

Documentnummer	265067
Onderwerp	Procesvoorstel gebiedsvisie Spoorzone
Datum raadsvergadering	6 november 2025
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	28 oktober 2025
Programma	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Procesvoorstel gebiedsvisie Spoorzone

Samenvatting

Op 2 november 2023 heeft uw gemeenteraad een motie ingediend en aangenomen met daarin het volgende verzoek aan het college:

“Inzichtelijk te maken in hoeverre woningbouw op het zuidelijke deel van de Spoorzone mogelijk is”.

Dit raadsvoorstel dient ter vaststelling van het proces om te komen tot een gebiedsvisie de “Spoorzone”. In dit raadsvoorstel geeft het college van B&W aan hoe er uitvoering wordt gegeven aan de motie “Spoorzone”

Voorstel

1. In te stemmen met het voorgesteld proces, gebiedsvisie Spoorzone, dat is opgenomen in het plan van aanpak en het participatie- en communicatieplan.
2. Voor het opstellen van de gebiedsvisie via de eindejaarsrapportage een incidenteel budget van € 30.000 exclusief BTW ter beschikking te stellen.

Beoogd effect

In overleg met uw raad het proces voor het opstellen van de gebiedsvisie Spoorzone vorm te geven waarbij in de verkenningsfase de mogelijkheden voor natuur in relatie tot woningbouw in dit gebied wordt onderzocht.

Inleiding

Bij de behandeling van de motie “Spoorzone” tijdens de gemeenteraad van november 2023 heeft uw raad uitgesproken dat:

- De bestemming bedrijventerrein voor het gebied Spoorzone moet komen te vervallen omdat deze functies niet passend zijn nabij het unieke natuurgebied Mookerheide.
- Voor de omgevingsvisie, vastgesteld in maart 2025, geldt als uitgangspunt dat de Spoorzone primair dient voor natuur en waar mogelijk het zuidelijke deel geschikt is voor woningen in een groene omgeving.
- De gemeente heeft een grote opgave als het gaat om nieuwbouw van woningen en tegelijkertijd is de ruimte in de gemeente beperkt.

In dit raadsvoorstel en daarbij horend proces dat is opgenomen in het plan van aanpak geeft het college van B&W aan op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan de motie “Spoorzone”. Dit proces ligt nu aan u voor ter vaststelling zodat de verwachtingen aan de voorkant zijn afgestemd.

Raadsvoorstel

Gebiedsvisie “Spoorzone”

Het college van B&W gaat uw verzoek uitvoeren middels een gebiedsvisie.

Een gebiedsvisie is een toekomstplan voor het gebied de “Spoorzone” (perceel 7475). Het beschrijft hoe de “Spoorzone” zich op de langere termijn moet ontwikkelen en welke kwaliteiten behouden of versterkt moeten worden. U kunt het zien als een kompas: het geeft richting aan keuzes en ontwikkelingen in een gebied, maar schrijft nog niet alle details vast. Middels een gebiedsvisie kunnen koppelkansen in het gebied in beeld worden gebracht en uiteindelijk worden meegenomen in de gebiedsvisie. Hierbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de wens van natuurbehoud in het noordelijk deel en mogelijke woningbouw in het zuidelijk deel. Eventuele woningbouw in het zuidelijk deel moet overigens een kwalitatieve bijdrage leveren voor het gebied de “Spoorzone” in het geheel. Hiervoor is externe expertise nodig.

Het tot stand komen van een gebiedsvisie bestaat naast de voorbereiding uit een tweetal fasen. Een verkenningfase waarin de mogelijkheden voor natuurversterking in combinatie met woningbouw wordt verkend. Dit gebeurt middels mogelijke scenario's gebiedsvisie gevolgd door een voorkeurscenario en (eventueel) resulterend in een besluitvormingsfase waarin uiteindelijk een gebiedsvisie Spoorzone wordt vastgesteld. Na de verkenningfase is er voor u een “GO of NO GO” moment ingebouwd om te bepalen of en hoe we verder gaan met proces om te komen tot een gebiedsvisie. Hoe dit proces eruit ziet leest u terug in bijgevoegd plan van aanpak. In dit raadsvoorstel geeft het college van B&W aan hoe er uitvoering wordt gegeven aan de motie “Spoorzone”

Argumenten

1.1 Uw raad heeft vooraf aan het opstellen van de visie de mogelijkheid om inbreng te geven.

In het proces heeft uw raad vooraf aan de visievorming de gelegenheid om gericht inbreng aan het stedenbouwkundigbureau mee te geven. Het bureau zal aan de hand van enkele scenario's een vlekkenplan voorbereiden, zodat de inbreng hen richting kan geven bij het opstellen van een gebiedsvisie. Alvorens de participatie start hebben we twee raadsinformatieavonden gepland. Een sessie waarin de gemeenteraad wordt geïnformeerd en een tweede sessie waarin de gemeenteraad input kan leveren.

In de besluitvormende fase kan uw raad de gebiedsvisie beoordelen en aangeven of deze aansluit op de door uw raad meegegeven uitgangspunten, randvoorwaarden, kansen en wensen, nadat participatie heeft plaatsgevonden.

1.2 Uitgebreid aandacht voor participatie

De Spoorzone is een politiek gevoelig gebied. Er leven uiteenlopende belangen en opvattingen binnen de gemeenschap. Mede daarom is het van groot belang om transparant, zorgvuldig en breed participatief te werk te gaan. De gemeente hecht veel waarde aan participatie. Als initiatiefnemer voor het project is de gemeente verantwoordelijk voor het participatieproces. Daarom is in bovenstaand proces rekening gehouden met voldoende participatiemomenten.

Raadsvoorstel

1.3 Ruimtelijke inpasbaarheid woningbouw in de Spoorzone

Het doel van de verkenningfase is twee ledig, namelijk:

- conform de motie inzichtelijk te maken in hoeverre woningbouw op het zuidelijke deel van de spoorzone mogelijk is waarbij woningbouw moet leiden tot een impuls/verbeterslag van de bestaande groene omgeving

En:

- tegelijkertijd met elkaar in gesprek te gaan voor een gebiedsvisie voor de Spoorzone in zijn geheel met als uitgangspunt dat de Spoorzone primair dient voor natuur.

1.4 Ontsluiting A73-Groesbeek wordt in één van de scenario's meegenomen

In 2022 heeft SWEKO, in opdracht van de gemeente Mook en Middelaar, een verkeersonderzoek gedaan naar het doorgaand verkeer A73-Groesbeek (oost-west verbinding) in de kernen Mook en Molenhoek. Een mogelijke extra ontsluiting loopt door het gebied van de Spoorzone. In het verleden is er veel gesproken over dit gebied i.c.m. met een ontsluiting. Daarom wordt er voorgesteld om in één scenario rekening te houden met deze mogelijke ontsluiting zodat er een (definitief) politiek-bestuurlijk besluit wordt genomen over wel of geen ontsluiting in dit gebied.

2.1 Budget gebiedsvisie

De kosten van het extern stedenbouwkundig bureau zijn geschat op circa €30.000 exclusief BTW. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om bovengenoemd bedrag als een incidenteel budget ter beschikking te stellen en dit bedrag te dekken uit het begrotingssaldo. Dit budget is ter dekking van het gehele proces bestaande uit de werkzaamheden voor de verkenningfase als voor de werkzaamheden in de besluitvormingsfase. Dit zijn twee van elkaar gescheiden fasen met daartussen een "Go of NO GO" moment voor u als gemeenteraad om door te gaan naar de besluitvormingsfase. De opdrachtverlening van de werkzaamheden voor de besluitvormingsfase vindt plaats na bovengenoemde GO waarbij wordt bekeken welke opdrachtnemer erbij past. Dus beide fasen worden losgeknipt van elkaar.

Kanttekeningen

1.1 De planning is nog onzeker i.v.m. tijdsverloop participatieproces en aanpassen scenario's

Er is een breed veld aan (verwachte) participanten waarbij volledigheid en zorgvuldigheid van belang is. Hierbij zijn we ook afhankelijk van externe agenda's. Daarnaast wordt de opgehaalde input geanalyseerd en gemotiveerd wat wel, niet of gedeeltelijk verwerkt is in een aangepast variant. Hierbij zijn we ook afhankelijk van de werkzaamheden van een extern stedenbouwkundig bureau. De mogelijkheid bestaat dat participatie en verwerking kan leiden tot aanpassing van de planning.

1.2 Het procesvoorstel en bijgevoegde plan van aanpak en participatieplan zijn dynamisch

Gedurende het proces zijn er mogelijkheden ingebouwd om het proces bij te stellen. Ook kunnen er aanpassingen worden gedaan in bijvoorbeeld het participatieplan op advies van de extern stedenbouwkundige.

1.3 Tijd volgorde eventuele woningbouw Spoorzone

Eventuele woningbouw in de Spoorzone zal geen impact hebben op woningbouwontwikkeling aan het Startscheveld of de Fuikstraat in Middelaar. Dit zal in tijd volgorde worden ingepast waardoor dit geen impact zal hebben op de (ambtelijke) capaciteit van deze projecten, zoals in de motie "Spoorzone" is verzocht.

Raadsvoorstel

Participatie

Na behandeling van de mogelijke scenario's voor een gebiedsvisie, in vorm van een vlekkenplan, tijdens de raadsinformatieavonden wordt de participatie gestart met inwoners en andere stakeholders. De opgehaalde input wordt door het stedenbouwkundigbureau meegenomen bij het uitwerken van het voorkeursscenario (fase 2) en het verfijnen van het voorkeursscenario (fase 3). De vorm van participatie is uitgewerkt in bijgevoegd participatie- en communicatieplan.

Duurzaamheid

Het vastgestelde duurzaamheidsbeleid en de landelijke eisen voor duurzaamheid vormen de bestaande beleidskaders waaraan de op te stellen visie op hoofdlijnen in ieder geval moet voldoen.

Financiën

Zie beslispunt 2.

Communicatie

Nadat dit procesvoorstel is vastgesteld zal de inhoud hiervan worden gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen met daarbij de vermelding dat de data en wijze van aanmelding van participatie op een nader moment worden gecommuniceerd. Op de site van de gemeente onder "Bouwen en Wonen > Woningbouwprojecten" komt informatie te staan over het project: Spoorzone.

Uitvoering

In het bijgevoegde plan van aanpak (blz 8 en 9) is het voorgesteld proces omschreven om te komen tot gebiedsvisie Spoorzone. Ook is het participatie- en communicatieplan bijgevoegd.

Mook, 30 september 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

drs. W. Mariman

I.M. van Dijk

Bijlagen:

- Plan van aanpak
- Participatie- en communicatieplan
- Motie "Spoorzone"