten uit de vorige 2 periodes verwerken tot het plan dat zal worden ingediend als ontwerp bestemmingsplan welke de bestemmingsplan procedure in zal gaan. Resultaten volgen uit de 2 eerdere bijeenkomsten.												
			Middelen 1. Onderzoeken ten behoeve van de RO procedure zoals bodem, archeologie, flora en fauna. 2. Algemene bijeenkomst in gemeenschapszaal De Wieken					Middelen 1. Algemene bijeenkomst in gemeenschapszaal De Wieken 2 Klankbordgroep					Middelen 1. Algemene bijeenkomst in gemeenschapszaal De Wieken 2 Klankbordgroep												
			Bijeenkomst voor wie? Iedereen die op welke manier dan ook betrokken is bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Denk aan omwonenden, gemeente, mensen die nu een volkstuin hebben, scholen, toekomstige bewoners en overige mensen uit de gemeenschap, maar ook regio.					Bijeenkomst voor wie? Iedereen die op welke manier dan ook betrokken is bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Denk aan omwonenden, gemeente, mensen die nu een volkstuin hebben, scholen, toekomstige bewoners en overige mensen uit de gemeenschap, maar ook regio.					Bijeenkomst voor wie? Iedereen die op welke manier dan ook betrokken is bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Denk aan omwonenden, gemeente, mensen die nu een volkstuin hebben, scholen, toekomstige bewoners en overige mensen uit de gemeenschap, maar ook regio.												



Periode "ophalen"

Thema: Ophalen van informatie

Doel tijdens deze periode:

Tijdens deze periode willen we zo veel mogelijk informatie ophalen vanuit iedereen die zich betrokken voelt bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk Molenhoek Zuid. Alle ideeën, suggesties en wensen op gebied van de thema's Duurzaamheid en woonvormen worden in deze periode "opgehaald".
Vormen van een klankbordgroep.

Middelen

1. Onderzoeken ten behoeve van de RO procedure zoals bodem, archeologie, flora en fauna.
2. Algemene bijeenkomst in gemeenschapszaal De Wieken

Bijeenkomst voor wie?

Iedereen die op welke manier dan ook betrokken is bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Denk aan omwonenden, gemeente, mensen die nu een volkstuin hebben, scholen, toekomstige bewoners en overige mensen uit de gemeenschap, maar ook regio.





Periode "Selecteren"

Thema: Selecteren van binnen gekomen informatie

Doel tijdens deze periode:

Tijdens deze periode zullen we de opgehaalde informatie van de eerste periode onderzoeken en koppelen aan de resultaten uit de onderzoeken die zijn uitgezet ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de bijeenkomst zullen de uitkomsten van deze onderzoeken worden gepresenteerd en zal er een selectie ontstaan van zaken die in het plan geïmplementeerd worden en zaken die niet worden geïmplementeerd in het plan. Tijdens de bijeenkomst zal hier toelichting op worden gegeven hoe de selectie heeft plaatsgevonden en is er ruimte voor overleg. De klankbordgroep die is gevormd tijdens de eerste bijeenkomst zal in deze fungeren als contactpunt voor de ontwikkelcombinatie om sommige zaken af te stemmen en tussentijds te informeren.



Middelen

1. Algemene bijeenkomst in gemeenschapszaal De Wieken
- 2 Klankbordgroep

Bijeenkomst voor wie?

Iedereen die op welke manier dan ook betrokken is bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Denk aan omwonenden, gemeente, mensen die nu een volkstuin hebben, scholen, toekomstige bewoners en overige mensen uit de gemeenschap, maar ook regio.



Periode "Verwerken"

Thema: Verwerken van geselecteerde informatie

Doel tijdens deze periode:

Tijdens deze periode zullen we de resultaten uit de vorige 2 periodes verwerken tot het plan dat zal worden ingediend als ontwerp bestemmingsplan welke de bestemmingsplan procedure in zal gaan.

Resultaten volgen uit de 2 eerdere bijeenkomsten.



Middelen

1. Algemene bijeenkomst in gemeenschapszaal De Wieken

2 Klankbordgroep

Bijeenkomst voor wie?

Iedereen die op welke manier dan ook betrokken is bij de ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Denk aan omwonenden, gemeente, mensen die nu een volkstuin hebben, scholen, toekomstige bewoners en overige mensen uit de gemeenschap, maar ook regio.





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: Gemeenteraad van Mook en Middelaar
Van: College van B&W
Afdeling: Samenleving
Doc. Nr.:
Datum: 21 december 2020
Onderwerp: Intentieovereenkomst Molenhoek Zuid.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Middels deze raadsmemo willen we u informeren over een intentieovereenkomst die het college heeft gesloten met een drietal ontwikkelaars over een woningbouwontwikkeling voor Molenhoek Zuid. Met de intentieovereenkomst spreken de partijen de wens uit te komen tot een gebiedsontwikkeling met een woningbouwprogramma van circa 250 woningen. De intentieovereenkomst heeft een looptijd van een jaar. Dit betekent dat de partijen elkaar een jaar de tijd geven om te onderzoeken of de plannen voor een nieuwe woonwijk haalbaar zijn. Binnen de overeenkomst bestaat de mogelijkheid om de duur van de overeenkomst te verlengen wanneer partijen dit wensen.

Het doel van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de groep ontwikkelaars is om samen de ontwikkelingsmogelijkheden van Molenhoek Zuid tot een nieuwe woonwijk te onderzoeken. Dit onderzoek zal moeten leiden tot een gebiedsvisie inclusief een onderzoek naar de financiële haalbaarheid. De gebiedsvisie zal uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. In de intentieovereenkomst staan verder uitgangspunten en rechten en verplichtingen ten aanzien van een mogelijke gebiedsontwikkeling. Het gaat bijvoorbeeld om afspraken over de inbreng van gronden, de te doorlopen processtappen en procedures en het woningbouwprogramma.

De reden om de gebiedsontwikkeling voor Molenhoek Zuid te onderzoeken is de groeiende vraag naar woningen, zowel in de gemeente als in de regio. Volgens de huidige prognoses heeft het bestaande woningbouwprogramma van Mook en Middelaar onvoldoende capaciteit om in de verwachte woningbehoefte te voorzien. Het is daarom wenselijk dat er nieuwe woningbouwlocaties komen om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen. Het gebied Molenhoek Zuid is gezien de ligging een geschikte locatie. Afhankelijk van de precieze omvang van het plangebied kan er een wijk van circa 250 woningen gerealiseerd worden.

Volkstuinencomplex

De percelen in het plangebied zijn veelal in handen van particulieren. De ontwikkelcombinatie heeft voor een deel afspraken gemaakt met deze eigenaren voor verwerving. Met andere grondeigenaren zijn de ontwikkelaars nog in gesprek.

Het is de bedoeling dat het volkstuintencomplex aan de Halderweg 2 onderdeel gaat zijn van de gebiedsontwikkeling Molenhoek Zuid. De gemeente is eigenaar van deze percelen en verhuurt de gronden aan volkstuintvereniging 'Middelweert'. De opzegtermijn voor de huur is 3 jaar. Op dit moment is niet te zeggen hoe lang het gaat duren voordat er wordt begonnen met de gebiedsontwikkeling. In theorie bestaat de mogelijkheid dat er over drie jaar daadwerkelijk de schop in de grond gaat. Om het eventuele risico te voorkomen dat de volkstuintvereniging over drie jaar nog huurder is, wordt de huurovereenkomst per direct opgezegd. Mocht de gebiedsontwikkeling niet van de grond komen dan kan alsnog de opzegging worden teruggedraaid. Wij hebben het bestuur van de Volkstuintvereniging in een persoonlijk gesprek van deze ontwikkelingen op de hoogte gebracht.

In de huurovereenkomst tussen de gemeente en de volkstuintvereniging van 2017 is opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om een mogelijke alternatieve locatie te zoeken. In de huurovereenkomst staat het volgende: 'de gemeente zal zich inspannen om de mogelijkheden te onderzoeken voor een alternatieve locatie voor een (nieuw) volkstuintencomplex. De gemeente zal hierbij, met in acht name van alle regels en bevoegdheden, zo veel mogelijk een faciliterende rol aannemen'.

Hoogachtend

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen

INTENTIEOVEREENKOMST GEBIEDSONTWIKKELING MOLENHOEK ZUID

PARTIJEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Mook en Middelaar**, gevestigd en kantoorhoudende te (6585 AP) Mook aan het Raadhuisplein 6, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. drs. W. Gradisen, die met gebruikmaking van artikel 171 lid 2 Gemeentewet deze vertegenwoordiging heeft opgedragen aan wethouder G.J.M. Wienhoven, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. 10-10-2020 met kenmerk ZM20.02780;

hierna te noemen: "**De gemeente**".

en

- II. , gevestigd te , aan dr , te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer , hierna te noemen: "**Partij II**";

- III. , gevestigd te aan de , ter dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer , hierna te noemen: "**Partij III**";

- IV. , gevestigd te aan de , te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer , hierna te noemen: "**Partij IV**";

De partijen onder I, II, III en IV, zijn gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

Partijen nemen in aanmerking dat (Considerans):

- A. Er een grote woningbouwopgave ligt voor de regio Arnhem-Nijmegen, waar Mook en Middelaar deel van uit maakt.
- B. Molenhoek een grote aantrekkingskracht op de regio heeft vanwege zijn gunstige ligging en verbindingen met de regiogemeenten in Noord-Limburg en Rijk van Nijmegen.
- C. Er in de gemeente Mook en Middelaar slechts beperkt ruimte is om aan de vraag naar woningen te voldoen.
- D. Het zuidwestelijk deel van Molenhoek een potentiële locatie is om een substantieel aantal woningen toe te voegen.
- E. In de structuurvisie Lierdal dit gebied is aangewezen als woningbouw-zoek-locatie.
- F. Partijen goede mogelijkheden zien om het gebied Molenhoek Zuid (zie bijlage 1) te ontwikkelen tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen.

Paraaf gemeente Mook en Middelaar

Parafen partijen II, III en IV

G. Partijen een grondpositie en/of afzonderlijk afspraken hebben met grondeigenaren in het betreffende plangebied.

H. Partijen in gezamenlijkheid de mogelijkheden van herontwikkeling tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen willen verkennen.

I. Dat de gemeente in samenwerking met de Partijen II, III en IV een gebiedsvisie wenst op te stellen die een onderlegger gaat vormen voor het stedenbouwkundig plan voor herontwikkeling van het gebied.

J. Partijen II, III en IV de intentie hebben om de gebiedsontwikkeling samen op te pakken en samen als één juridische entiteit te gaan handelen in de vorm van een VOF.

K. Partijen op dit moment een aantal uitgangspunten op schrift willen vastleggen en een aantal afspraken willen maken in relatie tot de toekomstige ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Op basis van deze uitgangspunten en afspraken kan gewerkt worden aan de verdere uitwerking van de plannen voor de ontwikkeling van Molenhoek Zuid.

L. De gebiedsvisie dient inzicht te geven in de commerciële en financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

M. Partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent de afspraken met betrekking tot hun samenwerking.

N. Deze overeenkomst en daarop voortbouwende overeenkomsten met bijbehorende bindende afspraken eerst tot stand komen indien door de bevoegde organen van partijen tot het aangaan daarvan wordt besloten en de overeenkomsten door Partijen zijn ondertekend.

O. De gemeente een huurovereenkomst heeft met volkstuinvereniging 'Middelwaert' over de verhuur van de gemeentepercelen aan de Halderweg. In de huurovereenkomst zit een opzegtermijn van tenminste drie jaar. Gelet op deze huurovereenkomst zal de gemeente zich inspannen om de mogelijkheid te onderzoeken voor een alternatieve locatie voor een (nieuw) volkstuinencomplex.

P. Het verplaatsen van de volkstuinen op de percelen van de gemeente maken onderdeel uit van het totale plan.

Q. Voor een ruimtelijke ontwikkeling in Molenhoek Zuid is het wenselijk dat op of aan de dijk wordt gebouwd. Hiervoor is de Keur van het waterschap van toepassing. Medewerking van het waterschap is dan ook een voorwaarde voor een financieel haalbare ruimtelijke ontwikkeling.

R. De nieuwe woonwijk zal op een adequate manier ontsloten moeten worden via de N271.

S. De gemeente zal conform wetgeving tot een kostenverhaal overgaan.

Partijen komen overeen als volgt:

Artikel 1: Algemene bepalingen

- 1a. De Considerans en de Bijlagen bij deze overeenkomst maken deel uit van deze overeenkomst.
- 1b. Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een Bijlage of een artikel van deze overeenkomst.
- 1c. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de onderhavige overeenkomst.

Artikel 2: Duur

- 2a. Partijen gaan ervan uit dat het opstellen van een gebiedsvisie en het beoordelen van de financiële haalbaarheid een periode van maximaal één jaar vergt. Deze intentieovereenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar. De intentieovereenkomst vangt aan na ondertekening van deze overeenkomst en zal derhalve eindigen één jaar na ondertekening;
- 2b. Verlenging van deze overeenkomst is mogelijk indien Partijen dat wensen. Hiertoe stellen zij een schriftelijke verlenging op voor een nader te bepalen periode.
- 2c. Deze overeenkomst eindigt wanneer de gebiedsvisie is opgeleverd en de procedure voor vaststelling door de gemeenteraad is opgestart.
- 2d. Wanneer de gebiedsvisie niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad gaan de Partijen in gesprek om te bezien of een aangepaste gebiedsvisie haalbaar is.

Artikel 3: Doelstellingen

- 3a. Het doel van deze overeenkomst is dat Partijen vastleggen dat zij gezamenlijk een onderzoek/verkenning gaan doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied Molenhoek Zuid tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen. Belangrijk onderdeel van dit onderzoek is het gezamenlijk opstellen van een gebiedsvisie voor het gebied inclusief het onderzoeken van de financiële haalbaarheid.
- 3b. Partijen zullen zich, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, inspannen om het hierboven gestelde doel te bereiken.
- 3c. Bij gebleken haalbaarheid zullen Partijen een (anterieure) overeenkomst sluiten die verdere realisatie van het gebied moet waarborgen.

Paraaf gemeente Mook en Middelaar

Parafen partijen II, III en IV

Artikel 4: Kosten

4a. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is het nodig dat er een gebiedsvisie wordt opgesteld waarin de kaders staan voor de gebiedsontwikkeling. De kosten voor het opstellen van deze gebiedsvisie worden gedeeld door Partijen middels de volgende verdeelsleutel, 1/3 van de kosten is voor rekening van de gemeente, 2/3 van de kosten is voor rekening van de partijen II, III en IV waarbij ieder van hen 1/3 van deze kosten voor zijn rekening neemt. De kosten voor het opstellen van de gebiedsontwikkeling met daarbij de benodigde onderzoeken wordt geraamd op een bedrag van € 50.000. Het gaat hier om externe kosten. De eigen interne kosten draagt iedere partij zelf.

4b. Voor het opstellen van de gebiedsvisie zal een extern bureau gevraagd worden. De gemeente is de opdrachtgever. Het gemeentelijk inkoopbeleid is hierop van toepassing. De uitvraag voor het opstellen van de gebiedsvisie en de aan te schrijven bureaus zal in overleg tussen Partijen worden opgesteld.

Artikel 5: Uitgangspunten, rechten en verplichtingen

5a. Partijen zullen in gezamenlijkheid een gebiedsvisie laten opstellen voor het plangebied, met de daarbij behorende onderzoeken. In deze gebiedsvisie worden de diverse uitgangspunten bepaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

5b. het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente, waaronder begrepen de woondeal Arnhem-Nijmegen, is leidend voor het woningbouwprogramma. Er zal een vooraf vast te stellen aantal sociale woningen in verschillende huur-categorieën moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden.

5c. In de gebiedsvisie zal onder andere het woningbouwprogramma nader worden gedefinieerd. Het woningbouwprogramma is mede bepalend voor het bepalen van de grondprijs voor de percelen binnen het plangebied. Om de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen mogelijk te maken zal een daarop aangepaste (sociale) grondprijs worden vastgesteld.

5d. Een deel van het woningbouwprogramma moet sociale woningen zijn en blijven. De sociale woningen/ appartementen zullen in eigendom en beheer dienen te komen van een daarvoor toegelaten instelling (TI), bij voorkeur Destion. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt in ieder geval 20% van het totaal aantal woningen/appartementen. Wanneer dit percentage in de toekomst tot problemen (lees financieel onhaalbaar plan) zou leiden, treden Partijen in overleg en zal in gezamenlijkheid hiervoor een oplossing worden gezocht.

5e. Het opstellen van de gebiedsvisie zal middels een participatieproces tot stand komen. Over de precieze vorm van deze participatie zal nader overleg worden gevoerd.

5f. De gebiedsvisie zal uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. De gemeenteraad is het bevoegd gezag en heeft derhalve het laatste woord.

5g. De gemeente zal pas instemmen met de gebiedsvisie nadat zij heeft getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan om onder andere programmatische, stedenbouwkundige, financiële en juridische haalbaarheid.

Paraaf gemeente Mook en Middelaar

Parafen partijen II, III en IV

5h. De gebiedsvisie is de basis voor het verder uit werken van het stedenbouwkundig plan met als uiteindelijk doel een overeenkomst tussen Partijen ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied.

5i. Onderdeel van de gebiedsvisie is het verplaatsen van de volkstuinten die zijn gelegen op de gronden van de gemeente.

5j. De gemeente spant zich in om ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling ondersteuning te krijgen van de provincie Limburg, regio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland.

Artikel 6: verwerving en inbreng van grond

6a. De gemeente is bereid haar percelen in het zetten ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. Het gaat om de percelen met kadastraalnummer A5421, A5078 en A5080. De percelen zijn nu in gebruik als volkstuintencomplex. Ook het perceel A6368 (Spijkerweg) zal ingezet worden.

6b. Partijen II, III en IV hebben de intentie om de percelen binnen het plangebied te verwerven. Eventuele grondverwerving gebeurt in onderling overleg en op eigen risico. De aan een verkoper te betalen prijs dient de haalbaarheid van het plan niet negatief te beïnvloeden. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er nog een gebiedsvisie moet worden opgesteld en er geen zekerheid bestaat voor de doorgang van het plan.

6c. De percelen van de gemeente worden op dit moment verhuurd aan de volkstuinvereniging Middelwaart. De volkstuinten zullen verplaatst moeten worden. De verplaatsing van de volkstuinten is een voorwaarde voor de ontwikkeling waarvoor Partijen zich zullen inspannen. Na ondertekenen van deze overeenkomst zal de gemeente zo snel mogelijk overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst.

Artikel 7: overdraagbaarheid, openbaarheid en vertrouwelijkheid

7a. Het is een partij niet toegestaan aan één of meer derden rechten of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de overige partijen (hierna: de wederpartijen).

7b. Een wederpartij is gerechtigd aan een overdracht van rechten en verplichtingen nader te bepalen voorwaarden te verbinden ter waarborging van haar belangen.

7c. Partij II, III en IV erkennen dat de gemeente als publiek orgaan gehouden is aan de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur (o.a. Wet openbaarheid van bestuur). De gemeente is jegens de partijen II, III en IV in dit kader niet tot enige schadevergoeding – hoe ook genaamd – gehouden vanwege haar handelen op grond van deze wetgeving.

Artikel 8: Slotbepalingen

8a. Deze overeenkomst kan uitsluitend worden aangevuld of gewijzigd door schriftelijke overeenstemming tussen Partijen.

8b. Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten onder de overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.

8c. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

8d. Er is sprake van een geschil indien een partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partijen. Partijen zullen na een zodanige melding terstond met elkaar in overleg treden om te bezien of in der minne een oplossing voor het geschil kan worden gevonden. Daartoe komen Partijen overeen dat, gelet op de beoogde duur van deze overeenkomst gedurende een periode van 3 maanden nadat een geschil door een partij is gemeld, op alsdan nader overeen te komen gezette tijden zal worden overlegd, teneinde een regeling in der minne te beproeven. Indien na het verstrijken van de genoemde termijn geen minnelijke regeling is bereikt, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

8e. Alle met inachtneming van het bepaalde in dit artikel niet beslechte geschillen die uit de overeenkomst of (een) eventueel daarop voortbouwend(e) overeenkomst(en) mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde Nederlandse rechter te Roermond.

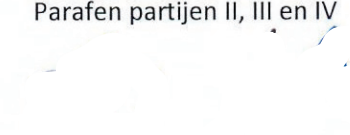
8f. Bij de overeenkomst behoren de navolgende Bijlagen:

- Kaart van het voorgenomen exploitatiegebied;
- Globale planning

Paraaf gemeente Mook en Middelaar



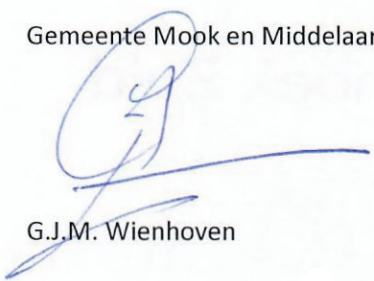
Parafen partijen II, III en IV



Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt.

Plaats: Mook Datum: 21-12-2020

Gemeente Mook en Middelaar:



G.J.M. Wienhoven

, directeur

, directeur

, directeur



Paraaf gemeente Mook en Middelaar

Parafen partijen II, III, en IV

Bijlage 1: Kaart van het voorgenomen exploitatiegebied



Bijlage 2: Globale planning

GLOBALE PLANNING GEBIEDSONTWIKKELING MOLENHOEK ZUID

Wat	Wanneer	Wie
Besluit intentieovereenkomst	4 ^e kwartaal 2020	College B&W en ontwikkelpartijen
Besluit start gebiedsvisie Molenhoek Zuid	4 ^e kwartaal 2020 / 1 ^e Kwartaal 2021	College van B&W
Gebiedsvisie Molenhoek Zuid	1 ^e en 2 ^e kwartaal 2021	College van B&W
Vaststelling Gebiedsvisie Molenhoek Zuid	2 ^e kwartaal 2021	Gemeenteraad
Uitwerking stedenbouwkundig plan naar Definitief Ontwerp (DO)	3 ^e kwartaal 2021	College van B&W en ontwikkelaar
Vaststelling DO	3 ^e kwartaal 2021	College B&W
Ondertekening anterieur contract / Samenwerkingsovereenkomst	3 ^e kwartaal 2021	College van B&W en ontwikkelaar
Start procedure ontwerp bestemmingsplan	4 ^e kwartaal 2021	College van B&W
Vaststelling bestemmingsplan	1 ^e kwartaal 2022	Gemeenteraad

Hoezo inspraak/hoezo participatie?

Inderdaad je mag als burger iets zeggen/schrijven, maar er wordt er iets mee gedaan? Je krijgt geen antwoord op je zienswijze en/of wordt er niet op gewezen dat het antwoord al wel bestaat.

Na de zienswijzenota te hebben gelezen herken ik mijn eigen zienswijze nauwelijks. Ik heb menig vraag gesteld maar ik herken slechts 'n enkele vraag ; die van de houtkachel/allesbrander om die ook meteen te verbieden., omdat jullie wel de openhaard benoemen en verbieden, De uitstoot van beiden is slecht.

Een voorbeeld van een andere vraag is: mag er zoveel/vol gebouwd worden in een gebied dat valt buiten het bebouwde gebied van de provincie, dat onder buitengebied valt. Op deze vraag is dus geen antwoord gegeven.

Of over de betaalbaarheid: Jullie zitten met een deel tegen de NHG grens aan. Die NHG-grens is de gemiddelde woningprijs maar dat wil niet zeggen dat mensen dit kunnen veroorloven. In 2023 wordt deze NHG-grens al 355.000 euro.

Andere vragen worden niet eens vernoemd. Worden wij als burger wel serieus genomen??? Het lijkt er niet op.,

Hoezo participatie/hoezo inspraak. Zelfs jullie, de commissieleden werden voor een voldongen feit gezet, en moesten een opinie geven in de commissie vergadering van 26 januari over deze gebiedsvisie terwijl deze nog niet was besproken in de raad en de vragen hierover niet waren beantwoord.
Hoezo democratie?

m.a.w stem tegen dit plan in de raadsvergadering, zorg eerst voor echte inspraak, zonder tijdsdruk.

Birgit Ratering Arntz, een burger die mee probeert te denken/doen.

T.b.v. commissie vergadering 23 februari

Op de reactie van de gemeente op ingediende zienswijzen aangaande de concept gebiedsvisie heb ik enkele opmerkingen dan wel aanvullingen. Het betreft agendapunt 5, "Bijlage 2 zienswijzennota ontwerp gebiedsvisie Molenhoek Zuid", onderdeel E 4.

Opmerkingen, aanvullingen met betrekking tot gezamenlijke energieopwekking, het delen daarvan en mogelijke opslag.

De gemeente antwoordt in haar reactie dat er rekening gehouden moet worden met gebrek aan capaciteit van het stroomnet.

De capaciteit van het stroomnet is voorlopig geen belemmering.

De strategisch adviseur van Enexis de heer Van Dalen heeft tijdens de laatste vergadering van de raadscommissie op 26 januari j.l. expliciet aangegeven dat bijvoorbeeld het beleggen van particuliere woningen met zonnepanelen in onze gemeente, geen probleem vormt voor het netwerk.

Het delen van stroom en warmte dient gestimuleerd te worden. Micro-grid systemen voorkomen juist dat het net verzaamd moet worden.

Daarnaast hebben collectieve systemen een kortere terugverdientijd dan individuele systemen, ook voor warmte en ook op relatief kleine schaal.

Om dit ook juridisch mogelijk te maken, wordt de regelgeving binnenkort onder andere met dit doel aangepast.

Delen van zelf opgewekte stroom en van warmte kan en mag niet als een belemmering worden gezien. Integendeel, het inrichten hiervan dient prioriteit te krijgen, zeker bij nieuwbouw.

Vriendelijke groet,
M.J. Arendz

Geachte Gemeenteraad,

Als aanwonenden van plan Molenhoek-Zuid, hebben wij onze zienswijze ingestuurd. De reactie vanuit de Gemeente, zonder serieuze dialoog met de buurt, nodigt uit tot weerstand, dit terwijl de noodzaak voor nieuwbouw wel degelijk wordt erkend.

Langzamerhand lijkt er sprake te zijn van "onbehoorlijk bestuur" ten aanzien van dit plan. In dit kader verwijzen wij naar:

- A) het "Didam-arrest" van 26 november 2021. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat Gemeenten niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar eigen keuze. Door het ontbreken van dit "gelijkheidsbeginsel" hebben andere gegadigden geen kans gekregen om kwalitatief betere en haalbare plannen te presenteren;
- B) "bijlage 1 Oplegnotitie" waarin wordt aangegeven dat de financiële haalbaarheid van het plan nog moet worden onderzocht en dat zelfs met 250 woningen een negatief resultaat wordt gerealiseerd...;
- C) de "Zienswijzennota" met melding dat het beperken van de woondichtheid niet mogelijk is....en het realiseren van een woonwijk met een gedifferentieerd woningbouwprogramma - waarmee de beoogde doelgroepen worden bediend - eveneens niet mogelijk is...

Dit wetende zouden alle alarmbellen binnen de Raad moeten afgaan !

Alvorens de Ontwerpgebiedsvisie vast te stellen, verzoeken wij de Gemeenteraad om eerst:

- 1) de wensen van goede burgerparticipatie te eerbiedigen (in lijn met de Omgevingswet);
- 2) het bouwpotentieel, de haalbaarheid, en de risico's van het huidige plan zorgvuldig te onderzoeken;
- 3) andere partijen uit te nodigen voor kwalitatief betere plannen.

Wij wensen u veel wijsheid toe en hartelijk dank voor uw goede werk !

Hoogachtend, mede namens de buurtbewoners,

Drs.ing. W.F.M. Koopman

Tekst zonder aanhef en afsluiting: 229 woorden

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als directe inwoners van het ontwikkelgebied zijn wij niet tegen woningbouw. Wel maken wij en vele anderen zich grote zorgen om de bouwdichtheid.

36 woningen per hectare is niet passend voor een dorps gebied dat door de drukke rijksweg is afgescheiden van faciliteiten als winkels en scholen. Natuur, recreatieve waarde maar zeker ook woongenot gaan bij deze bouwdichtheid verloren.

De hoge woningdichtheid wordt noodzakelijk geacht vanwege:

1. Woonbehoefte
2. Financiële haalbaarheid

Voor de woonbehoefte tot 2030 wordt verwezen naar de woonagenda(1).

Er wordt aangestuurd op 130% plancapaciteit ivm planuitval. Dit streven is niet reëel bij een project dat in één klap voorziet in de gehele woonbehoefte binnen de gemeente!

Verder blijkt uit de online woonbehoefte monitor (2) dat er tot 2030 een woningbehoefte is van 139 woningen binnen de gehele gemeente. Ook in Mook en Middelaar moet gebouwd worden om deze dorpskernen leefbaar te houden.

Als argument voor deze hoge woningdichtheid blijft dus mogelijk alleen de financiële haalbaarheid nog overeind.

Deze berekeningen, de gemaakte keuzes en subsidiemogelijkheden zijn niet inzichtelijk. Ze worden niet vergeleken met andere partijen!

In de raadsmemo van 30-11-21 wordt er dringend beroep op u gedaan om deze plannen goed te keuren voor de verkiezingen met het zicht op de invoering van de nieuwe omgevingswet.

Nu dit laatste is uitgesteld verzoek ik u:

- Dit belangrijk besluit uit te stellen tot na de gemeentelijke verkiezingen
- De extra tijd te benutten om de plannen aan te passen naar een wenselijk concept waarbij woonbehoefte, infrastructuur, natuur en recreatie in balans zijn.

met vriendelijke groet,

Sabine Hofman
Roel van Dongen

Tekst zonder aanhef en afsluiting: 250 woorden

(1) Woonagenda subregio nijmegen e.o. 2020-2030 19 oktober 2020
<https://www.regioan.nl/media/Subregionale-Woonagenda-Nijmegen-e.o.-2020-2030-getekend.pdf>

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiZTUzNThlNDUzNWQ3YS00OTg2LWI1YjktNzY5ZmEwNzAyYzYxliwidCI6IjBmZmNiNTk3LWZhYzYtNGFmOS05MzAzLWYyZDc5MTdmMGQ2ZilsImMiOiI9>

Fig 1: realisatie en woonbehoefte gemeente Mook en Middelaar 2019-2024

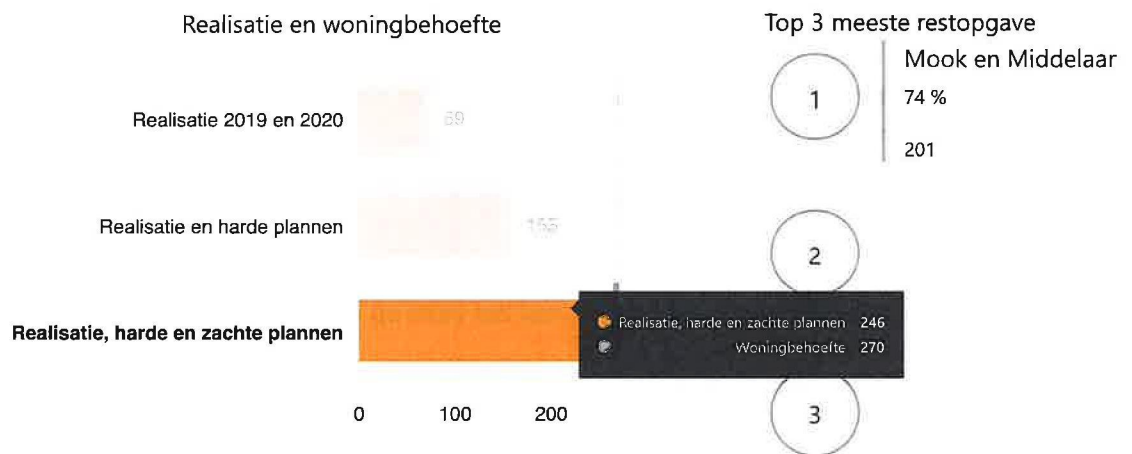
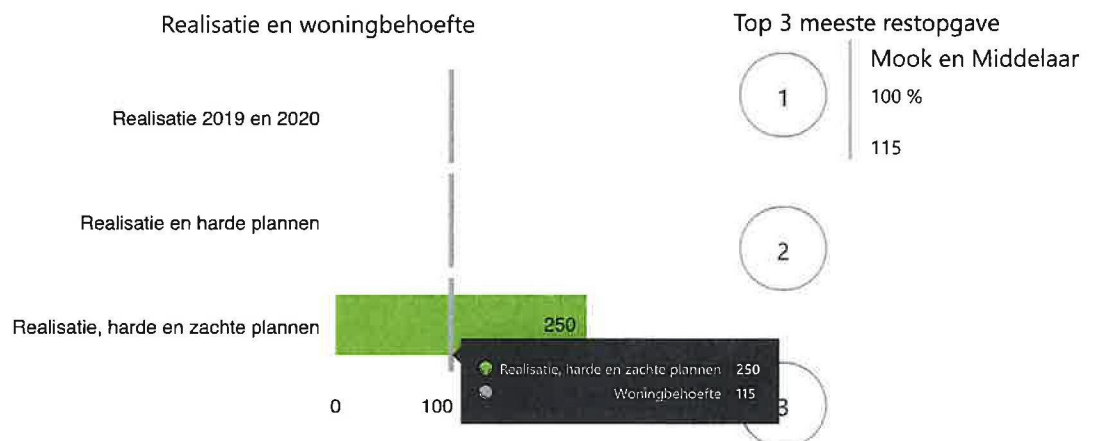


Fig 2: realisatie en woonbehoefte gemeente Mook en Middelaar 2025-2029 (inclusief de 250 woningen van Molenhoek Zuid!)



Geachte leden van de gemeenteraad,

- De buurtbewoners zijn tegen **deze** ontwerpgebiedsvisie. Bouwen op het bedrijventerrein is prima, maar het landschappelijk karakter van het Lierdal ten Noorden van de Spijkerweg moet behouden blijven of gecompenseerd worden.
- Natuur- en landschapsschade moeten (wettelijk) worden gecompenseerd. Het antwoord op CDA opmerking 15 en op I-3 is onjuist. Gemeenten zijn sinds 2012 zelf verantwoordelijk voor plannen binnen de werkingssfeer van het LKM maar moeten dit wel laten toetsen door een onafhankelijke commissie zoals de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg ¹. Die compensatie en de belofde “robuuste groenstructuur” kan niet **om** maar alleen **in** het plangebied worden gerealiseerd en leidt dan tot minder woningen en behoud van beschermde fauna.
- In de eeuwige schaduw van woontorens, van 6 tot 8 verdiepingen hoog, wordt in de ‘entreezone’ een wijk geschapen met 89 woningen op kavels van 95m² en nauwelijks groen. Onze voorkeur: sociale woningen in een veel groenere omgeving.
- De waterberging van hemelwater door de wadi’s is alarmerend laag (54%). Uit 40 jarige ervaring weten we dat bij overvloedige regen het grondwaterpeil in de toekomstige entreezone op maaioogte komt. Bij de jaarlijkse Maasoverstroming komt het kwelwater tot boven het gras. De wadi’s zullen dan van onderuit gevuld raken en kunnen dan geen 54% maar 0% van het hemelwater bergen. Er zijn dus kostbare extra afvoersystemen nodig voor waterberging.
- Wij dringen aan op een minder volgebouwde en meer groene wijk die beter aansluit bij het omringende landschap tussen stuwwal, uiterwaarden en Maas.

Mede namens de buurtbewoners,
Wouter en Ineke Hulstijn

¹[\(http://kwaliteitscommissielimburg.nl/\)](http://kwaliteitscommissielimburg.nl/)

Tekst (zonder aanhef en ondertekening) = 241 woorden

Geachte Commissieleden,

Mooi dat er in Molenhoek ruimte is voor een grootschalig bouwproject, met kansen voor eigen inwoners, jong en oud, voor doorstroming en vitaliteit.

Het proces verdient absoluut geen schoonheidsprijs. Bijvoorbeeld: het opvragen van de intentieovereenkomst, pas in te zien na dreigen met een WOB-verzoek. Een overeenkomst zonder duidelijk en ambitieus kader, een kader waaraan ook de Raad een bijdrage had kunnen leveren. Een gemiste kans.

Nu ligt de gebiedsvisie er. Ooit werd er over gezegd dat het accent zou liggen op de geschiktheid als bouwlocatie. Onze inspraak kwam te vroeg. Nu ligt er een uitgebreide visie, met punten waarover wij graag hadden meegepraat. Nu zijn we ineens te laat.

De haast waarmee deze gebiedsvisie nu door de Raad wordt gejaagd: onbegrijpelijk. Vanwege de Omgevingswet? Die biedt juist een kansrijk wettelijk kader, voor burgerparticipatie en duurzaamheid. Vanwege mislopen van subsidies? In onze rekensom gaat het om beperkte bedragen. Er komen nieuwe subsidiemogelijkheden. Kwaliteit gaat bij ons boven snelheid.

Uitgangspunt van de visie volgens B&W: aansluiten op de woningbehoefte in onze gemeente. Hebt u die onderzocht? Wij hebben dat wel – beperkt - gedaan:

- jongeren: betaalbare kamers, studio's, tiny houses, appartementen
- ouderen: passende woonvormen, met gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes voor ontmoeting, hobby, activiteiten en logeren, waarvoor een nieuwe subsidieregeling is.
- Merendeel ouderen wil samenwonen met jongere mensen, vanwege sociale cohesie.

De visie praat niet over nieuwe woonvormen. Een gebrek aan visie, durf of aan goede voorbeelden? Met die laatste kunnen wij helpen.

Dank voor uw aandacht.

Het Woonplatform

Geachte Commissieleden,

Als Woonplatform Molenhoek-Zuid hebben we ervaren dat alle politieke partijen zich ontvankelijk toonden voor de door ons verzamelde wensen en ideeën van inwoners. We hebben hen ook verteld over spraakmakende voorbeelden uit andere gemeenten. Dat heeft boeiende, stimulerende en positieve gesprekken opgeleverd.

We vinden het mooi dat er in Molenhoek ruimte is voor een grootschalig bouwproject. Dat biedt kansen. Voor de eigen inwoners, jong en oud. Mogelijk komt er meer doorstroming en meer vitaliteit. Dat zal mensen goed doen.

Het proces verdient absoluut geen schoonheidsprijs wat ons betreft. Als voorbeeld noemen we het opvragen van de intentieovereenkomst. Na dreigen met een WOB-verzoek mochten we die overeenkomst inzien. En als die nou een duidelijk, ambitieus kader had laten zien van B&W aan de projectontwikkelaars, een kader waar ook de Raad een bijdrage had kunnen leveren, dan hadden we deze onvriendelijke procedure voor lief genomen. Maar dat kader gaat ons lang niet ver genoeg. Een gemiste kans, vinden wij.

Vanavond gaat het over de gebiedsvisie. Ooit werd over die gebiedsvisie gezegd dat het accent zou liggen op de geschiktheid van de bouwlocatie. Onze inspraak kwam te vroeg. Nu ligt er een gebiedsvisie die al flink is uitgewerkt, ook op punten waarover wij graag hadden meegepraat. Kortom: nu zijn we ineens te laat.

De haast waarmee deze gebiedsvisie nu door de Raad wordt gejaagd is voor ons onbegrijpelijk. De Omgevingswet wordt als vijand gezien, terwijl dit wat ons betreft juist een kansrijk wettelijk kader is. Met de Omgevingswet kan de gemeente eisen stellen aan burgerparticipatie en duurzaamheid. Dat is goed voor bewoners. Ook het aflopen van subsidies wordt als reden genoemd voor de haast. We hebben het nagerekend, maar het gaat volgens ons om beperkte bedragen. En naar verwachting komen er nieuwe subsidiemogelijkheden aan. Kwaliteit gaat bij ons dus boven snelheid. En we hopen ook bij u.

Maar gelukkig is niemand te oud om te leren. Er liggen genoeg kansen om het beter te doen. Op het gebied van duurzaamheid. Daar vertellen de mensen van het Energiecafé u meer over. Maar vooral voor onze inwoners, voor alle inwoners (die overigens wel voorrang mogen gaan krijgen bij nieuwbouw – wetsvoorstel Ollongren).

Uitgangspunt van de visie is – in de woorden van B&W - aansluiten op de woningbehoefte in onze gemeente. Zodat onze eigen inwoners hier kunnen blijven wonen. Het is ons niet duidelijk of en hoe de woonbehoeften zijn onderzocht. Wij hebben er wel (beperkt) werk van gemaakt. In aansluiting op die behoefte: geef jongeren betaalbare kamers, studio's, tiny houses en appartementen. Zorg dat er passende woonvormen voor ouderen komen en denk daarbij aan gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes voor ontmoeting, hobby, activiteiten en logeren. Daar is een nieuwe subsidieregeling voor. En misschien een gemeenschappelijke tuin, met behoud van een deel van het mooie Middelwaert: durf te dromen. Twee derde van de ouderen wil samen met jongere mensen wonen. Dat versterkt de sociale cohesie en draagt bij aan een vitale en leefbare samenleving waarin mensen naar elkaar omkijken.

Noch in de gebiedsvisie noch in de zienswijzennota vinden we hier iets van terug. U verwijst naar eventueel andere locaties voor onze wensen. Een weinig concrete handreiking, terwijl de inwoners op dit punt met lege handen staan.

In uw visie speelt u niet in op het belang van nieuwe woonvormen. U kiest voor meer van hetzelfde. Een gebrek aan visie, durf of aan goede voorbeelden?

Wij kunnen u daarmee helpen. Kijk naar wat andere gemeenten doen. Er zijn zulke prachtige voorbeelden van hoe het óók kan: vanuit visie, ambitie, de juiste keuze van ontwikkelaars, in samenspraak met bewoners, met respect voor groen en een stevige keuze voor duurzaamheid.

Dat willen wij voor Mook en Middelaar ook. Wij denken dat het kan, met uw hulp, commissie- en raadsleden! De tijd ervoor nemen, goed overdenken, behoeften peilen, inspiratie ophalen in andere gemeenten. En u onze steun en hulp aanbieden.

Dank voor uw aandacht.

Het WoonplatforMM

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Als bewoners van Spijkerweg 5, midden in plangebied Molenhoek Zuid, worden wij keihard geraakt door deze nieuwbouwplannen.

Wij willen jullie aandacht vragen voor de participatie en het proces. Dit zou voor de raad een zeer belangrijk aandachtspunt moeten zijn. Als volksvertegenwoordiger zijn jullie de brug tussen de gemeente en de gemeenschap.

In de verslagen is veelvuldig terug te lezen dat er te weinig aandacht is voor de belangen en ideeën van de huidige bewoners van het gebied. Wij lezen dat de gemeente dit gevoel betreurd, maar er verder niets mee zal doen.

Als direct belanghebbenden zijn we nauwelijks in het proces betrokken. Bovendien werd participatie bemoeilijkt door de terinzagelegging termijn te verkorten en samen te laten vallen met vakantieperiodes.

Dit lijkt op een bewuste strategie om voor de Verkiezingen en Omgevingswet het plan er doorheen te drukken. Mede hierdoor zullen wij als buurt alle mogelijke, ook juridische, weerstand bieden tegen het huidige plan.

Ons verzoek is:

1. Ga in gesprek met de indieners van de zienswijzen/belanghebbenden en weeg de geleverde input zorgvuldig;
2. Wees transparant m.b.t. de (on)mogelijkheden tot aanpassingen in deze ontwerpgebiedsvisie, ook t.a.v. de financiële consequenties;
3. Geef duidelijkheid over het huidige participatieproces en het participatietraject tijdens de verdere uitwerking van de plannen.

In het kader van de verkiezingsstrijd is door de politieke partijen de pers opgezocht met krantekoppen als "De gemeente Mook en Middelaar moet meer z'n best doen om te horen wat de mening van inwoners is".

Laat die inwoners dan ook meer invloed krijgen op het beleid.

Mede namens de buurtbewoners,

Michael Verbrugge
Frances van Dreumel

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wij zijn de bewoners van Spijkerweg 5. Ons perceel ligt midden in het plangebied Molenhoek Zuid en wij worden door deze plannen volledig omringd en onevenredig geraakt.

Wij willen van deze insprektijd gebruik maken om jullie aandacht te vragen voor de participatie en de procesgang rondom Molenhoek Zuid.

Voor de raad zou participatie een bijzonder belangrijk aandachtspunt moeten zijn. Niet alleen zijn jullie, als volksvertegenwoordiger, nadrukkelijk de brug tussen de gemeente en de gemeenschap. Ook vertegenwoordigt de raad de gehele bevolking (Gemeentewet, artikel 7) en komt dus op voor het algemeen belang.

Door belanghebbenden d.m.v. participatie vroegtijdig te betrekken bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving kan er meer draagvlak ontstaan en kan vertraging door juridische procedures in de realisatie worden voorkomen.

In de Oplegnotitie Molenhoek Zuid lezen wij dat de gemeente M&M van mening is dat de participatie op een goede wijze is vormgegeven.

Maar: In de ingediende zienswijzen en de gepubliceerde verslagen van de opiniërende commissievergadering is echter veelvuldig terug te lezen dat er in het kader van participatie te weinig aandacht geweest voor de belangen en ideeën van de huidige bewoners van het gebied. De gemeente schrijft dat ze zich hierin niet herkent en dit gevoel betreurt, maar doet er verder niets mee. Ingebrachte argumenten worden genegeerd of van tafel geveegd.

Een hernieuwde sessie met de direct belanghebbenden zal naar mening van de gemeente geen nieuwe inzichten opleveren. Wat ons betreft is dit een gemiste kans om erachter te komen wat er werkelijk leeft en wat er anders zou kunnen!

Echter: van meet af aan zijn wij als grootst belanghebbenden niet of nauwelijks in het proces betrokken. Veel informatieverzoeken bleven onbeantwoord en beloftes op beterschap zijn niet nagekomen. Onze bezwaren/voorstellen, besproken tijdens de slechts 2 participatiemomenten zijn geheel niet of onvoldoende meegenomen in de ontwerpgebiedsvisie. Bovendien werd participatie bemoeilijkt door o.a. de termijn van ter inzagelegging te verkorten en deze samen te laten vallen met vakantieperiodes/feestdagen.

De gemeente legt te gemakkelijk onze input naast zich neer. De financiële en beleidsmatige mogelijkheden plus de opmerkingen van de ontwikkelaars wegen blijkbaar het zwaarst.

Hierbij wordt op geen enkele manier recht gedaan aan onze belangen. Wij voelen ons dan ook genoodzaakt alle mogelijke, ook juridische, weerstand te bieden tegen deze plannen.

In het kader van de verkiezingsstrijd wordt nu de pers opgezocht met krantkoppen als 'De gemeente Mook en Middelaar moet meer z'n best doen om te horen wat de mening van inwoners is. En die inwoners moeten meer invloed krijgen op het beleid.'

Waarom wachten tot na de verkiezingen met deze mooie beloften?

Daarom is ons verzoek om de vaststelling van de ontwerpgebiedsvisie Molenhoek Zuid uit te stellen en eerst opvolging te geven aan onderstaande punten:

1. Ga in gesprek met de indieners van de zienswijzen/belanghebbenden en weeg de geleverde input zorgvuldig;
2. Wees transparant m.b.t. de (on)mogelijkheden tot aanpassingen in deze ontwerpgebiedsvisie, ook t.a.v. de financiële consequenties;
3. Geef duidelijkheid over het huidige participatieproces en het participatietraject tijdens de verdere uitwerking van de plannen.

NB. De wijziging om 'de vier rijtjeswoningen aan de dijk' uit het plan te halen zien wij absoluut niet als een tegemoetkoming. Dit blok lijkt doelbewust te zijn ingetekend, op een niet te realiseren locatie, om vervolgens als wisselgeld in te zetten.

Mede namens de buurtbewoners,

Michael Verbrugge
Frances van Dreumel

**Inspreektekst Stichting Energiecafé Mook en Middelaar t.b.v. Raadscommissie
Grondgebied op 23 februari 2022 op agendapunt Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek-
Zuid**

Complete versie (690 woorden):

Geachte leden van de Raadscommissie en andere aanwezigen en betrokkenen,

Wij waarderen het besluit van het College om de doelstelling om 'energieneutraal' te bouwen, op te nemen in de Gebiedsvisie voor Molenhoek Zuid. Het is weliswaar niet energiepositief, zoals wij adviseerden, maar evengoed een belangrijke stap.

Het begrip 'energieneutraal' leidt echter vaak tot misverstanden. Welke definitie hanteert het College? Compenseert de lokale 'duurzame opwek' alleen de gebouw gebonden energie of het volledige energieverbruik van woningen, inclusief huishoudelijk verbruik? Worden alleen de woningen energieneutraal of de gehele wijk? In het laatste geval zullen de woningen energiepositief moeten zijn om het opladen van elektrische auto's en straatverlichting te compenseren.

Wij zien graag dat het College exact aangeeft, wat wordt verstaan onder 'energieneutraal bouwen'. Wij roepen het College op om hierbij gebruik te maken van onze kennis en ervaring op dit gebied.

Wij zijn onvoldoende gerustgesteld op dit moment over het afdoende invullen en borgen van de voorwaarden om daadwerkelijk een energieneutrale wijk te kunnen realiseren. Daarom zien wij het als onze taak om nogmaals de aandacht van het College te vestigen op het volgende:

- het ambitieniveau is te laag, de invulling te mager en bevat onvoldoende borging voor gedegen invulling in latere planfasen.
- geef het gebiedsvisie-thema 'duurzame opwek' echt prioriteit door het onderwerp 'vraagbeperking' van energie daadwerkelijke invulling te geven. Wij stellen voor, dat er hogere eisen worden gesteld aan isolatiewaarden, als voorwaarden om überhaupt een energieneutrale wijk te kunnen bouwen. Er zou bovendien louter vraag-gestuurde ventilatie met warmteterugwinning toegepast en in de Gebiedsvisie vastgelegd moeten worden. Na de bouw van de woningen is dit immers nauwelijks nog mogelijk.
- Geef het thema 'duurzame opwek' daadwerkelijk prioriteit door ook het onderdeel 'lokale opwek van duurzame energie' een hoger ambitieniveau te geven dan het wettelijke minimum, nu 'energieneutraliteit' als uitgangspunt wordt gehanteerd. We roepen het College op om de dakcapaciteit van huizen optimaal te benutten voor zonnepanelen en alvast vooruit te lopen op de komst van de nieuwe energiewet, die het mogelijk maakt teveel opgewekte energie te verhandelen.
- Ons inziens moet het gebruik van aquathermie en PVT panelen dan ook tenminste als optie benoemd worden in de Gebiedsvisie. Het gebruik van aquathermie en/of PVT panelen heeft als voordeel dat de efficiency van warmtepompen hoger is dan bij lucht-water-warmtepomp. Daarom moet er nu reeds een onderzoek gestart worden naar de haalbaarheid van een collectieve aquathermie.
- M.b.t. 'duurzame mobiliteit' adviseren we nu reeds erop te anticiperen dat er vanaf 2030 uitsluitend (nieuwe) elektrische auto's kunnen worden aangeschaft, die in de wijk moeten worden opgeladen.

Met betrekking tot de mogelijkheden en onmogelijkheden onder de huidige wetgeving:

- Wij wijzen graag op de benodigde crisis- en herstelwetgeving die in andere gemeenten nodig waren om energiezuinige wijken te kunnen bouwen.
- Indien raadsleden twijfelen over het wel of niet wachten op de nieuwe omgevingswet: de huidige eisen die wettelijk gesteld kunnen worden aan isolatie van vloer, gevel en dak stammen nog uit 2015.
- Daarom onze vraag aan de raadsfracties: wilt u echt akkoord gaan met het door het College voorgestelde versnelde tijdspad, door deze gebiedsvisie op 10 maart ongewijzigd goed te keuren?

Ons advies blijft daarom:

- Verhoog het ambitieniveau m.b.t. 'energie' en 'duurzame mobiliteit'.
- Geef speciale aandacht aan die zaken, die kostentechnisch vele malen duurder zijn, indien ze achteraf moeten worden aangepast door dan benodigde renovaties (al vóór 2030).
- Keur deze Gebiedsvisie op 10 maart niet ongewijzigd goed en wacht juist bewust op de voordelen van de nieuwe Omgevingswet m.b.t. onder meer duurzaamheid. Dit gezien de enorme uitdagingen m.b.t. de Regionale Energie Strategie, de Warmtetransitie, de ambitie van de Raad om in 2030 energieneutraal te zijn, de ambitie om deze wijk energieneutraal te bouwen en niet in de laatste plaats de impact van de extreem stijgende energiekosten op 'de betaalbaarheid van de totale woonkosten' voor de aanstaande bewoners. Een bijkomend voordeel van deze aanpak is, dat er tot die tijd echt invulling kan worden gegeven aan de broodnodige participatie, waarvan in onze ogen tot dusver geen sprake was.

**Inspreektekst Stichting Energiecafé Mook en Middelaar t.b.v. Raadscommissie
Grondgebied op 23 februari 2022 op agendapunt Vaststelling gebiedsvisie Molenhoek-
Zuid**

Verkorte versie (214 woorden):

Geachte leden van de raadscommissie en andere aanwezigen en betrokkenen,

Wij waarderen het besluit van het College om de doelstelling om 'energieneutraal' te bouwen, op te nemen in de Gebiedsvisie voor Molenhoek Zuid. Wij zien echter graag dat het College exact aangeeft wat wordt verstaan onder 'energieneutraal bouwen' en roepen het College op om gebruik te maken van onze kennis en ervaring op dit gebied.

Wij zijn op dit moment niet gerustgesteld over het afdoende invullen en borgen van de voorwaarden om daadwerkelijk een energieneutrale wijk te kunnen realiseren. Daarom roepen we het College op tot het volgende:

- Stel hogere eisen aan isolatiewaarden als voorwaarden om überhaupt een energieneutrale wijk te kunnen bouwen.
- Benut de dakcapaciteit van huizen optimaal voor zonnepanelen.
- Benoem het gebruik van aquathermie, en overigens ook van PVT panelen, als optie in de Gebiedsvisie en leg deze vast.
- Anticipeer m.b.t. 'duurzame mobiliteit' erop dat er vanaf 2030 uitsluitend elektrische auto's kunnen worden aangeschaft.
- Keur deze Gebiedsvisie niet ongewijzigd goed en wacht bewust op de voordelen van de nieuwe Omgevingswet m.b.t. onder meer duurzaamheid en burgerparticipatie, waarvan in onze ogen tot dusver geen sprake was.