



Gemeente Mook en Middelaar

Postadres: Postbus 200, 5.1.2e MOOK
Bezoekadres: 5.1.2e Mook
Telefoon: 5.1.2e
E-mail: 5.1.2e@mookenmiddelaar.nl
Internet: www.mookenmiddelaar.nl

5.1.2e
5.1.2e de Klok Bouw B.V.
Postbus 40018
5.1.2e NIJMEGEN

Uw kenmerk:
Uw brief van: maart 2025
Ons kenmerk: Z2025-00000059
Inlichtingen: Team Omgevingszorg
Telefoon: 5.1.2e
Afdeling: Ruimte
Datum: 16 juni 2025
Onderwerp: Brief principebesluit 5.1.2e – 5.1.2e te Molenhoek

Beste 5.1.2e,

In maart 2025 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor de locatie 5.1.2e en 5.1.2e te Molenhoek. U vraagt of wij in principe medewerking willen verlenen aan het bouwen van 37 woningen op deze locatie. Conform het omgevingsplan heeft deze locatie nu de enkelbestemming 'bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Om dit initiatief mogelijk te maken, moet het omgevingsplan gewijzigd worden, en moet het plangebied de enkelbestemming 'wonen' krijgen.

In principe akkoord met het realiseren van een nieuwe woning

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 juni 2025 besloten om:

1. In principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het omzetten van de bedrijfs- naar de woonbestemming en het realiseren van 37 woningen op de gronden tussen 5.1.2e en 5.1.2e te Molenhoek.

Voorwaarden

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wijzigen van het omgevingsplan om zo de realisatie van 37 woningen mogelijk te maken, wenselijk en voorstelbaar, maar wel onder een aantal voorwaarden.

De voorwaarden voor het verlenen van principemedewerking zijn:

Het plan wordt besproken in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit alvorens er een vervolgpprocedure opgestart kan worden

Op dit moment zijn er alleen nog maar een indicatieve verkavelingsschets en een indicatief woningbouwprogramma aangeleverd. Hierin zijn veel zaken (zie ook hieronder) nog niet uitgewerkt. Ook is er nog geen visuele weergave gemaakt, waarin duidelijk wordt hoe het volledige straatbeeld eruit komt te zien. Als er een volledig inrichtingsplan inclusief visuele weergave is, moet dit eerst voorgelegd worden aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De adviezen van deze commissie moeten meegenomen worden in het definitieve ontwerp.

Er wordt een verkeerskundig onderzoek aangeleverd waar de provincie Limburg mee in kan stemmen

De provincie Limburg heeft aangegeven zij voor wat betreft het aspect 'verkeer' akkoord gaan, maar wel onder voorwaarden. Die voorwaarde is het aanleveren van een verkeerskundig onderzoek waarin een oplossing geboden wordt voor een tweetal aspecten:

- 1) De aansluiting van een woonstraat is anders dan de uitrit van een bedrijf en moet conform de juiste CROW-inrichtingseisen als volwaardige aansluiting worden vormgegeven. Hierbij moet

rekening gehouden worden met de aanpassingen die reeds gaan plaatsvinden (nieuw kruispunt) door de nieuwe woonwijk aan de andere kant van de Rijksweg.

- 2) Aangezien het gebruik van de uitrit hoger wordt, moet het nieuwe kruispunt opnieuw getoetst worden op afwikkeling, waarbij tevens rekening gehouden moet worden met de nieuwe fietsoversteken.

De provincie Limburg geeft tevens aan dat zij dit project zien als 'werken door derden', wat betekent dat alle kosten voor verdere uitwerking en eventuele aanpassingen aan de provinciale infrastructuur voor uw rekening komen. De provincie Limburg zal hier zelf nadere afspraken over maken met u.

Er wordt een waterhuishoudkundig plan en een rioolberekening aangeleverd, waaruit blijkt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is

Op dit moment is het hele plangebied (inclusief de verharding) afgekoppeld van het riool en het gaat ook niet opnieuw aangesloten worden, aangezien er een subsidie verleend is voor de afkoppeling. Dat betekent dat alle hemelwater geïnfiltreerd moet worden. De twee wadi's die nu ingetekend zijn, zijn functioneel dan ook zeker nodig. Er is tevens al een bestaande wadi aan de kant van de Middelweg (nabij de bedrijfswoning). Als blijkt dat er extra ruimte nodig is voor parkeren en dit ten koste gaat van de wadi's, dan moet er gezocht worden naar een andere oplossing voor het infiltreren van hemelwaarde. Wij zien graag in een waterhuishoudkundig plan terug hoe er omgegaan zal worden met de infiltratie van hemelwater. Tevens ontvangen wij graag een rioolberekening, zodat wij tijdig een inschatting kunnen maken of er extra maatregelen aan de bestaande infrastructuur nodig zijn en zo ja, hoe groot deze zijn.

Er wordt een definitief inrichtingsplan aangeleverd dat door ons goedgekeurd moet worden, alvorens er een vervolgprocedure opgestart kan worden.

Wij stellen de volgende eisen aan dit inrichtingsplan:

1. De adviezen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit zijn meegenomen;
2. Het plan voldoet aan onze 'voorwaarden openbare ruimte' (zie bijlage);
3. Qua maatvoering moet aangesloten worden bij de maatvoering uit de woonbestemming van het onderliggende moederplan (Mook en Molenhoek) of bij andere recente ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied (bijvoorbeeld de Maastuin);
4. Er moet voldaan worden aan de parkeernormen in de ASVV van de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering (publicatie 744);
5. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Rijksweg en richting de Middelweg komt er alleen een ontsluiting voor langzaam verkeer (eventueel uitgevoerd met paaltjes);
6. (De locatie van) trottoirs, nuts(stroken), verlichting, ondergrondse afvalcontainers, overige verzamelplekken voor afval en erfafscheidingen zijn meegenomen in de tekening(en).

Wij zullen dit inrichtingsplan opnemen in de anterieure overeenkomst.

Aandachtspunten

Inrit en parkeren

De twee vrijstaande woningen zullen een inrit krijgen die uitkomt op de Middelweg. Voor de aanleg van deze inrit dient u eerst te overleggen over de toe te passen materialen met het team Openbare Ruimte. Tevens zien wij de parkeerplaatsen op eigen terrein voor de twee vrijstaande woningen ook graag ingetekend. Daarnaast zijn er op dit moment 14 parkeerplaatsen te weinig ingetekend. U geeft aan dat er extra ruimte is voor aanvullende parkeerplaatsen. Wij zien graag in het definitieve inrichtingsplan terug waar u die ruimte precies ziet. Is die ruimte er niet, dan dient u te motiveren waarom we bij dit plan uit moeten gaan van een lagere norm. Lukt dat ook niet, dan is het plan te intensief voor de ruimte die er is binnen het plangebied en zal het woningbouwprogramma aangepast moeten worden.

Groen(beheer) en ecologie

De 'vergroening' ten opzichte van de huidige situatie is positief. Mocht het groen binnen het plangebied in beheer van de gemeente komen, dan is het belangrijk dat alle groen bereikbaar is voor onderhoud. Voor de groene haag langs de ontsluitingsweg is dat geen probleem. De hagen aan de noordkant van het plangebied (grenzend aan 5.1.2e en 5.1.2e) worden echter lastig te onderhouden. Wij zijn om die reden dan ook geen voorstander van deze groene omlijsting aan die zijde van het plangebied. Ten aanzien van het groen rondom het appartementencomplex, heeft het

onze voorkeur dat als § 1.2e deze gaat realiseren, dit in beheer van § 1.2e komt. Hierover dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden.

Daarnaast zien wij kansen om nog meer groen te realiseren op andere plekken. Op de wadi's kunnen bijvoorbeeld bomen of planten ingeplant worden die goed tegen een vochtige bodem kunnen en langs de ontsluitingsweg is wellicht ook nog ruimte voor extra bomen. Het is belangrijk dat er voldoende variatie in bomen en planten is. Gezien de ligging van het plangebied nabij de habitat en foerageergebieden van bepaalde diersoorten, denken wij dat er ook kansen zijn voor natuur-inclusieve bouw. Hierbij kan gedacht worden aan gevelkasten voor vleermuizen, geïntegreerde nest- en verblijfplaatsen en het gebruik van natuurlijke materialen.

Afval

Er is nog geen aandacht besteed aan hoe er wordt omgegaan met het verzamelen en ophalen van afval. Voor restafval, plastic en papier geldt dat het onze voorkeur heeft om dat ondergronds in te zamelen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen op één centrale plek voor de hele wijk. Voor gft-afval lijkt het voor de grondgebonden woningen het beste om te werken met klike's, maar voor de appartementen moet er tevens een verzamelcontainer komen. Ondergrondse containers en verzamelplekken voor afval nemen ruimte in en wij zien graag in het definitieve inrichtingsplan terug of hier genoeg ruimte voor is in het plangebied. Daarbij moet ook nagedacht worden over de bereikbaarheid voor de ophaaldienst.

Overig openbare ruimte

Ten aanzien van verhardingen, verkeer, openbare verlichting, groenvoorzieningen, riolering en waterhuishouding en de omgang met nutsbedrijven hebben wij onze eigen 'voorwaarden openbare ruimte' (zie bijlage). Het definitieve plan dient hieraan te voldoen.

Als gemeente hebben wij weinig openbare ruimte rondom het plangebied in beheer en onderhoud (alleen de Middelweg). Het heeft onze voorkeur dat er een Vereniging van Eigenaren (VvE) wordt opgericht voor het beheer en onderhoud van het plangebied. Hierover dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden.

Overige omgevingsaspecten

In de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan moet in ieder geval worden ingegaan op relevante omgevingsaspecten, zoals natuur en landschap, archeologie, milieu (water, geluid, geur, lucht, energie, bodem, veiligheid), volkshuisvesting en verkeer. Het is belangrijk dat wordt beschreven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de aanwezige waarden op de locatie en de omgeving. Daarbij kunnen onderzoeken noodzakelijk zijn. U bent hier zelf verantwoordelijk voor.

Ook dient u rekening te houden met de regels die gelden voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.

Procedure

In het omgevingsplan heeft het plangebied de bestemming 'bedrijventerrein'. Uw initiatief is dan ook strijdig met het omgevingsplan. Om het omgevingsplan te wijzigen, dient u een TAM-IMRO-plan op te laten stellen voor de locatie. Het format van een TAM-IMRO-plan lijkt op dat van een bestemmingsplan, maar gaat volgens de systematiek van de Omgevingswet. Wij kunnen dit format aanleveren: u dient het plan daarna zelf op te stellen. Uiteindelijk wordt uw plan onderdeel van ons tijdelijke omgevingsplan en moet het vastgesteld worden door de raad.

In de toelichting of motivering bij het plan moet beschreven worden hoe de aanvraag bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Er moet worden ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Deze moeten in onderlinge samenhang voor de locatie en omgeving worden beschreven. Kort gezegd dient te worden aangetoond hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige waarden op de locatie en in de omgeving. Zowel de positieve als de negatieve effecten moeten besproken worden. Als er sprake is van aantasting van één of meerdere waarden, moet worden aangetoond hoe aan het belang van die waarden tegemoet wordt gekomen, dan wel moet worden gemotiveerd waarom aan het belang van de gewenste ontwikkeling een grotere betekenis moet worden toegekend. Een onderzoek is niet altijd noodzakelijk. Wij brengen het plan alleen in procedure als blijkt dat het haalbaar en uitvoerbaar is.

Bij compleet nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen betrekken wij de raad graag op tijd. Hiervoor worden binnenkort spelregels vastgesteld. Daarop vooruitlopend, betekent dat voor dit initiatief dat er aan de

voorkant een raadsvoorstel geschreven moet worden waarin beschreven wordt hoe het proces er in grote lijnen uit zal zien, hoe inwoners betrokken worden en of en wanneer de raad aan zet is. U dient hier bij de planning van het project rekening mee te houden.

Kosten en risico's

Aan het laten wijzigen van het omgevingsplan zijn kosten verbonden. De legeskosten voor een omgevingsplanwijziging bedragen € 5.1.2f. U betaalt daarnaast zelf voor het uitwerken van de ontwerpstudie, het laten maken van een definitieve inrichtingstekening en daarna voor het laten opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en het laten uitvoeren van eventueel benodigde onderzoeken. Als verzoeker voorziet u ook in de te maken kosten die verband houden met het geschikt maken van het perceel voor de realisatie van uw bouwplan, zoals bijvoorbeeld de aansluiting op de aanliggende openbare ruimte. Tenslotte zijn ook kosten van eventuele claims om nadeelcompensatie als gevolg van het wijzigen van het omgevingsplan door derden voor uw rekening. Om deze zaken te verzekeren, zullen wij een anterieure overeenkomst opstellen. Deze moet ondertekend zijn, voordat wij het ontwerpplan ter inzage leggen.

Uiteindelijk zullen wij ons tijdelijke omgevingsplan moeten verwerken in een geactualiseerd omgevingsplan volgens de systematiek van de Omgevingswet. Uw plan wordt dan ook onderdeel van dat nieuwe omgevingsplan. Op het moment dat wij voornemens zijn een (nieuw) omgevingsplan vast te stellen, zullen wij dit publiceren. Wij raden u aan om dit in de gaten te houden en ons op de hoogte te stellen als uw initiatief niet of niet op de juiste manier opgenomen is.

Participatie bij de totstandkoming van het plan

Als aanvullende voorwaarde stellen we dat een participatief proces wordt doorlopen om de omgeving bij de ontwikkeling mee te nemen. Als deel van dit proces wensen wij dat tijdig met omwonenden in gesprek wordt gegaan. Wij ontvangen hier graag een terugkoppeling van in de toelichting bij het nieuwe plan. Een participatieplan kan als aparte bijlage bij de toelichting worden ingediend.

Duurzaamheid

Wij denken graag met u mee over verduurzaming. Voor vragen en advies kunt u terecht bij het Energieloket. Dit kan per e-mail (5.1.2e@mookenmiddelaar.nl) of telefonisch. U kunt ook terecht bij het energieloket in een andere aangesloten gemeente in de regio Nijmegen. Voor verdere aandachtspunten ten aanzien van duurzaamheid wijzen wij u op ons recentelijk vastgestelde duurzaamheidsbeleid en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Geldigheid van onze beslissing

Deze principetoestemming vervalt als er binnen 2 jaar na datum van dit collegebesluit geen gebruik van de mogelijkheid gemaakt is door een ruimtelijke procedure op te starten en/of niet aan de financiële verplichtingen is voldaan.

Vragen en contact

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar 5.1.2e.

Met vriendelijke groet,

Het College van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,
namens deze,

5.1.2e

Beleidsmedewerker ruimtelijk domein

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4