
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 volkstuinen 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 zilvergroeene 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