Zienswijze CDA Mook en Middelaar op

Gebiedsvisie Molenhoek-Zuid van CDA Mook en Middelaar

Als inbreng in de raadsadviescommissie, d.d. 26-01-2022

Kaders t.a.v. bouwen in Molenhoek-Zuid (resp. in Mook en Middelaar)

Vooraf:

Nadat in eerdere nota's de mogelijkheid van woonbebouwing in het gebied ten westen van de rijksweg N271 aan de orde is gesteld en dit gebied reeds in eerdere nota's is aangewezen als voorkeurslocatie voor 'grootschalige' woonbebouwing, zijn er geen initiatieven ontwikkeld t.a.v. alternatieve, en soms direct beschikbare woonlocaties binnen de met de provincie afgesproken zgn. 'rode contouren' voor woonbebouwing. Hierdoor is er een daadwerkelijke achterstand ontstaan t.a.v. de (regionale) woonopgave voor Mook en Middelaar. Er is dus op dit moment een acuut tekort aan beschikbare woningen voor zowel jongeren als ouderen.

Naar verluidt is het beleid t.a.v. het hanteren van zgn. rode contouren om ongewenste woonbebouwing in het buitengebied tegen te gaan gewijzigd tot een proces van wederzijdse consultatie van de regiogemeenten in Noord-Limburg.

Echter, het is onduidelijk of daarmee ook de plicht tot compenseren van ruimte in het buitengebied overeenkomstig het Limburgs Keuze Menu is komen te vervallen. In de teksten van de gebiedsvisie wordt nog wel melding gemaakt van het Limburgs Keuze Menu (LKM) maar verder niet uitgewerkt.

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

In het gebied van Mook en Middelaar is vooral Destion als woningcorporatie actief m.b.t. het aanbieden en in stand houden van een voldoende contingent aan zgn. 'sociale huurwoningen'.

In de gebiedsvisie wordt weliswaar melding gemaakt van percentage sociale huurwoningen, maar niet welke organisaties daarvoor zorg zullen of kunnen dragen, zodat er een garantie kan ontstaan dat de beschikbaar komende woningen ook daadwerkelijk toegewezen kunnen worden aan jongeren of starters uit de gemeente Mook en Middelaar.

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?

Algemeen bekend is dat beleggers en andere vermogenden bij voorbaat in een krappe markt woningen opkomen om deze daarna als verhuurobject te verhuren. Dit is een vorm van speculatie of belegging, die ingaat tegen de wens van bouwen voor de regionale behoefte en voor de beoogde doorstroming op de woningmarkt.

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.? Is het bij voorbeeld mogelijk om bij de uitwerking van de gebiedsvisie op te nemen, dat de woningen ook daadwerkelijk door de eigenaar zelf bewoond dient te worden?

En welke andere mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld via algemene verordening mogelijk te maken, bijvoorbeeld via zgn. kettingbedingen, dat woningen niet binnen bijv. 5 jaar doorverkocht kunnen worden aan derden, maar dat de gemeente een voorkeursrecht heeft om deze daarna ter beschikking te stellen aan lokale woningzoekenden?

Binnen de gemeente Mook en Middelaar zijn diverse groeperingen actief om woonlocaties te vinden om zelf te kunnen bouwen in zgn. collectief opdrachtgeverschap of lokale wooncollectief. Bekende voorbeelden zijn de uitwerkingen in de vorm van 'knarrenhofjes'.

Opm.4. In hoeverre kan in de gebiedsvisie opgenomen worden, dat er ook enkele percelen beschikbaar gesteld moeten worden voor deze lokale initiatieven, die daarmee ook de doorstroming in de huizenmarkt van Mook en Middelaar bevorderen.?

Zienswijzen CDA t.a.v. de gebiedsvisie Molenhoek-Zuid

Uitgangspunt zou moeten zijn: woningbouw voor de regionale woningbehoefte, en met name ten voordele van de inwoners van Mook en Middelaar.

In de voorliggende gebiedsvisie is echter geen analyse opgenomen van de te verwachten woningbehoeften voor de regio, resp. voor Mook en Middelaar. Er wordt een verdeling van soorten (en prijscategorieën) vermeld, die weliswaar de goedkeuring van derden kunnen hebben, maar niet onderbouwd worden met behoefte ramingen of verhuisketenberekeningen. Deze worden gemist om de voorgestelde verdeling en aantallen woningen te kunnen toetsen aan de maatschappelijke behoeften. Daarom lijken de weergegeven cijfers en percentages meer tegemoet te komen aan het exploitabel maken van de ruimte (ontwikkelaarswensen), dan aan de feitelijke maatschappelijke behoeften voor de komende 40 tot 60 jaar.

De gekozen ligging van de nieuwe wijk is reeds in het verleden gemaakt. Maar daarbij is niet aangegeven, dat dit gebied mogelijk ook geluidshinder kan hebben van zowel de rijksweg N271 als Scheepvaart over de Maas en het Maas-Waalkanaal alsook de A73, maar vooral ook van het nabij gelegen viaduct in de Maasspoorlijn.

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 vervuilingsbronnen (zoals van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Maas?

A. t.a.v. de invulling van de ruimte:

In de gemeente Mook en Middelaar is het besluit genomen, dat de gemeente en haar inwoners vanaf 2030 energieneutraal leven. Ook deze nieuwe wijk zal dus daaraan moeten voldoen, D.w.z. zoveel als mogelijk zelf zonne-energie opwekken door positionering en vormgeving van daken.

In de gekozen voorkeursinrichting (gebaseerd op welk scenario?) wordt hieraan niet voldaan, terwijl er wel de mogelijkheden toe zijn.

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?

Het gebied van de voorliggende gebiedsvisie is gelegen achter een waterkerende dijk, met een veiligheidsnorm van 1: 12.500 ten aanzien van hoogwater in de maas. Dit is een norm die mogelijk v.a. 2050 bij toenemende klimaatsverandering te laag kan blijken te zijn. Bovendien heeft het gebied

door de ligging een kwelwaterfunctie en functie tot waterberging van het eigen gebiedswater; ook bij toenemende neerslagintensiteiten.

In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van een geringere parkeerbehoefte dan gebruikelijk. Het is onduidelijk op welke gronden deze aannames gedaan worden t.a.v. de nieuwe bewoners, en bovendien wordt uitgegaan van nog een beperkt aan laadpalen voor elektrische auto's, nl. 1: 5 voor de openbare parkeerplaatsen. Dit verondersteld, dat bij de huidige oplaadpraktijken de auto's na opladen verplaatst dienen te worden ten behoeve van andere op te laden auto's. Dit lijkt me een mooi planologisch voorbeeld van "geplande burenruzie" te worden. Maar we zouden dat niet moeten willen laten gebeuren. Blijkbaar is de elektriciteitscapaciteit erg krap berekend, omdat blijkbaar uitbreiding van het aantal openbare laadpalen ook extra kosten met zich mee brengt voor aanleg kabels en netwerkvoorzieningen, en dan nog afgezien van de oplopende wachttijden voor aansluiting op het elektriciteitsnet.

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.?

Opm. 8. In de beleidsvisie wordt geen verdere aandacht geschonken aan de huidige mogelijkheid op zgn. buurtbatterijen of woonblokbatterijen. Er is ook geen onderbouwing waarom deze hedendaagse ontwikkelingen voor elektriciteitsopslag niet verder uit te werken. Graag ontvangen we een nadere onderbouwing waarom deze ontwikkeling buiten beschouwing is gelaten alvorens te kunnen oordelen of deze voorliggende gebiedsvisie voldoende is om over te kunnen gaan tot besluitvorming en latere uitvoering.

Er wordt voorzien dat de wijk zonder gasaansluitingen gebouwd kan worden, en dat er voor verwarming van de huizen gebruik wordt gemaakt van luchtwarmte wisselaars.

Inmiddels is in Molenhoek te zien hoe woningen voorzien zijn van de noodzakelijke luchtwarmte-wisselaars voor verwarming in de voortuinen. Het is bekend dat deze luchtwarmtewisselaars enige lawaai veroorzaken, zoals ook airco's dat doen. Vele luchtwarmtewisselaars maken samen veel zoemgeluid voort.

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 van wettelijk is toegestaan?

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. Graag ontvangen we informatie in hoeverre de geplande woningen en inrichting aan waterbergend neutraal zal zijn, en dat er voldoende garanties zijn dat geen extra voorzieningen voor afvoer van (grote/extreme) neerslagpieken en hoogwaterkwel in de toekomst voor deze wijk nodig zijn.

De te bouwen woonwijk zal na de verwachte 5-10 jaar benodigd voor ontwikkeling en uitvoering zodanig gepland moeten zijn dat het nog 40 tot 60 jaar mee kan zonder dat grootschalige renovatie of aanpassingen nodig zijn. Het CDA is voorstander van zgn. duurzaam bouwen niet alleen met duurzame materialen, maar toekomstbestendig voor een lange (= duurzame) termijn.

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?

In de gebiedsvisie wordt de suggestie aangegeven om ten behoeve van de ontsluiting met openbaar vervoer de bushalte langs de N271 te verplaatsen. En niet de suggestie om de aantallen bushaltes langs de rijksweg N271 uit te breiden.

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?

Ten behoeve van de postpakketten bezorging wordt gedacht dat er niet meer aan huis bezorgd (dit voorkomt door de wijk rijden met busjes e.d., maar het inrichten van een postpakketbezorgpunt aan het begin van de wijk.

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

B. T.a.v. financiën

In de gebiedsvisie ontbreekt een financiële papragraaf m.b.t. de te verwachten kosten voor de gemeente, resp. t.a.v. afspraken tussen gemeente en projectontwikkelaars.

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

Impliceert dit, dat er voor de gemeente geen ambtelijke of andere investeringen ten behoeve van dit project te verwachten zijn?

In het voorwoord werd reeds melding gemaakt van mogelijk ander of veranderend beleid door provincie, waarbij het LKM niet meer van toepassing zou zijn.

Opm. 15. Is de veranderende houding tegenover het LKM een terechte aanname? En wat impliceert dit voor de te verwachten grondprijs voor a. de te bouwen woningen en b. voor het aan de gemeente over te dragen openbaar groen en ontsluitingswegen?

C. T.a.v. Sociale cohesie of wij wijkgevoel.

In de gebedsvisie is niet opgenomen, dat er enige bebouwingsruimte beschikbaar is voor wijkgebouwen o.i.d. Wel is voorzien in één speelweide ruimte. Dit impliceert, dat de nieuwe bewoners aangewezen zullen zijn op de bestaande (sociale) voorzieningen in Molenhoek en Mook.

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

Graag ontvangt het CDA voorafgaand aan de definitieteven besluitvorming antwoorden op bovenvermelde zienswijzen (Opm. 1- 16) bij de gebiedsvisie Molenhoek-Zuid.

26-01-2022, Mook-Molenhoek,

CDA-Mook en Middelaar