



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: college van burgemeester en wethouders
Afdeling: Samenleving
Doc. Nr.: MM21018592 / CM21.2538
Datum: 30 november 2021
Onderwerp: Gebiedsvisie Molenhoek-Zuid

Zoals bekend is het college bezig met de voorbereiding van de gebiedsvisie Molenhoek-Zuid.

Aanleiding

Landelijk en in de regio is een enorme vraag naar woningen. Ook in onze gemeente is de vraag naar (vooral betaalbare woningen) groot. Daarnaast is er een toenemende druk om specifieke doelgroepen te huisvesten. In die behoefte kan niet of nauwelijks meer worden voorzien vanuit de bestaande woningvoorraad en de in aanbouw zijnde woningen in onze gemeente. Molenhoek-Zuid is bij uitstek een project waarmee voor Mookse begrippen een substantieel aantal woningen kan worden gerealiseerd. De locatie Molenhoek-Zuid is in het kader van de woondeal benoemd als een van de versnellingslocaties. Het zwaartepunt van de vraag om toevoeging van woningen ligt in de periode tot 2025.

Het proces

Omdat de nood zo hoog is, is het van belang dat wij het tempo er inhouden om op afzienbare tijd met de bouw te kunnen beginnen zonder dat dit ten koste gaat van de zorgvuldigheid van het proces. De invoering van de Omgevingswet en de consequenties die dat als gevolg heeft, is voor het college echter een onzekere factor. Dit komt omdat er nauwelijks of geen ervaring mee is en processen nog moeten uitkristalliseren. Dit kan al gauw tot een flinke vertraging leiden. Een vertraging die niet gewenst is. Om die reden wil het college de invoering van de Omgevingswet voor blijven zodat de procedures onder de huidige Wet ruimtelijke ordening kunnen worden doorlopen. Dat houdt in dat we nog een bestemmingsplan willen opstellen (onder de vigerende wetgeving) en niet willen wachten op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Om nog met een bestemmingsplan te mogen werken is het noodzakelijk dat het ontwerpbestemmingsplan voor de datum dat de Omgevingswet in werking treed (1 juli 2022) ter inzage wordt gelegd.

De gebiedsvisie is de onderlegger voor het bestemmingsplan. De huidige structuurvisie (structuurvisie Lierdal) laat een woningbouwplan in deze omvang niet toe. De gebiedsvisie moet vastgesteld zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden genomen. De planning is daarop gebaseerd.

De planning

Oorspronkelijk was beoogd de visie vast te stellen rond de zomer van 2021. Echter door een aantal oorzaken heeft de planning vertraging opgelopen.

De planning heeft ook vertraging opgelopen op het onderdeel participatie. Allereerst omdat, vanwege het vertrek van de projectleider, een geplande bijeenkomst met belanghebbenden en stakeholders voor de zomervakantie niet door kon gaan. Daarnaast kwam er de wens vanuit de raad om over de conceptvisie bijgepraat te worden en zo mogelijk nog suggesties mee te geven. Het college heeft voorrang willen geven aan die wens waardoor de gesprekken met belanghebbenden opgeschort zijn. Inmiddels zijn de gesprekken weer opgestart. De achterstand in tijd zijn wij gedeeltelijk aan het inlopen.

Met een aangepaste strakke planning is het nog steeds haalbaar. Vanzelfsprekend zal daarbij de vereiste zorgvuldigheid in acht worden genomen.

Gezien de aankomende verkiezingen en de tijd die nodig is om een ontwerpbestemmingsplan (met de bijbehorende onderzoeken) op te stellen, moet de visie door de huidige raad vastgesteld worden om de planning te kunnen halen. De laatste raadsvergadering voorafgaand aan de verkiezingen is op 10 maart 2022. Op grond van deze planning is de vaststelling van het bestemmingsplan voorzien voor eind 2022. Afhankelijk van een eventuele beroepsprocedure kan de realisatie dan in 2023 van start.

Ons verzoek

Indien dit besluit over de verkiezingen wordt getild, zijn de plannen voor Molenhoek-Zuid met een bestemmingsplanprocedure niet meer mogelijk en is de realisatie van de woonwijk binnen afzienbare tijd ongewis. Dat is gezien de druk op de woningmarkt onwenselijk. Vandaar dat wij een dringend beroep op u doen om het raadsvoorstel ter vaststelling van de gebiedsvisie nog voor de verkiezingen in behandeling te nemen.

Participatie

In tegenstelling tot sommige geluiden uit de samenleving dat er geen inspraak zou zijn is het college van mening dat er zorgvuldig met de inbreng van belanghebbenden en geïnteresseerden wordt omgegaan. Ondanks dat niet iedereen belanghebbend is wordt er wel naar hun inbreng geluisterd en worden waardevolle suggesties meegenomen.

Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met de Volkstuinenvereniging Middelwaert. Deze gesprekken lopen al vanaf 2009 omdat toen al voorzien werd dat een verplaatsing op termijn aan de orde zou kunnen zijn. Om die reden is de verplaatsing met de daarbij behorende compensatie nadrukkelijk opgenomen in de structuurvisie Lierdal. Ook over het schooltuinproject van De Grote Lier is met de vereniging gesproken. Het college heeft daarvoor alternatieve locaties in Molenhoek aangedragen indien de volkstuinten naar de Cuijksesteeg verplaatst gaan worden. De gesprekken verlopen overigens in goede harmonie.

De Adviesraad Natuur en Milieu is in een vroegtijdig stadium meegenomen en heeft een advies uitgebracht. Die adviezen zijn voor zover mogelijk verwerkt in het concept. Ook met de ANM vindt nog een afrondend gesprek plaats.

De dorpsraad Molenhoek is uitgenodigd om deel te nemen. Vanuit Molenhoek heeft ook het Woonplatform MM zich gemeld. Het platform heeft zijn input geleverd middels een woonmanifest. Ook met die groepering, alhoewel geen belanghebbende of stakeholder wordt een gesprek gepland.

Het vervolg

Alle input wordt verwerkt in het eindconcept. Na besluitvorming door het college zal de ontwerpvisie gedurende 4 weken ter inzage komen te liggen. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden verwerkt in een zienswijzennota. De raads- en commissieleden krijgen nog een keer extra de gelegenheid om tijdens de commissie Grondgebied van 26 januari 2022 hun opmerkingen te maken alvorens het college het definitieve concept vaststelt ter behandeling in de raad van 10 maart 2022.

weeknr.	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
college besluit ontwerp	14-dec												
ontwerp ter visie		20-12-2021 t/m 16-1-2022											
commissievergadering						26-jan							
voorstel in B&W								8-feb					
commissievergadering										23-feb			
vaststelling raad													10-mrt

Met vriendelijke groet

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De plv. secretaris,
drs. J.P.P. van den Heuvel

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen