



Gemeente Mook en Middelaar

Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025

MSV

Colofon

Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025

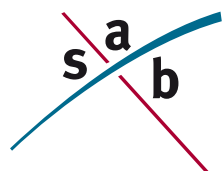
in opdracht van:
Gemeente Mook en Middelaar



SAB

Correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T » (026) 3576911
F » (026) 3576611
I » www.sab.nl
E » info@sab.nl



Projectnummer: 120111
Datum: januari 2013
Vastgesteld: 24 januari 2013



1	STRUCTUURVISIE 2025	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	STRUCTUURVISIE IN RELATIE TOT KOSTENVERHAAL EN GRONDEXPLOITATIE	8
1.3	DE UITVOERINGSPARAGRAAF	8
1.4	LOOPTIJD STRUCTUURVISIE	9
1.5	PROCEDURE STRUCTUURVISIE	9
1.6	DE OPBOUW VAN HET DOCUMENT	9
2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	10
2.1	INLEIDING	11
2.2	HISTORIE	13
2.3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	15
3	DE HOOFDLIJN: INTEGRALE VERSTERKING LEEFBAARHEID EN RUIMTELIJKE KWALITEIT	26
3.1	INLEIDING	27
3.2	VISIE OP HOOFDLIJNEN	27
3.3	SECTORAAL: ACHTERGROND, OPGAVE EN PROGRAMMA	30
4	WONEN	32
4.1	ACHTERGROND	33
4.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	35
4.3	RUIMTELIJK PROGRAMMA WONEN OP HOOFDLIJNEN	37
5	ECONOMIE	38
5.1	ACHTERGROND	39
5.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	41
5.3	RUIMTELIJK PROGRAMMA ECONOMIE OP HOOFDLIJNEN	43
6	MOBILITEIT	44
6.1	ACHTERGROND	45
6.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	45
6.3	RUIMTELIJK PROGRAMMA MOBILITEIT OP HOOFDLIJNEN	47

Inhoud

7	WELZIJN, ZORG EN EDUCATIE	48
7.1	ACHTERGROND	49
7.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	49
7.3	RUIMTELIJK PROGRAMMA WELZIJN, ZORG EN EDUCATIE OP HOOFDLIJNEN	51
8	GROEN EN WATER	52
8.1	ACHTERGROND	53
8.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	55
8.3	RUIMTELIJK PROGRAMMA GROEN EN WATER OP HOOFDLIJNEN	57
9	MILIEU EN DUURZAAMHEID	58
9.1	DUURZAAMHEID	59
9.2	MILIEUSITUATIE	59
10	RUIMTELIJKE KWALITEIT	60
10.1	ACHTERGROND	61
10.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	61
10.3	RUIMTELIJK PROGRAMMA RUIMTELIJKE KWALITEIT OP HOOFDLIJNEN	63
11	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
11.1	INLEIDING	65
11.2	TOELICHTING OP DE FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERING VAN DE VISIE	68
11.3	OPBRENGSTLOCATIES	69
11.4	BOVENPLANSE VEREVENING	69
11.5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	71
12	UITVOERINGSPROGRAMMA	72
12.1	WIJZE VAN UITVOERING	73
12.2	PLANNING	73
13	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	76





1 STRUCTUURVISIE 2025

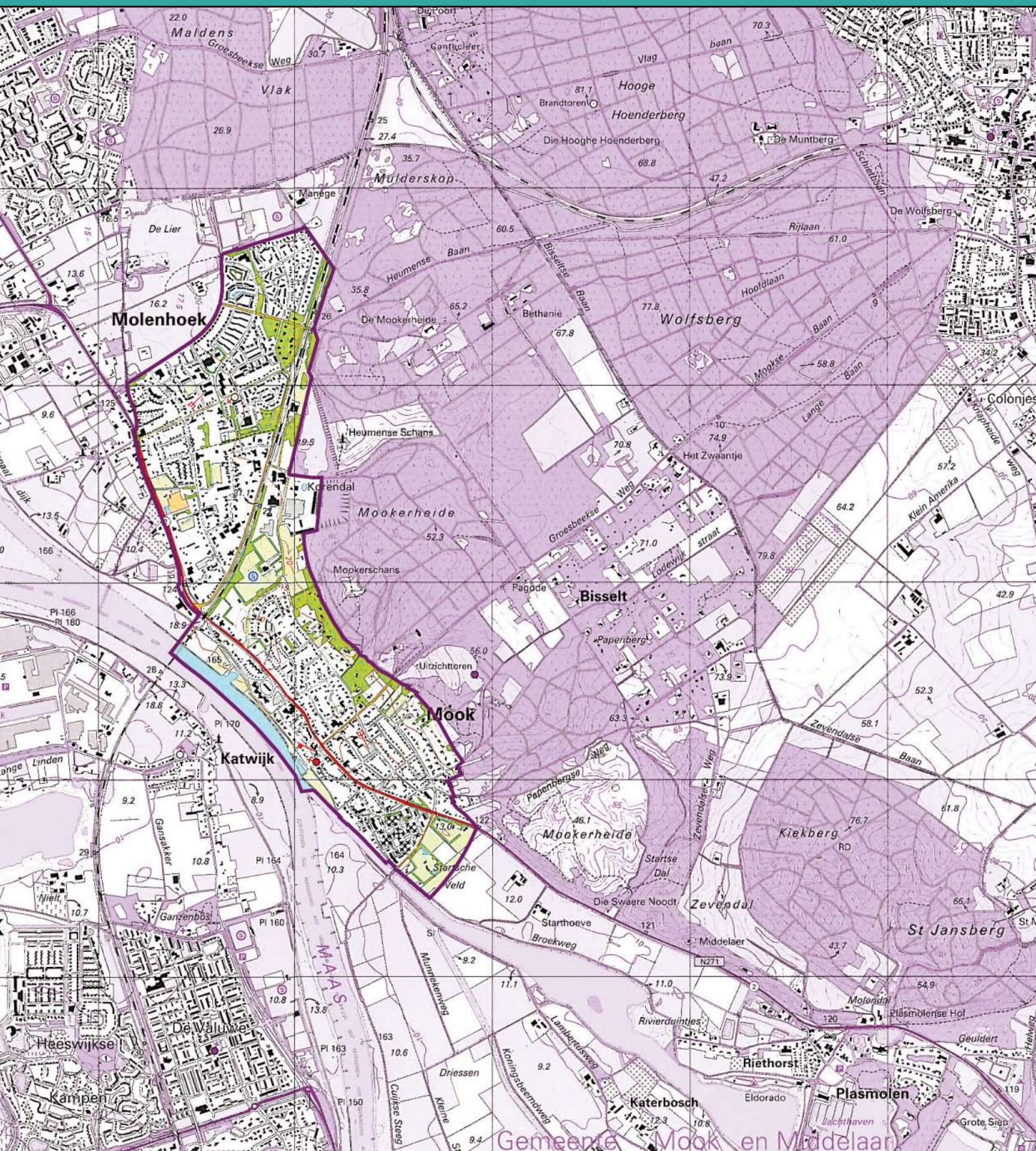
1.1 AANLEIDING

Voor u ligt de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek in de periode tot 2025. De ambities van de gemeente Mook en Middelaar betreffende de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen Mook en Molenhoek.

De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders, waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Mook en Middelaar ten aanzien van de beide dorpen aan derden. Communicatie met gemeenten Cuijk, Heumen en Groesbeek, maar ook met de Provincie Limburg, Waterschap Peel en Maasvallei, Rijkswaterstaat en dorpsraden van Mook en Molenhoek.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden, zijn gemeenten verplicht om voor hun gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. De structuurvisie is vanaf nu hét strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente. De visie is de leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten. Een structuurvisie is tevens het document om een voorkeursrecht te kunnen vestigen of bestendigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voorts biedt de Wro nieuwe mogelijkheden voor (enkele vormen van) kostenverhaal, mits dit zijn beslag heeft gevonden in een structuurvisie (nieuwe stijl).

Het gemeentebestuur van de gemeente Mook en Middelaar heeft in december 2011 besloten om voor de kernen Mook en Molenhoek deze structuurvisie op te stellen, teneinde een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen te kunnen bieden voor de komende periode tot 2025. Hierbij is bepaald dat de visie een ruimtelijke vertaling biedt van geldend (vastgesteld) beleid en huidige ambities. Er wordt in principe geen nieuw beleid ontwikkeld. Met het plangebied is aansluiting gezocht bij de grenzen uit de beheersverordening voor de natuurgebieden. Omdat stedelijk gebied en landelijk gebied elk een eigen dynamiek en problematiek hebben is ervoor gekozen het beleid voor deze gebieden in aparte documenten op te nemen.



plangebied kernen Mook en Molenhoek

Met voorliggende structuurvisie wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting om te beschikken over een structuurvisie. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger; op basis van de structuurvisie worden geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. Voor recreatie en toerisme wordt daarentegen een sectorale visie opgesteld.

De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van één bestemmingsplan voor de kernen Mook en Molenhoek, welke in het najaar van 2012 in procedure is gebracht en die vermoedelijk voor 1 juli 2013 zal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan krijgt een consoliderend, op het beheer gericht karakter. Toekomstige ontwikkelingslocaties zullen via een separate bestemmingsplanprocedure mogelijk worden gemaakt.

De bestemmingsplannen zijn, in tegenstelling tot deze structuurvisie, wél rechtstreeks bindend voor de burger.

1.2 STRUCTUURVISIE IN RELATIE TOT KOSTENVERHAAL EN GROND-EXPLOITATIE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent, in tegenstelling tot de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening, een ruimtelijk spoor en een grondexploitatie spoor. De doelstelling van het onderdeel grondexploitatie, geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is het verbeteren van de mogelijkheden van kostenverhaal door gemeenten bij initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Zo worden gemeenten in diverse situaties verplicht gesteld kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van exploitatieovereenkomsten en dergelijke. De gemeente Mook en Middelaar hanteert een facilitair grondbeleid, tenzij zich een situatie voordoet die zich leent voor een actieve opstelling. Het aspect kostenverhaal speelt dan ook een essentiële rol binnen de gemeente. De mogelijkheden voor kostenverhaal kennen een directe koppeling met het instrument structuurvisie.

De Wro biedt de mogelijkheid om in een structuurvisie de basis te leggen voor 'bovenplanse verevening', dit in de vorm van een fondsbijdrage. Van bovenplanse verevening is sprake wanneer winstgevende locaties bijdragen aan de onrendabele top van een andere ontwikkeling. Uit de structuurvisie moet de ruimtelijke relatie van de verevening blijken.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Ook deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Hierbij kan worden gedacht aan bijdragen van woningbouw- en bedrijventerreinlocaties aan de ontwikkeling van natuurgebieden. De structuurvisie moet inzicht geven in de relatie tussen de kostenpost en het 'verzorgingsgebied' ervan.

1.3 DE UITVOERINGSPARAGRAAF

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat in de structuurvisie moet worden aangegeven hoe de gemeenteraad het in de structuurvisie neergelegde beleid gaat verwezenlijken. Hiertoe moet in de visie een zogenaamde uitvoeringsparagraaf worden opgenomen. In deze paragraaf moet de uitvoerbaarheid van de visie worden onderbouwd. Tevens moet in deze paragraaf de basis worden gelegd voor eventueel kostenverhaal bij ontwikkelingslocaties, zoals in het voorgaande beschreven.

In deze structuurvisie is in de hoofdstukken 11, 12 en 13 voorzien in deze uitvoeringsparagraaf, waarbij is aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen als genoemd in de structuurvisie worden verwezenlijkt en hoe de economische uitvoering van de visie is gewaarborgd. Tevens wordt verslag gedaan van het betrekken van burgers en instanties bij de visie. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt voor de planperiode aangegeven welke bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welke locaties hiervan baat hebben. In een nog op te stellen (afzonderlijke) Nota Fonds Bovenwijken worden de financiële consequenties aangegeven.

Structuurvisie 2025

1.4 LOOPTIJD STRUCTUURVISIE

Voorliggende visie is opgesteld voor de planperiode tot 2025. Het is echter nauwelijks denkbaar dat voor deze periode het ruimtelijke beleid en de daarbij behorende locatiekeuzes allemaal worden vastgelegd. Verandering van inzicht kan in de toekomst leiden tot nieuwe keuzes, een nadere invulling of nieuwe afwijkingen. Binnen de planperiode kunnen dus wijzigingen en veranderingen van inzicht voordoen. Dit geldt ook zeker voor de uitvoeringsparagraaf, waarin de grondslag wordt geboden voor het kostenverhaal. Een dergelijke planperiode is dan ondoenlijk.

De gemeente Mook en Middelaar heeft ervoor gekozen weliswaar een structuurvisie tot 2025 vast te stellen, maar de uitvoeringsparagraaf voor de langere termijn globaal vorm te geven. Periodiek kan getoetst worden of alle te maken kosten nog in de structuurvisie zijn opgenomen. Door een eventuele herziening van de structuurvisie kan de uitvoeringsparagraaf actueel worden gehouden.

1.5 PROCEDURE STRUCTUURVISIE

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers en er is geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. Op grond van artikel 2.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening moeten burgers en maatschappelijke organisaties wel bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. Voorliggende structuurvisie heeft hiertoe (als ontwerp) gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is de visie aan de relevante overige instanties toegezonden.

De ingediende reacties hebben geleid tot wijzigingen in de structuurvisie. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor nadere informatie over de procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 13 van deze visie.

1.6 DE OPBOUW VAN HET DOCUMENT

In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de bestaande ruimtelijke situatie van de kernen Mook en Molenhoek. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens op hoofdlijnen inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de twee kernen. Het vierde tot en met het tiende hoofdstuk bevatten ieder een sectorale onderlegger van de integrale ontwikkeling, in de vorm van achtergrondinformatie, ruimtelijke opgaven en het ruimtelijk programma per thema. Het elfde hoofdstuk gaat in op de financieel-economische uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 12 ingaat op de uitvoerbaarheid van de visie in programmatische zin. Hoofdstuk 13 gaat in op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan, de wijze waarop burgers en organisaties zijn betrokken bij de totstandkoming van de structuurvisie. Het laatste hoofdstuk bevat de plankaart van deze structuurvisie: het structuurbeeld 2025. Aan de weergegeven structuurvisiekaart kunnen geen rechten worden ontleend. Tevens moet worden vermeld dat de topografische ondergrond (uit 2004) niet volledig up-to-date is en slechts ter oriëntatie dient.



Sint Antoniuskerk in Mook gezien van het Raadhuisplein



2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 INLEIDING

De gemeente Mook en Middelaar ligt in de meest noordelijk punt van de provincie Limburg. De gemeente grenst aan twee provincies te weten Noord-Brabant en Gelderland. De omringende gemeenten zijn Cuijk in Noord-Brabant en Heumen en Groesbeek in Gelderland. De gemeente Gennep ligt ten zuiden van de gemeente en samen behoren ze tot de provincie Limburg. De gemeente maakt deel uit van de Stads-regio Arnhem Nijmegen. De gemeente Mook en Middelaar telde op 1 februari 2012 7.859 inwoners en heeft een oppervlakte van 18,82 km², waarvan 0,48 km² water. De gemeente Mook en Middelaar wordt ook wel de brug tussen de Maas en het heuvelland genoemd. De heuvels, bos en heide maken grote delen van de gemeente tot bijzonder natuurgebied.

De kernen Molenhoek en Mook kennen dus een bijzondere landschappelijke ligging. De kernen liggen onderaan de helling van de stuwwal van het Rijk van Nijmegen en tegelijk in het dal van de Maas. Mook ligt zelfs direct aan de Maas. De overgang van landschappen op een relatief korte afstand, van stuwwal tot rivierdal, maakt de ligging van de kernen Molenhoek en Mook bijzonder. Enerzijds de weidsheid van de rivier de Maas en anderzijds de beslotenheid van de bossen op de stuwwal. De kernen worden omringd door fraaie landschappen, waardoor beide kernen bijzondere woongebieden zijn met veel landschappelijk kwaliteiten in de directe omgeving. De kernen liggen op relatief korte afstand van de stad Nijmegen en zijn daardoor ook sterk gelieerd aan de stad. Veel mensen wonen in Mook of Molenhoek en werken in Nijmegen. Dit maakt de kernen (deels) tot zogenaamde forenzendorpen.

Het is een aangename, groene en veilige woonomgeving. Mook en Molenhoek hebben elk een eigen kenmerkend dorps en landelijk woonmilieu en eigen identiteit. Hier zorgen traditie en nieuwe initiatieven voor sociale samenhang en een hecht verenigingsleven. Beide kernen beschikken over de benodigde basisvoorzieningen, maar zijn voor de grootschaligere en niet dagelijkse voorzieningen aangewezen op de nabij gelegen grotere steden (vooral Nijmegen).

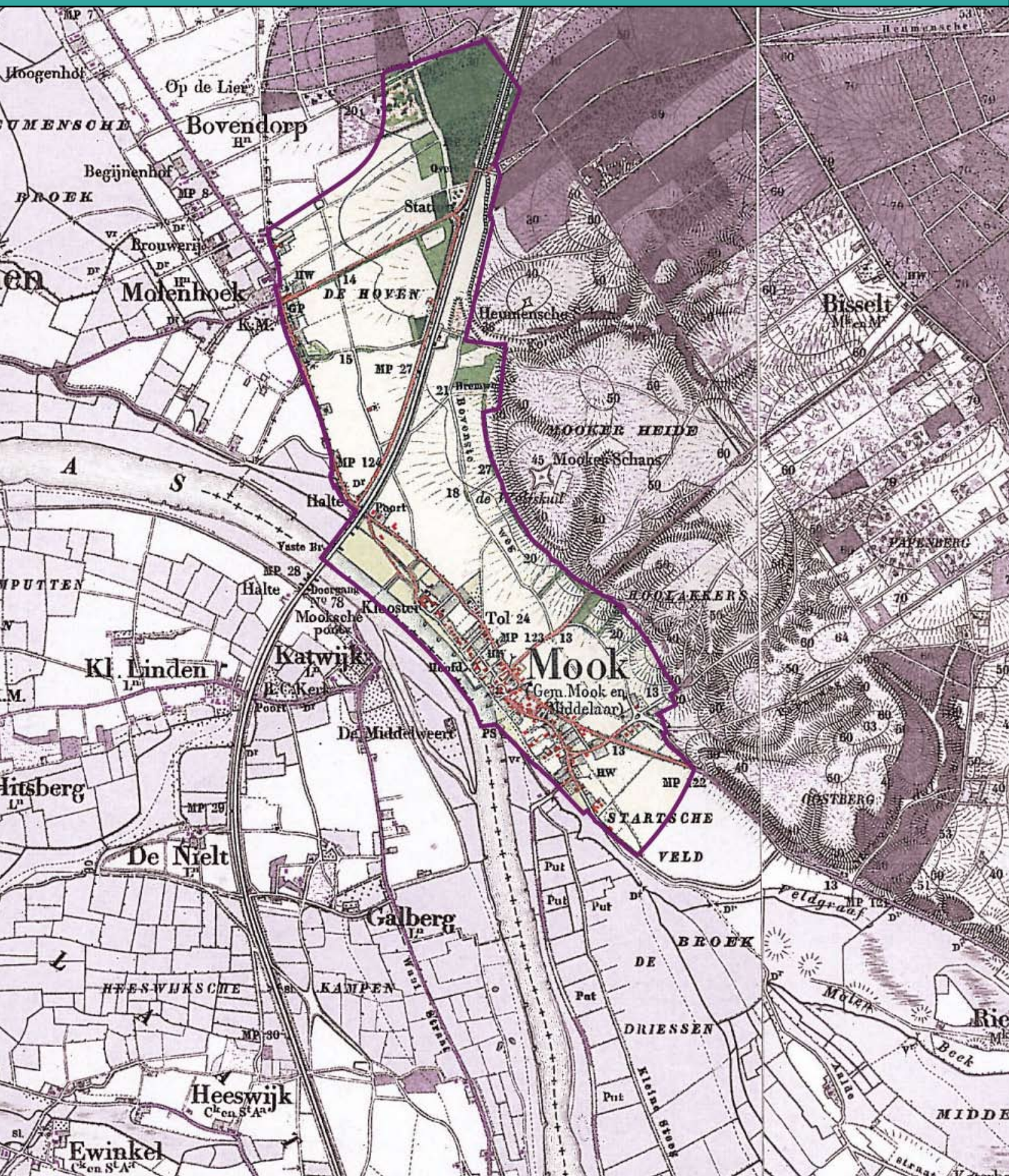
In en rondom Mook en Molenhoek ligt een bijzonder landschap met veel natuurwaarde. De stuwwal met plateau en helling met dicht beboste delen en karakteristieke bronbeken, open graslanden, akkers en heidevelden, welke voor variatie in het besloten bos zorgen, kennen een hoge natuurwaarde.

Mede hierdoor is dit gebied ook recreatief gezien zeer aantrekkelijk. Het heideveld de Mookerheide geniet zelfs landelijke bekendheid. De Mookerheide is niet alleen bijzonder vanwege de fraaie heidevegetatie in een bosrijke gebied, maar ook vanwege het weidse uitzicht over de stuwwal zelf en het zicht over het Maasdal richting Brabant. Ook de echo's uit het verleden maken de Mookerheide tot een unieke plek. Monumenten zoals de Mookerschans en de Heumense schans, echte historische aarden verdedigingswerken, vormen prachtige bezienswaardigheden in dit bijzondere landschap. Ook de bebouwing, zoals het landgoed Jachtslot De Mookerheide, maakt het gebied aantrekkelijk.

Met het project Heiderijk is een aantal jaren een begin gemaakt om het kenmerkende heidelandschap te herstellen. In het verleden zijn door bebossing de heidevelden op de stuwwal kleiner geworden. Daardoor kwam de karakteristieke flora en fauna onder druk te staan. Het project Heiderijk beoogt bestaande heidevelden in het gebied tussen de Mookerheide en Heumensoord te vergroten en met elkaar te verbinden.



Jachtslot De Mookerheide



Bestaande ruimtelijke situatie

2.2 HISTORIE

Een deel van de gemeente, met de kernen Mook en Molenhoek, ligt op de meest zuidelijke uitloper van het Midden-Nederlandse stuwwallenlandschap. Het andere deel van de gemeente, met onder andere Middelaar en Plasmolen, ligt in het rivierenlandschap van de Maas. Het verschil tussen de hoger gelegen stuwwal, het lage rivierdal van de Maas en de glooiende helling daartussen is nog altijd duidelijk te herkennen in het landschap. In het relatief vlakke Nederland is dit een bijzonder landschap. De stuwwal kent een hoogte van ongeveer 90 meter boven NAP. Aan de rand van de stuwwal liggen de dorpen als dichtbebouwde, gebogen linten, op de grens van hoog naar laag. De bouwgronden liggen tegen de helling, tussen de natte gebieden van het rivierdal van de Maas en de droge gebieden van de stuwwal.

In vroegere tijden zorgden de oerrivieren, de gletsjers en toen opnieuw de rivieren voor de basis voor het stuwwallenlandschap in het Rijk van Nijmegen. Door de rivieren en de gletsjers is het ontstaan van het huidige landschap begonnen.

Stuwwallen zijn gevormd door de gletsjers die in de IJstijd vanuit het noorden Nederland binnenkwamen. Door het schuivende landijs werd de onderliggende bodem opgestuwd waardoor de stuwwallen zijn ontstaan. Het glooiende landschap rondom Molenhoek is ontstaan door het smeltwater dat vanaf de gletsjer over de stuwwal stroomde en materiaal meevoerde en beneden weer afzette.

Vanwege de kou in de periode na de IJstijd stond de rivier de Maas soms droog. Wind en zand hadden, vanwege weinig begroeiing, vrij spel en verder op werd het opgewaarde zand weer afgezet. Zo ontstonden de zogenaamde rivierduinen. De kern Middelaar ligt op zo'n verhoogde zandrug van een rivierduin.

De rivieren de Maas en de Rijn zijn van oudsher vlechtende rivieren, welke elkaar vaak kruisten. Door de steeds veranderende loop van de rivieren zijn oude geulen ontstaan in het landschap. Deze zijn soms nog terug te vinden in het landschap of in de ondergrond.

Samen met het ijs en de wind heeft de Maas het landschap hier bepaald en gemaakt. Door het veranderen van de loop en de insnijdingen van de rivier in het landschap zijn terrassen ontstaan. Het gebied rondom de huidige Mookerplas en Middelaar is de uitloper van zo'n terrasvlakte. In latere tijden is het huidige rivierdal van de Maas ontstaan. Dit is een relatief smal stroomdal voor een dergelijke rivier.

In dit afwisselende landschap van de rivierdal, oude geulen, de stuwwal, de helling en de rand van de stuwwal zijn de kernen Mook en Molenhoek gelegen. Tot circa 1950 hebben de kernen Mook en Molenhoek een overwegend agrarisch karakter. De dorpen zijn niet groter dan een paar straten met lintbebouwing. Oude historische handelsroutes vormden de verbinding tussen de kernen. De eerste wegen liepen vanuit Mook, via de Bisselt, richting Groesbeek en het Duitse Kranenburg. Vanuit Nijmegen was een handelsroute ontstaan naar Venlo. Deze weg liep onder andere via Mook.

De Tweede Wereldoorlog en de suburbanisatie hebben veel sporen van het agrarische verleden uitgewist. Na de oorlog vindt er namelijk een sterke groei plaats van het stedelijk gebied rond Nijmegen in zuid-oostelijke richting. Mook en Molenhoek ontwikkelen zich in die tijd als suburbane woonkernen en kennen een sterke relatie met Nijmegen. De onbebouwde zones tussen de kernen worden steeds smaller. Mook en Molenhoek zijn nu alleen nog maar van elkaar gescheiden door de sportvelden en het spoor.



Molenhoek

Mook

Bestaande ruimtelijke situatie

2.3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.3.1 landschappelijke structuur

De structuren in Mook en Molenhoek worden grotendeels bepaald door de ligging van de kernen aan de rand van de helling van de stuwwal, in een overgangszone tussen de stuwwal en de Maas. De kernen liggen ingeklemd tussen twee bijzondere landschappen en worden hierdoor beperkt in groeimogelijkheden. Aan de kant van de Maas ligt het rivierenlandschap. De Maas is een structurerend element in het landschap en is een eeuwenoude belangrijke infrastructuurele route. Belangrijke elementen die samenhangen met de rivier zijn, naast bijvoorbeeld de oude visserskerk in Mook, de landschappelijke elementen zoals de bakenbomen, de dijken en de open Maasdal. Bakenbomen zijn bijzondere bomen langs de oever van de Maas, welke als echte bakens, bij hoogwater, de loop van de rivier begeleiden en structuur geven aan het gebied. Deze bomen zijn typisch voor de Maas en maken de rivier zichtbaar. Ook de dijken zijn structuurbepalende elementen en laten de eeuwige strijd met het water zien. Door de mens gemaakte grootschalige elementen die een verhaal met zich mee dragen. Dijkdoorbraken, ophogingen, hoge waterstanden en overstromingen behoren tot het verhaal van deze landschappelijke elementen. De dijk bij Mook gaat over in de kade. De kade bij Mook bestaat pas sinds 1995 en vormt de grens tussen het Maasdal en Mook. Het Maasdal wordt duidelijk begrensd door de dijken en kaden. Het beeld in het Maasdal wordt voornamelijk bepaald door de rivier en de afwezigheid van bebouwing vanwege het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Door de ligging van Mook op de overgang tussen de stuwwal en het rivierdal, ligt de bebouwing heel dicht aan de Maas. Dit maakt de zuidrand van Mook bijzonder. In het algemeen kenmerkt het Maasdal zich door de vele graslanden met van oudsher Maasheggen die als veekering diende. Het Maasdal rondom de Munnekenweg ten zuiden van Mook is een voorbeeld hiervan. De heggen hebben nu echter geen functie meer, maar de belangstelling voor deze groenstructuur neemt toe. De heggen zouden een nieuwe functie kunnen krijgen voor natuur en recreatie.

De noord-oostkant wordt gevormd door de bossen en de Mookerheide op de helling van de stuwwal. Van oudsher is dit bos- en heidegebied een aantrekkelijke vestingplaats voor kloosters en ontstonden er landgoederen zoals Jachtslot De Mookerheide. Vanuit de stuwwal lopen vele paden en wegen richting de kern van Mook. Er is dus een duidelijke relatie tussen Mook en de prachtige natuur die nabij de kern ligt. Het groen vanaf stuwwal loopt als het ware door tot in de kern. Mook heeft mede hierdoor een groene uitstraling met groenstructuren die dorp en landschap met elkaar verbinden. In Molenhoek worden landschappelijke lijnen, structuren en verbindingen afgesneden van de kern door de spoorlijn. Op twee plaatsen is echter een verbinding gelegd, waardoor de helling van stuwwal te bereiken is en het groen tot in de kern doorloopt. Hierdoor heeft Molenhoek toch ook een groene uitstraling met grote en robuuste bomen.

Aan de noordkant van het plangebied ligt het landschap van het Lierdal richting de kern Malden. Het Lierdal is een opvallende laagte met een half open karakter. Het vormt de overgang tussen Malden en Molenhoek, maar tegelijk de overgang van stuwwal naar Maasdal en dus van hoog naar laag. Het doorzicht van het Maasdal naar de stuwwal en omgekeerd is in dit gebied een belangrijk element. Een afwisseling tussen kleinschalige en grotere percelen geven het Lierdal een prettige maat en schaal met behoud van de bijzondere vergezichten.

Aan de zuidkant van de kern Mook bevindt zich een dynamisch (groen) gebied rondom de Mookerplas. De plas is een ander voorbeeld van menselijke invloeden in het gebied, naast de eerder genoemde dijken. In het gebied is namelijk een aantal zand- en kleiafgravingen te vinden, welke structuur bepalend zijn geweest. De Mookerplas is een voorbeeld van een zandafgraving uit de periode 1950-1970, waar ten behoeve van de zandwinning een rivierduin is afgegraven. De Mookerplas vormt een recreatieve trekker in dit gebied.



Bestaande ruimtelijke situatie

2.3.2 bebouwingsstructuur

Binnen de kernen Mook en Molenhoek zijn verschillende functies en bebouwingsstructuren te onderscheiden. De oudste bebouwing bevindt zich langs de historische linten.

In Molenhoek wordt de structuur bepaald door de Rijksweg en de Stationsstraat. Hier is ook in vroegere tijden de eerste bebouwing verschenen. Via de Stationsstraat liep ooit een verbinding naar Groesbeek en Heumen, maar deze werd met de komst van de spoorlijn afgesneden. Langs de Stationsstraat ontstaat in het begin van de 20^e eeuw een bebouwingslint. De kruising van de Stationsstraat met de Rijksweg was een belangrijk entree en knooppunt voor Molenhoek. Deze functie is nu overgenomen door de kruising van de Rijksweg met de Ringbaan.

De kerk O.L.V. van de Zeven Smarten (1934) vormt het zwaartepunt van de oude kern Molenhoek. Aanluitend hierop ligt de zone Singel/Esdoornlaan, die naast de Rijksweg en de Stationsstraat ook een structurerend gegeven in het huidige dorp is. In deze zone bevinden zich de belangrijkste voorzieningen, zoals een winkelcentrum en een basisschool.

De Middelweg, een oude weg die de Stationsweg kruist, ondersteunt het structuurbeeld. Langs deze weg liggen verspreid enkele oudere panden. De ruimte daartussen is opgevuld met meer recentere bouw.

Parallel aan het spoor ligt de Lindenlaan, met een ensemble van karakteristieke bebouwing en enkele oude fabrieken van net na de Tweede Wereldoorlog.

Mook wordt gekenmerkt door een bijzondere lineaire vorm en structuur. De kern Mook ligt ingeklemd tussen de Maas en de stuwwal. De kern ligt zowel aan de Maas als aan de Rijksweg en de bossen van de stuwwal. Mook ligt onderaan de helling van die stuwwal. In Mook wordt deze structuur bepaald door de Rijksweg, een eeuwenoude handelsroute richting het zuiden. De Rijksweg loopt min of meer parallel aan de Maas. Een andere belangrijke oude handelsroute is de Groesbeekseweg. De Groesbeekseweg loopt vanuit het Maasdal omhoog over de stuwwal richting Groesbeek en de toegang tot de oorlogsbegraafplaats is een belangrijk herkenningpunt aan deze weg.

De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan deze structurbepalende wegen. Het centrum van het dorp vormt het Raadhuisplein: de kruising van de Groesbeekseweg, Rijksweg en Kerkstraat. Hier liggen monumentale, publieke gebouwen als raadhuis en kerk. Het kleine winkelcentrum bevindt zich buiten deze hoofdstructuur van het dorp; in het woongebied rond de basisschool.

Voor Mook is de ligging aan de Maas een karakteristiek gegeven. De doorzichten naar de Maas en het aanzicht van Mook aan de Maaskant met kade en kerk vormen een bijzondere kwaliteit. Deze dienen met zorg te worden behandeld en moeten behouden blijven voor de toekomst en mogelijk worden versterkt.

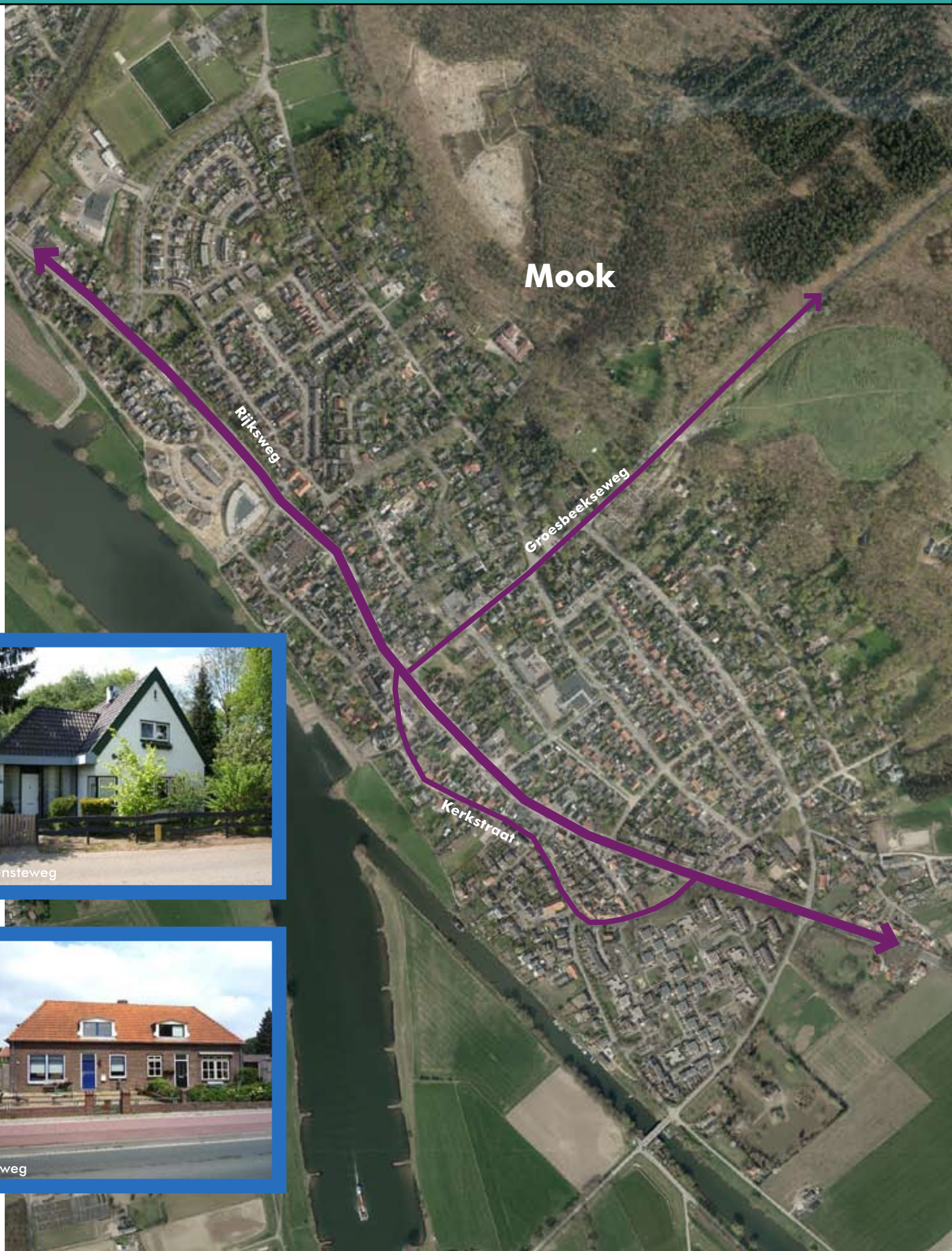
2.3.3 woonfunctie Molenhoek

Molenhoek is in het begin van de 20^e eeuw als bebouwingslint ontstaan op de kruising van de Rijksweg met de Stationsstraat. De Stationsstraat is een kenmerkend bebouwingslint met gevarieerde bebouwing en verschillende karakteristieke woningen. De woningen aan de Stationsstraat variëren wat betreft de verschijningsvorm, maar in het begin van de straat overheersen de hoge dwarskappen. De straat heeft over het algemeen een vrij groen karakter en de woningen liggen op ruime kavels.

Vanwege het feit dat de historische structuur in Molenhoek wordt bepaald door linten, kan in Molenhoek niet worden gesproken van een echt historisch dorps hart. De in het dorp aanwezige kerk en omgeving vormen, in combinatie met het nieuwe winkelcentrum in de directe omgeving, het hart van het dorp.

Overige belangrijke wegen in Molenhoek zijn de Singel, Lindenlaan en de Middelweg.

De Middelweg kent voornamelijk oudere, voorname panden op grote kavels. Hier is nog veel oorspronkelijke bebouwing terug te vinden, waarbij enkele ruimten hiertussen echter zijn opgevuld met bebouwing van latere datum. De Lindenlaan is een ensemble van karakteristieke bebouwing en enkele oude fabrieken van net na de Tweede Wereldoorlog. Aan de historische linten is nog veel oorspronkelijke oude bebouwing terug te vinden.



Bestaande ruimtelijke situatie

Aan de noordkant van Molenhoek, ten noorden van de Heumensebaan, ligt een gevarieerde wijk waar verschillende clusters zijn te onderscheiden. In het gebied tussen de Ringbaan, de Heumensebaan en de Singel zijn rijwoningen en tweekappers gebouwd in de jaren '50-'70. Aan de Toverdans zijn voornamelijk eenvoudige rijwoningen gesitueerd. De wijk heeft relatief veel openbare ruimte en kent daardoor een vrij groen karakter en heeft ook veel niveauverschillen. Deze worden opgevangen met keringen, trappartijen en glooiingen. Dit geeft de wijk een bijzonder karakter.

Tussen de Middelweg en de Stiftstaat is in de jaren '60 een woongebied ontstaan in een sobere en traditionele sfeer. Deze buurt bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De wijk heeft een traditionele blokverkaveling. Aan de achterkant van de woningen zijn tuinen en garageboxen.

In de jaren '60 en '70 is in Nederland een aantal woongebieden gerealiseerd, geïnspireerd op het Nieuwe Bouwen. In Molenhoek komt deze stijl maar op één plek voor, tegenover het winkelcentrum. De bebouwing bestaat uit een drietal appartementengebouwen met 4 bouwlagen.

In het gebied tussen de Kuilseweg en de Prinsenweg - Esdoornlaan is sprake van een aantal woonclusters met een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn geclusterd rondom woonerven en er ontbreekt een onderscheid tussen de voor- en achterkanten. Deze woningbouw ontstond in de jaren '70 en '80.

In de jaren '90 is in Molenhoek veel woningbouw toegevoegd. Aan de Chopinstraat heeft een uitbreiding plaatsgevonden van twee-onder-één-kapwoningen. De Dominicanessenstraat en de Franciscanessenstraat behoren tot een nieuwbouwwijk uit de 21e eeuw. De wijk bestaat uit ruime twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

2.3.4 woonfunctie Mook

De oudste bebouwing van Mook bevindt zich rondom de kerk aan het Raadhuisplein, de Kerkstraat en de Rijksweg en de Groesbeekseweg. Hier liggen de monumentale, publieke gebouwen zoals het raadhuis en de kerk.

Aan de Kerkstraat zijn nog veel van de oorspronkelijke woningen aanwezig, vooral (half) vrijstaand met ruime achtertuinen die zijn georiënteerd op de Maas. De woningen liggen hoger dan het park aan de Maas en hebben daarom een mooi uitzicht over de rivier.

Aan en in de omgeving van de Bovensteweg en de Knollenberg zijn veel ruime kavels met vrijstaande woningen gelegen. Dit parkachtige woongebied ligt tegen de helling van de stuwwal aan en hier is het hoogteverschil duidelijk zichtbaar. De woningen liggen hierdoor hoger of juist lager dan het straatniveau. Met name de woningen aan de kant van de stuwwal hebben een groot voorerf en oprijlaan.

Het gebied tussen de Rijksweg, Groesbeekseweg en de Generaal Gavinstraat is grotendeels gebouwd in de jaren '50-'70. Dit overwegende woongebied heeft een blokvormig stratenpatroon met bomen op de trottoirs. De woningen bestaan voornamelijk uit rijwoningen, van drie of meer, afgewisseld met twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

In het zuiden van Mook ligt de wijk Lindeboom. Deze wijk is in de jaren '70 en '80 gebouwd en bestaat uit verspreid liggende woonblokken van één- of tweelaagse bebouwing. De woonblokken hebben een plat dak. Tussen de woningen is veel ruimte voor groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Ten zuiden van het sportcomplex de Maasvallei, tussen de Veldweg en de Frankenstraat, ligt de nieuwbouwwijk Maasveld II uit de jaren '90. Deze wijk heeft een gemengd karakter wat betreft woningtypes en architectuur. Er staan met name veel twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Aan de noordkant van Mook, ingeklemd tussen de Maas en de Rijksweg, is in de jaren '90 de wijk Maasstaete gebouwd, als herontwikkeling van het schip-persinternaat. Kenmerkend in deze wijk zijn de 4 appartementencomplexen aan de Maas. Deze complexen bestaan uit 5 bouwlagen met een accent tot 6 bouwlagen en zijn voorzien van ruime appartementen met grote balkons.

2.3.5 overige functies

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in Molenhoek en Mook. Andere functies komen binnen de kernen weinig voor. Voor de niet-dagelijkse behoefte is men aangewezen op Nijmegen, welke op een relatief korte afstand van beide kernen is gelegen. De kernen voorzien in de dagelijkse behoeften van de bewoners wat betreft detailhandel en horeca; tevens zijn enige industriële en dienstverlenende bedrijven aanwezig.

De kern van het dorp Molenhoek wordt gevormd door winkelcentrum 'Molenhoek', dat niet van oudsher het hart van het dorp is. Het winkelcentrum biedt plaats aan verschillende vormen van detailhandel, horeca en een supermarkt. Boven het winkelcentrum zijn woningen gesitueerd. Het winkelcentrum is vrij nieuw en is ruim opgezet, met voldoende parkeergelegenheden en groen. Het winkelcentrum heeft, ondanks het feit dat het geen authentieke of oorspronkelijke dorpskern betreft, vanwege de schaal en maat, een dorps karakter.

De werkfunctie is in de kern Molenhoek verspreid te vinden in de vorm van beroepen en bedrijven aan huis. Alleen op het Hoeveveld en op de locatie Spijkerweg is een concentratie van bedrijven te vinden, die vanwege een lage milieucategorie, goed passen in de woonomgeving ter plaatse.

Hoeveveld is een werk/woongebied waar ruimte wordt geboden voor bedrijven, woningen en gebouwen waarin het wonen en werken is verenigd, in de vorm van een beroep of bedrijf aan huis. De panden staan op zeer ruime kavels. De architectuur van de bebouwing is afwisselend te noemen. De kavels zijn ruim opgezet met grote voor- en achtertuinen en voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Op Hoeveveld zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan.

De bedrijven aan de Rijksweg zijn veelal grote bedrijven met ruime loodsen en bedrijfshallen en aan de voorkant een kantoorruimte. Het is een gemengd bedrijventerrein tot milieucategorie 3.

De bedrijven zijn vaak omheind met een hekwerk en aan de voorzijde van het bedrijf is de entree met veel ruimte voor parkeer- en groenvoorzieningen. Hierdoor hebben de bedrijven een nette uitstraling. Onder meer de bedrijven Sedeko, Koolen Glazeniers en LH Packagin zijn op het terrein gevestigd.

Tevens zijn in de kern Molenhoek maatschappelijke voorzieningen als scholen, religieuze gebouwen en sportfaciliteiten te vinden.

In Mook zijn verschillende voorzieningen aan de Prinses Beatrixstraat en de Koningin Julianastraat gevestigd, zoals het winkelcentrum 'KoMook' en een basisschool. Het winkelcentrum bestaat uit een overdekte promenade met daaraan diverse winkels zoals drogist, kapper, slijterij, supermarkt, stomerij, vishandel, bank, postkantoor en een bloemenwinkel.

Wat betreft bedrijvigheid is in Mook het bedrijventerrein Korendal van belang. Korendal is een gemengd bedrijventerrein, waarop bedrijven tot en met milieucategorie 5 mogelijk worden gemaakt. Aan de noordzijde langs het spoor kunnen nog percelen worden uitgegeven, mits hiervoor natuurcompensatie plaatsvindt. De bedrijven bestaan voornamelijk uit grote loodsen en bedrijfshallen. Rondom de bedrijven is ruimte voor opslag en parkeervoorzieningen aanwezig. Het bedrijventerrein is verouderd en heeft een verrommelde uitstraling. De bedrijven Ned Coat, Harry Vloet en Geba Verhuur zijn hier onder andere gevestigd.

2.3.6 bijzondere bebouwing

In Mook en Molenhoek komt op verschillende locaties bijzondere bebouwing voor. Twee bijzondere gebouwen geven tot op de dag van vandaag een beeld van de bouwwijze van weleer: de kerk en kapel O.L.V. van de Zeven Smarten in Molenhoek en de Sint Antoniuskerk in Mook.

De kerk en kapel O.L.V. van de Zeven Smarten zijn gesitueerd aan de Stationsstraat te Molenhoek. Op de plek van de kerk werd in 1907 door pater Clemens (Leonard Fleischeuer), overste van de Passionisten, een klooster gebouwd.

Bestaande ruimtelijke situatie

A) Winkelcentrum Molenhoek.

B) Bedrijvigheid Molenhoek.

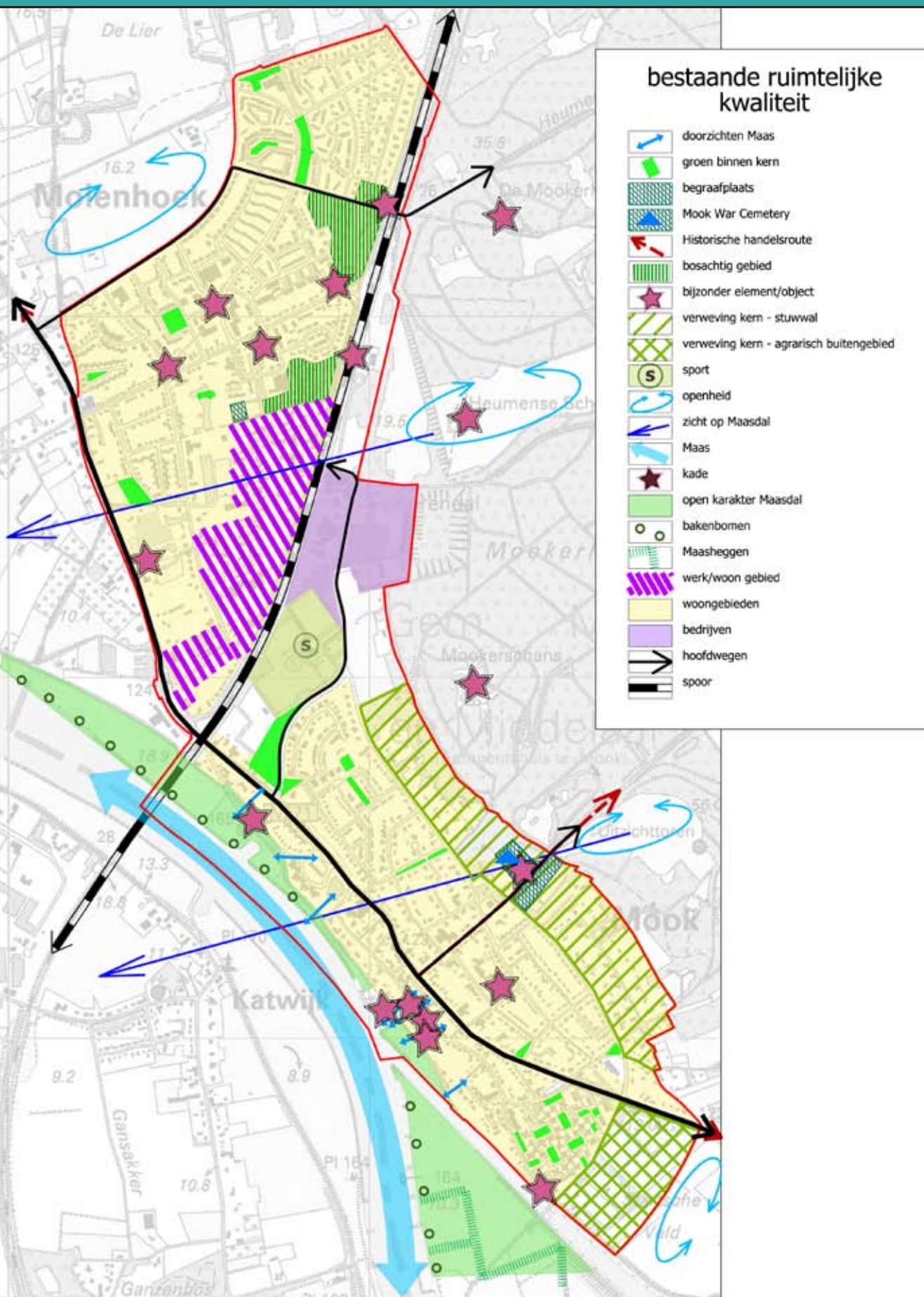
C) Raadhuis van de gemeente Mook en Middelaar in Mook.

D) Sint Antoniuskerk in Mook.

E) O.L.V. Zeven Smarten in Molenhoek.



bebouwing in Mook en Molenhoek



Bestaande ruimtelijke situatie

In het klooster was een kapel die alleen bestemd was voor de kloosterlingen. De Molenhoekers moesten naar de kerk in Mook of Heumen. Pas in 1931 besloot het bisdom dat de kapel van de Passionisten beperkt openbaar werd. In 1934 werd er een nieuwe kerk gebouwd tegen de bestaande kapel. Deze kerk was openbaar toegankelijk.

De Sint Antoniuskerk ligt in het hart van Mook op een verhoogde plaats, dichtbij de Maas. De kerk wordt geheel door een muur omgeven, waarbinnen ook het oude kerkhof ligt. Van de voorzijde van de kerk kijkt men over de Maas.

In de dertiende eeuw werd op deze plaats een schuurkerk gebouwd. In de loop van de veertiende eeuw werd een mergelstenen priesterkoor aangebouwd. In 1550 werd de kerk toegewijd aan St. Antonius Abt in plaats van St. Adelbertus. Tijdens de Slag op de Mookerheide in 1574 en bij brandstichting door de Fransen in 1675 werd het gebouw ernstig beschadigd. In 1910 werd de kerk uitgebreid met twee grote zijbeuken en kreeg daardoor de vorm van een Grieks kruis.

Naast deze twee cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is er nog een aantal andere bijzondere gebouwen, die opvallen binnen de bebouwde kom, namelijk het raadhuis en de voormalige R.K. Kweekschool Maria Immaculata in Mook.



uitzicht over de Maas

2.3.7 verkeerstructuur gemotoriseerd verkeer

De belangrijkste noord- zuidverbinding van Mook en Molenhoek en de regio is de Rijksweg (N271). Vroeger was dit de belangrijkste route van Noord- naar Zuid-Limburg. Met de komst van de A73 heeft de Rijksweg meer het karakter van een ontsluitingsroute gekregen.

Alle wijkontsluitingswegen van Mook en Molenhoek sluiten aan op de Rijksweg. Vanuit Mook loopt de Groesbeekseweg in een vrijwel kaarsrechte lijn direct naar Groesbeek. Ook vanuit Molenhoek loopt een route naar Groesbeek, de Heumensebaan. Aan de Cuijksesteeg ligt de toerit naar het veer Cuijk-Middelaar.

langzaam verkeer

In Mook en Molenhoek zijn verschillende recreatieve fiets- en wandelroutes gelegen. Het betreft fietsroutes van het netwerk 'Via Romana' (Romeinse geschiedenis tussen Nijmegen en Xanten), fietsroutes van het fietsknooppuntennetwerk de Maasduinen, nationale fietsroutes LF3 Maasroute en LF12, Liberation Route, het fietsequivalent van het Pieterpad en diverse mountainbikeroutes. Daarnaast zijn er ook veel verschillende wandelroutes zoals Dirk Das, wandelroute Mookerheide, rondwandeling Plasmolen en Geopaden. Laatstgenoemde zijn thematische wandelroutes door het stuwwallengebied Kleve-Kranenburg-Beek-Ubbergen-Groesbeek-Mook.

Recreatie is dan ook een belangrijke pijler van de gemeente Mook en Middelaar. De recreatieve voorzieningen in en rondom de kernen worden met name gekoppeld aan de landschappelijke kwaliteiten, zoals de bossen en de heide, de rivier met de Maasheggen en bakenbomen in het buitengebied van de gemeente. In het buitengebied zijn de agrarische voedselproductie en wandel- en fietspaden belangrijke toeristische trekken. Ook is er in de omgeving een waternetwerk voor de waterrecreatie. De voorzieningen zoals de horeca in de kernen Molenhoek en Mook zijn hier ondersteunend aan. Zij vormen geen zelfstandige recreatieve trekken, het Jachtslot De Mookerheide is echter wel een publiekstrekker van formaat.

Ontbrekende schakels in het routenetwerk zullen, daar waar mogelijk, worden opgelost. Een nieuwe fietsbrug over de Maas bij Mook, parallel aan de spoorbrug en een mogelijke snelfietsverbinding zijn hier voorbeelden van. Op deze manier ontstaat een verbinding met het Brabantse recreatiegebied.

openbaar vervoer

Over het grondgebied van Mook en Molenhoek loopt de spoorverbinding Roermond-Nijmegen. Mook en Molenhoek beschikken ook over een station genaamd Mook-Molenhoek. Daarnaast zijn Mook en Molenhoek ook ontsloten door middel van diverse busverbindingen.

2.3.8 groen- en waterstructuur

Aan de oostkant van Molenhoek, op de locatie van het voormalige klooster en de kloostertuin Mater Dolorosa, ligt een strook bos met prachtige grote en oude bomen. In 1975 werd het klooster, dat ten oosten van de kerk in het verlengde van de kloosterkapel stond, afgebroken. De kloosterkapel, die behouden bleef, werd in gebruik genomen als sacristie. De bosstrook vormt een uitloper van de bossen op de helling van de stuwwal. De spoorlijn vormt hierin echter een abrupte doorsnijding, de verbindingen zijn verdwenen. De bosstrook zorgt wel voor een groene uitstraling van de kern Molenhoek en geeft de kern een bepaalde kwaliteit.

Ten noorden van het Mook War Cemetery, tussen de Zandsteeg en de Groesbeekseweg, ligt in Mook ook een bosstrook. Dit bos maakt onderdeel uit van De Mookerheide. Deze bosstrook vormt eveneens een soort uitloper vanuit de bossen van de stuwwal en de bijbehorende Mookerheide. De kern is hier, eigenlijk de gehele noordoostrand, sterk verweven met de bossen op de helling van de stuwwal. Bebouwing en groen gaan geleidelijk in elkaar over. Het landschap en de kern zijn nauw met elkaar verweven. Bebouwing en opgaand groen wisselen elkaar af. Fraaie woningen, met grote kavels en veel opgaand groen geven Mook een bepaalde kwaliteit mee. Het is een echte groene kern, die duidelijk verweven is met het landschap enerzijds.

Anderzijds vormen de Maas, de kade en de dijken aan de andere kant van de kern een hard contrast tussen bebouwing en landschap. Hier is een duidelijke grens zichtbaar.

Naast het feit dat de groenstructuur de woonkwaliteit van de kernen aanzienlijk vergroot, heeft deze ook een functioneel karakter. De groen- en waterstructuur binnen de kernen zorgt voor afvoer van overtollig (regen)water en biedt ruimte aan speelvoorzieningen.

Daarnaast kent de Maas een eigen structuur en dynamiek, waarbij het bergen van water ten tijde van hoge waterstanden een belangrijk aspect is.

Hoewel beide kernen groene dorpen kunnen worden genoemd, is het groen vaak te vinden op privéterrein, in de vorm van ruime voor- en achtertuinen. Langs de wegen zorgen groenstroken en laanbeplanting voor een groene aanblik van de kernen. Wezenlijke groenelementen worden echter bijna uitsluitend buiten de kernen gevonden, in het bijzondere omliggende landschap.

Bestaande ruimtelijke situatie

A) Station Mook-Molenhoek.

B) Het steeds groener worden van de kern Mook richting de stuwwal, verweving met het landschap, in de achtergrond de bakenbomen langs de Maas.

C) Groen- en speelvoorzieningen in de wijk (Passionistenstraat, Molenhoek).



D) Mook War Cemetery.

E) Padennetwerk op de beboste hellingen van de stuwwal, ontbrekende schakels in het netwerk complementeren.





3



3 DE HOOFDLIJN: INTEGRALE VERSTERKING LEEFBAARHEID EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

3.1 INLEIDING

Deze structuurvisie geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek voor een periode tot 2025. De visie vormt een kader voor, in deze periode aan de orde zijnde, projecten en ontwikkelingen. De visie geeft inzicht in ambities van de gemeente Mook en Middelaar voor de kernen Mook en Molenhoek. Ambities binnen diverse ruimtelijke relevant thema's, waaronder wonen, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

3.2 VISIE OP HOOFDLIJNEN

Door de ligging van de gemeente op de grens van Gelderland en Limburg kent de gemeente Mook en Middelaar een dubbele oriëntatie. Naast het Rijk van Nijmegen is de gemeente ook bestuurlijk gericht op de gemeenten Bergen en Gennep en de regio Noord-Limburg.

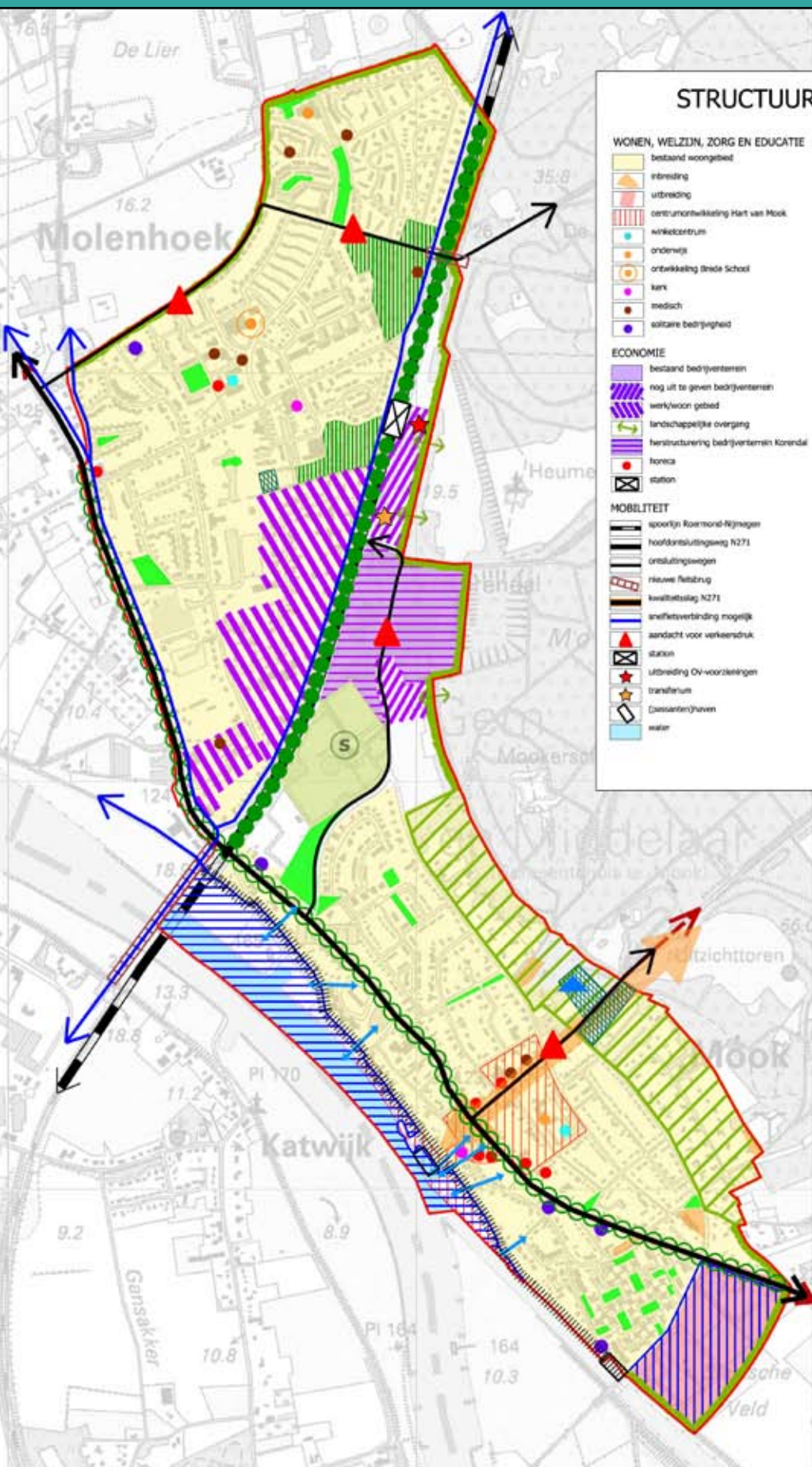
Voor het thema wonen geldt dat vanwege de ligging nabij Arnhem/Nijmegen en Venlo, er steeds vaker een beroep wordt gedaan op deze regio. Het aantal forenzen groeit. Daarnaast is er sprake van komende vergrijzing. Deze forenzen en de vergrijzing vereisen een nieuwe kijk op wonen. Het aanbieden van nieuwe woonmilieus en de toekomstige zorg voor ouderen wordt belangrijk. De groene kwaliteiten van Mook en Molenhoek kunnen daarbij een belangrijke rol spelen. Ook de ligging tussen verschillende landschappen en landschapskwaliteiten kan een positieve invloed hebben op de vorming van nieuwe woonmilieus. Wonen aan de Maas, wonen tussen de eeuwen oude bomen op de stuwwal en dorpswonen met steden als Nijmegen, Arnhem en het Duitse Kleve in de omgeving. Groen heeft een positieve invloed op welzijn en gezondheid van mensen. Het groen als 'healing environment' biedt in Mook en Molenhoek zeker kansen.



Maasstaete

Maas

wonen aan de Maas, in een groene setting



STRUCTUURBEELD 2025

WONEN, WELZIJN, ZORG EN EDUCATIE

- bestaand woongebied
- inbreiding
- uitbreiding
- centrumontwikkeling Hart van Mook
- winkelcentrum
- onderwijs
- ontwikkeling Brede School
- kern
- medisch
- solitaire bedrijvigheid

ECONOMIE

- bestaand bedrijventerrein
- nog uit te geven bedrijventerrein
- werk/woon gebied
- landschappelijke overgang
- herstructurering bedrijventerrein Kordel
- horeca
- station

MOBELITEIT

- spoorlijn Roermond-Nijmegen
- hoofdonderingsweg N271
- omleidingswegen
- nieuwe fietsbrug
- kwadrijfslag N271
- snelfietsverbinding mogelijk
- aandacht voor verkeersdruk
- station
- uitbreiding OV-voorzieningen
- transferium
- (passanten) haven
- water

GROEN EN WATER

- doorpoezen Maas
- groen- en/of speelvoorziening
- bosachtig gebied
- begraafplaats
- Mook War Cemetery
- groene dorpsrand
- vernieving kern en stuwval
- Mokemrij
- (passanten) haven
- river
- stroomvoerende rivierbed Maas
- waterbergend rivierbed
- aangepaste kades (waterkering)
- laanbeplanting N271
- groene begeleiding spoor
- sport

De hoofdlijn

In juni 2012 heeft gemeente Mook en Middelaar samen met omliggende gemeenten van de Stadsregio Arnhem Nijmegen de bestuursovereenkomst 'Verstedelijking en Mobiliteit voor de subregio zuidoost' ondertekend. In de bestuursovereenkomst is opgenomen dat er in Mook en Middelaar tot 2020 in totaal 389 woningen mogen worden gebouwd. Door de economische crisis is de woningmarkt de afgelopen jaren zowel kwantitatief als kwalitatief veranderd. In de bestuursovereenkomst is daarom opgenomen, dat in 2012 en 2013 een uitgebreid woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd (WoON 2012). Onderzocht wordt aan hoeveel en welke soort woningen er de komende jaren behoefte is. Daarbij wordt gekeken naar zowel de lokale behoefte voor Mook en Middelaar als naar de opvangfunctie voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Op basis van de resultaten van WoON 2012 stelt de gemeente Mook en Middelaar een gemeentelijke woonvisie op.

Voor het aspect zorg geldt dat er steeds meer behoefte is aan 'zorg op een menselijke maat'. De regio wil hierin een bovenregionale functie bekleden. De gemeente Mook en Middelaar wil hieraan bijdragen door in Mook het Hart van Mook te realiseren. Belangrijke onderdelen zijn "De Huiskamer" waarin een voorzieningencollocatie is opgenomen, het Raadhuisplein, waar een horecaontwikkeling wordt beoogd, en de Maaskade, waar een gezicht aan de Maas moet worden gecreëerd. Dit alles met als doel van de ruimtelijke kwaliteit en de etalagefunctie van het centrum te verbeteren.

Wat betreft bedrijvigheid zet de gemeente in op behoud en verbetering van het bestaande aanbod aan bedrijvigheid in plaats van uitbreiding van bedrijventerreinen. Er is nog voldoende uit te geven bedrijfsareaal aanwezig om te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte. Wel moet worden ingezet op een kwaliteitsverbetering van de resterende gronden en de bestaande kavels op dit bedrijventerrein Korendal, om ook in de toekomst een aantrekkelijke vestigingsplaats te blijven.

Een ander belangrijk thema is recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme neemt in landelijke gebieden van Nederland toe. Er is een duidelijke behoefte aan ontspanning en rust als tegenhanger voor een dynamisch sociaal en economisch leven. Het landelijk gebied vervult hierin een bijzondere rol. Het omringende landschap van Mook en Molenhoek is van grote invloed op de kwaliteit van de woonomgeving, ook voor mensen die in de kernen woonachtig zijn. De behoefte aan recreatie zal vooral bestaan uit mogelijkheden om te fietsen en te wandelen, waarbij de beleving van het landschap en de cultuurhistorie centraal staat.

De recreatie en het toerisme in de omgeving is veelal gerelateerd aan het bijzondere landschap. Bij Mook en Molenhoek komen de stuwwal en de Maas samen, dit geeft voor Nederland een uniek landschap. Het verder ontwikkelen van een uitgebreid routenetwerk voor fietsers, mountainbikers, wandelaars, een trimparcours of een ommetje vanuit de kern maakt het landschap meer toegankelijk. Door het herstellen van de Maasheggen in het Maasdal ontstaat een kleinschalig en aantrekkelijk landschap nabij het water van de Maas voor de recreant. Dit verlicht tevens de recreatieve druk op de stuwwal. Uitbreiding van recreatieve routes, in welke vorm dan ook, draagt bij aan het beleefbaar en toegankelijk maken van het landschap. Bij het ontwikkelen van routes is het belangrijk om rekening te houden met de geomorfologie en/of historie, zoals de slag op de Mookerheide. De beleving van de historie biedt vele eenvoudig te verzilveren kansen. Spannende verhalen liggen met bijvoorbeeld in de nabijheid van de grote rivier voor het oprapen. Ook de stuwwal biedt vele verhalen, gezien de rijke historie met handelsroutes uit de Romeinse tijd en landijs uit de IJstijd waardoor het landschap tot wel 90 meter opgestuwd is. Het is van belang de recreant langs dit soort elementen te leiden en het verhaal er achter toe te lichten. Wandel- en fietsroutes bieden hiervoor uitgelezen kansen, zeker in combinatie met informatieborden of moderne communicatiemiddelen zoals gps, i-pads e.d. waarmee het verhaal verteld kan worden.

Voor de kernen Mook en Molenhoek zijn met name de overgangen naar het omringende landschap van belang.

Voor recreatie en toerisme wordt een aparte sectorale structuurvisie vastgesteld.

3.3 SECTORAAL: ACHTERGROND, OPGAVE EN PROGRAMMA

Voor het hart van Mook is reeds een ontwikkelingsplan opgesteld. Het ontwikkelingsplan is een richtinggevend document en duidelijk geen blauwdruk voor de beoogde ontwikkeling. De resultaten zijn verwoord in de visie 'MOOK magnifiek aan de MAAS'. In deze visie wordt geconstateerd dat Mook op dit moment geen centrum heeft. Voor de ontwikkeling van Mook is het hebben van een duidelijk herkenbaar centrum essentieel, immers het centrum vormt het visitekaartje van een dorp. Bovendien draagt een centrum bij aan de leefbaarheid van de kern. Onderdeel van de visie op het nieuwe centrum is de ontwikkeling van de Mookermijl.

De Mookermijl verbindt de dorpskern met de landschappelijke omgeving en loopt van de Maas naar het dorpsplein en vervolgens naar de Mookerheide.

Langs deze verbinding kunnen alle kwaliteiten van Mook worden getoond: sociaal, cultureel, maatschappelijk en landschappelijk. Deze verbinding legt een belangrijke relatie tussen de stuwwal en de Maas. Naast het feit dat dit een oude belangrijke handelsroutes was, laat de verbinding op relatief korte afstand verschillende landschappen zien en daarnaast de kern van Mook.

Voor Mook en Molenhoek betekent bovengenoemde visie dat er de komende jaren geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van de kernen voor in ieder geval de thema's wonen, werken, zorg en landschap. Voor alle thema's geldt daarbij dat de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige bebouwde en onbebouwde ruimte leidend is voor alle ontwikkelingen.

Door deze kwaliteitsimpuls wordt de leefbaarheid van de kernen duurzaam versterkt.

De navolgende hoofdstukken 4 tot en met 10 bevatten een beschrijving per beleidsthema van de opgave waar Mook en Molenhoek de komende planperiode van de structuurvisie tot 2025 voor staan. Hierbij wordt per thema tevens ingegaan op de inhoudelijke achtergrond van de opgave en wordt afgesloten met een overzicht van het ruimtelijk programma. Voor ieder thema is in het betreffende hoofdstuk van deze structuurvisie een kaart opgenomen, waarop de ruimtelijke opgave waar mogelijk visueel is weergegeven.

De hoofdlijn

A-C) De directe omgeving van Mook en Molenhoek biedt veel landschappelijke kwaliteiten. De verschillende landschappen zorgen voor een afwisselend beeld rondom de kernen.

A) Heumense schans.

B) Zicht vanaf de Mookerheide.

C) De Maas met weidse zichten.



A



B



C

beelden van het omringende landschap van Mook en Molenhoek



4 WONEN

4.1 ACHTERGROND

4.1.1 woon- en leefklimaat in Mook en Molenhoek

Vanwege het natuurschoon en door de gunstige ligging ten opzichte van de stad Nijmegen, hebben Mook en Molenhoek een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De kernen hebben een eigen identiteit en sociale samenhang en een aantrekkelijke, veilige en groene woonomgeving. Het woongenot staat voorop. Daarnaast kan men gebruik maken van de voorzieningen van nabij gelegen steden, zoals Nijmegen. Mook en Molenhoek vormen daarmee aangename en groene woonkernen in de nabijheid van een stedelijke omgeving.

De kernen hebben elk een eigen kenmerkend (dorps en landelijk) woonmilieu. Dankzij de diversiteit in de bevolkingssamenstelling zijn veel nieuwe initiatieven op het terrein van cultuur, natuur en leefbaarheid samen met de traditionele verenigingsactiviteiten de dragers van de sociale samenhang in de kernen. De behoefte aan woningbouw wordt gerealiseerd door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, waarbij het dorps karakter behouden moet blijven. Het bouwen binnen de compacte dorpskernen moet bijgedragen aan het verbeteren van de woonmilieus en de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, mede door samen te werken met woningcorporaties en ontwikkelaars. Daarbij heeft de gemeente veel aandacht voor de overgang van het dorp naar het landschap. Gebiedseigen kenmerken kunnen worden benut voor het ontwikkelen van groene ruimten op de overgang van de kernen naar het buitengebied.

De gemeente streeft naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma, zodat er voor verschillende groepen op de woningmarkt keuzemogelijkheden zijn.

De landschappelijke en ecologische waarden grenzend aan Mook en Molenhoek beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen tot invulling van inbreidings, herstructurerings- en functieveranderingslocaties. Bij het benutten van inbreidingslocaties vraagt de gemeente aandacht voor het versterken van de ruimtelijke hoofdstructuur van het betreffende dorp. Aandachtspunten daarbij kunnen zijn (entree van het dorp, route naar het centrum, behoud van ruimtelijke dragers, behoud contact met landschappelijke waarden vanuit het dorp).

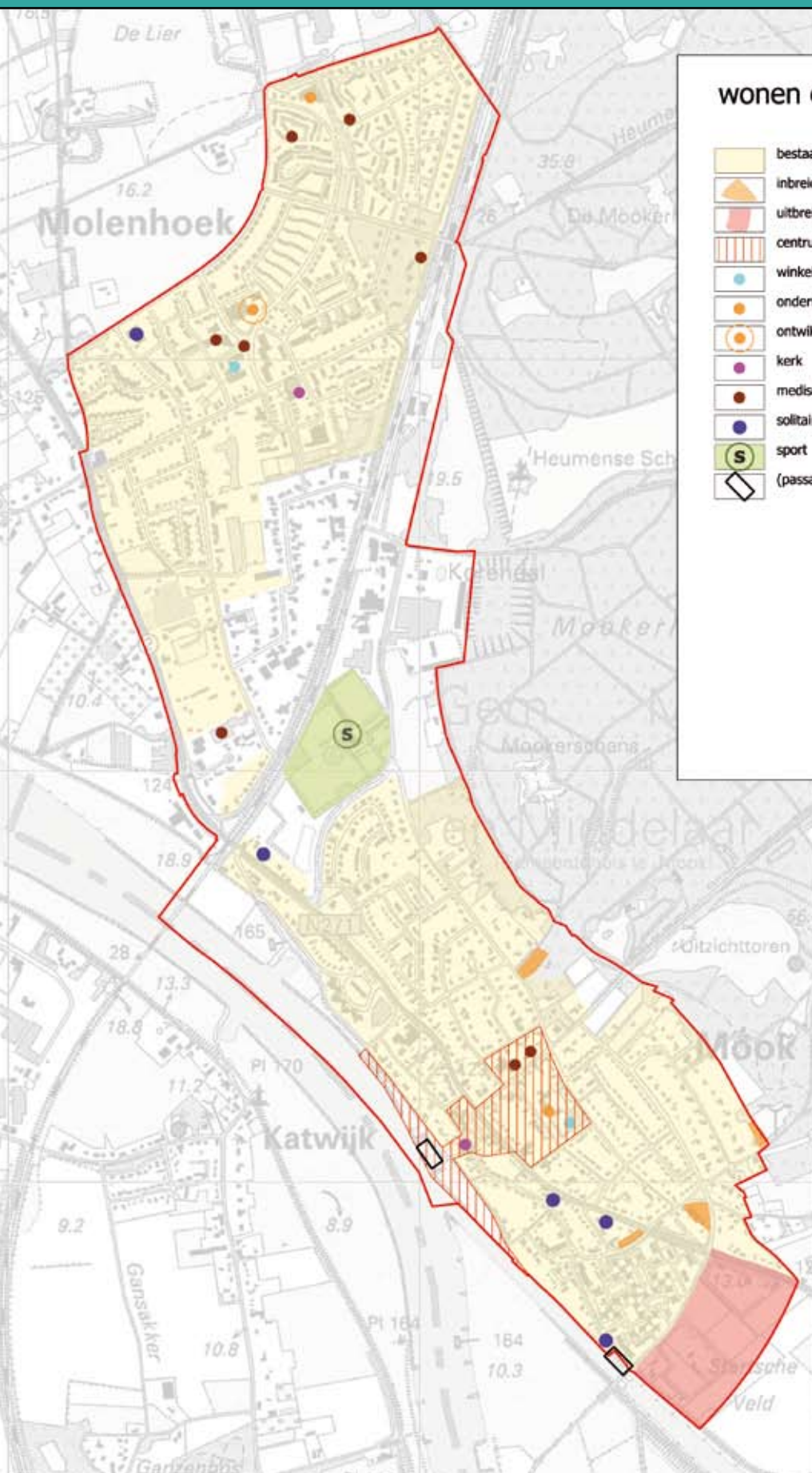
In regionaal verband (Stadsregio Arnhem-Nijmegen) worden kwantitatieve (de woningbouwopgave) en kwalitatieve (soort woningen) afspraken gemaakt. Bij de uitwerking van de locaties wordt getoetst aan het Regionaal Woonprogramma, waarin regels zijn opgenomen over betaalbaar bouwen, toegankelijkheidseisen, duurzaam bouwen, energiezuinig bouwen en veilig wonen.

4.1.2 vraag en aanbod

Op 30 juni 2011 hebben de gemeenten in de stadsregio de hoofdlijnen voor ruimtelijk en mobiliteitsbeleid vastgelegd in de Verstedelijkingsvisie en de Mobiliteitsaanpak. Om tot uitvoering te komen van beide visiedocumenten zijn in de bestuursovereenkomst 'Verstedelijking en Mobiliteit voor de subregio zuidoost' (bestaande uit de gemeenten Groesbeek, Ubbergen, Millingen aan de Rijn, Mook en Middelaar en Nijmegen) van juni 2012 afspraken vastgelegd op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. In de bestuursovereenkomst is opgenomen, dat er in Mook en Middelaar tot 2020 in totaal 389 woningen mogen worden gebouwd. De bestuursovereenkomst is voor de gemeente Mook en Middelaar tot op heden uitgangspunt voor het verdere woonbeleid.

Door de economische crisis is de woningmarkt de afgelopen jaren zowel kwantitatief als kwalitatief veranderd. In de bestuursovereenkomst is opgenomen, dat in 2012 en 2013 een uitgebreid woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd (WoON 2012). De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn medio 2013 beschikbaar. Onderzocht wordt aan hoeveel en welke soort woningen er de komende jaren behoefte is. Daarbij wordt gekeken naar zowel de lokale behoefte voor Mook en Middelaar als naar de opvangfunctie voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Op basis van de resultaten van WoON 2012 stelt de gemeente Mook en Middelaar een gemeentelijke woonvisie op.

	bestaand woongebied
	inbreiding
	uitbreiding
	centrumontwikkeling Hart van Mook
	winkelcentrum
	onderwijs
	ontwikkeling Brede School
	kerk
	medisch
	solitaire bedrijvigheid
	sport
	(passanten) haven



4.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

4.2.1 woningbouwopgave

De uitbreidingsmogelijkheden voor beide kernen zijn beperkt door het rode contourenbeleid van de provincie Limburg. De contouren zijn getrokken op basis van de verbale definiëring van de contouren zoals deze in de door Provinciale Staten op 24 juni 2005 vastgestelde POL herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg is opgenomen. Deze luidt als volgt: de verbale rode contour bevindt zich op de grens van het stads- en dorpsgebied en het landelijk gebied. De verbale contour vormt als het ware een logische lijn rond de kern. De rode contouren voor Mook en Molenhoek zijn terug te vinden in de 'Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg, vastgesteld in mei 2010.

De gemeente zet, zoals gezegd, met haar woningbouwopgave in Mook en Molenhoek primair in op de realisatie van inbreidingslocaties. De kwantitatieve woningvraag kan mogelijk niet geheel worden ingevuld op de beschikbare inbreidingslocaties. Om die reden is uitbreiding van Mook een reële optie. De uitbreidingsruimte van Mook is beperkt vanwege de Maas en de stuwwal. Ten zuidoosten zijn wel uitbreidingsmogelijkheden. Daar is ruimte voor de bouw van circa 190 woningen (locatie Cuijksesteeg). Deze locatie komt pas dan aan bod nadat alle inbreidingslocaties benut zijn. De locatie Cuijksesteeg wordt zoveel mogelijk vraag- en dorpsgericht ontwikkeld. Daarbij wordt bekeken of de benodigde compensatie vanwege de ligging in het waterbergend rivierbed zoveel mogelijk binnen het plangebied kan worden gerealiseerd.

In Mook worden circa 125 woningen gerealiseerd ter plaatse van de volgende inbreidingslocaties:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Centrumontwikkeling | circa 100 woningen |
| 2. Wolfskuilseweg | 4 woningen |
| 3. Kerkstraat/Rijksweg | circa 7 woningen |
| 4. De Mortel | 10 woningen |
| 5. Zandsteeg/Bovensteweg | 2 woningen |
| 6. Avilaweg | 2 woningen |

Ook in Molenhoek is de mogelijkheid om uit te breiden beperkt vanwege omringende landschappelijke waarden. In Molenhoek is ruimte voor circa 100 woningen op verschillende inbreidingslocaties:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| 1. Brede school | 20 woningen |
| 2. Rijksweg/Middelweg | 46 woningen |
| 3. Rijksweg/Kapittelweg | 17 woningen |
| 4. Stiftstraat | 5 woningen |
| 5. Middelweg | 8 woningen |

De gemeente onderscheidt ten aanzien van de nieuwbouw van woningen in Mook en Molenhoek plannen met een 'harde capaciteit' en een 'zachte capaciteit'. De projecten met een harde capaciteit worden al mogelijk gemaakt via een bestemmingsplan of hiervoor is zelfs een omgevingsvergunning verstrekt. De projecten met een zachte capaciteit zijn gepland, maar kunnen nog niet worden gerealiseerd op grond van een bestemmingsplan.

Naast de, hierboven genoemde, inbreidingslocaties is in de gemeente ook ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige toekomstige inbreidingslocaties, mits de inbreiding ruimtelijk passend is. Het gaat met name om kleine locaties waar door veelal particulier initiatief één of enkele woningen kunnen worden gebouwd. Vanwege de beperkte grootte kunnen deze inbreidingslocaties slechts voor een klein deel bijdragen aan de woningbouwdoelstellingen zoals omschreven in de structuurvisie.

4.2.2 solitaire bedrijvigheid

Bij bedrijfsbeëindiging, van de solitaire bedrijvigheid in de kernen, komen deze locaties op termijn in aanmerking voor herontwikkeling. Binnen Mook en Molenhoek gaat het in totaal om vier locaties, waarvan één in Molenhoek (garage Hegeman) en drie locaties in Mook gelegen aan de Rijksweg. Het gaat hierbij om locaties van een tankstation. De gemeente staat in principe positief tegenover verzoeken tot herontwikkeling naar wonen van de betreffende locaties. Bij de afweging is het wel belangrijk dat er in de gemeente voldoende verkooppunten van brandstoffen aanwezig dienen te zijn. Bij herontwikkeling wordt uitgegaan van initiatieven vanuit de markt.

De gemeente voert dan ook geen actief beleid om de betreffende bedrijven te verplaatsen. Indien gewenst speelt de gemeente wel een faciliterende rol.

Daarnaast zijn er in de gemeente locaties aanwezig waar nu een maatschappelijke functie aanwezig is. Denk daarbij aan locaties van scholen en gezondheidscentra. Bij de meeste maatschappelijke functies is het niet gewenst, dat deze vanwege de leefbaarheid verdwijnen uit de kernen. Herontwikkeling is dan ook alleen mogelijk als de maatschappelijke functie behouden blijft. Daarbij streeft de gemeente zo veel mogelijk multifunctioneel ruimtegebruik na, waarbij (op de verdieping) ook ruimte is voor woningen. Ook bij de herontwikkeling van deze locaties gaat de gemeente uit van een actieve rol vanuit de markt.

4.2.3 bestaande woningaanbod

Naast de toevoeging van nieuwe woningen, zal ook de bestaande woningvoorraad worden aangepakt. Door middel van bouwtechnische aanpassingen moeten de woningen gaan voldoen aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid, toegankelijkheid en levensloopgeschiktheid (opplussen van de woning).

Er lijkt veel vraag naar huurwoningen, namelijk 400 woningen, zo blijkt uit de wachtlijst voor huurwoningen. Dat betekent niet per definitie, dat er een absoluut tekort is aan huurwoningen. De wachtlijst bestaat namelijk ook uit doorstromers, die op zoek zijn naar een ander soort woning. Zodoende kan er sprake zijn van een kwalitatieve mismatch in de huurmarkt: een tekort aan bepaald type woningen en een overschot aan andere woningen. Bij het opstellen van de gemeentelijke woonvisie wordt onderzocht wat de achtergronden zijn van deze wachtlijst.

De kwaliteit van de bestaande woonwijken in Mook en Molenhoek is redelijk goed te noemen. De meeste wijken zijn ruim opgebouwd met groen- en speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen en de bestaande woningvoorraad sluit voldoende aan bij de vraag. Daarom is herstructurering niet direct aan de orde. Toch moet worden bekeken of de kwaliteit van deze buurten kan worden verbeterd door ingrepen in de groenstructuur, infrastructuur en openbare ruimte. Een van de negatieve effecten van eenzijdige opgezette wijken is dat de wijken erg op zichzelf staan en weinig onderlinge verbanden kennen. De wijk Lindeboom is hier een voorbeeld van.

De woningen staan hier in een kruisverband, waarbij veel tuinen direct grenzen aan de openbare ruimte. Verschillende erfafscheidingen en bergingen ontsieren het straatbeeld. In de toekomst zal worden gekeken op welke manier herstructurering deze wijk een positieve impuls kan geven. Een verbetering van de openbare ruimte, de overgang van privé naar openbaar en de kwaliteit van de woningen in de wijk kan bijdragen aan een hechter onderling verband en sociale duurzaamheid.

4.2.4 voorzieningen in de woonomgeving

De kernen Mook en Molenhoek hebben een aantrekkelijk woonklimaat. Rust en ruimte met werkgelegenheid en hoogwaardige voorzieningen in de nabijgelegen steden. Het dagelijkse voorzieningenniveau in de kernen neemt langzaam af. Het draagvlak is echter dusdanig robuust dat verwacht wordt dat van alle cruciale voorzieningen het hoogste niveau gehandhaafd kan blijven.

Mook en Molenhoek zijn aangewezen als hoofdkern. De keuze voor het bundelen en concentreren van voorzieningen in een aantal hoofdkernen van de gemeente moet er voor zorgen dat goede, hoogwaardige voorzieningen gehandhaafd blijven.

De kern Mook is aangewezen als centrumkern voor welzijn, zorg en educatie indien het voorzieningen voor de gehele gemeente betreffen. De basisvoorzieningen moeten goed bereikbaar zijn, ook voor ouderen en gehandicapten. Daarbij kan de toepassing van Domotica in een woning ervoor zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Domotica is een woontechnologie die de woonomgeving voorziet van gemakken in de woning. Met Domotica kan een belangrijke bijdrage geleverd worden voor het behouden van zelfstandigheid en het verbeteren van het welbevinden voor mensen met een lichamelijke of gezondheidsbeperking. Denk hierbij aan technologie voor het openen van deuren, bedienen van verlichting of gordijnen of een traplift.

Voor kinderen is het belangrijk te voorzien in voldoende speelplekken en een veilige infrastructuur. Op het noodzakelijke aanbod van voorzieningen in de kernen wordt in het hoofdstuk Welzijn, zorg en educatie nader ingegaan.



rode contouren van Mook en Molenhoek
(bron: Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg)

4.2.5 duurzaam bouwen

In Mook en Molenhoek zijn beperkt mogelijkheden voor Excellent wonen. Binnen de wooneconomie is nog plaats voor een excellent, onderscheidend woonmilieu met ruimte voor verschillende wooncategorieën. Het betreft een milieu dat de stedelijke centra Arnhem/Nijmegen en Venlo niet kunnen bieden. Dit woonmilieu zal de karakteristieken van de omgeving benutten en versterken. Het gaat hier niet om grote aantallen.

De kleinschaligheid en het respect voor het landschap maken dit woonmilieu tot een aantrekkelijk en exclusief geheel. Vóór alles moet dit woonmilieu duurzaam en zelfvoorzienend in de energiebehoefte zijn en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 RUIMTELIJK PROGRAMMA WONEN OP HOOFDLIJNEN

- » De prioriteit ligt bij nieuwbouw op inbreidingslocaties en gelijktijdig het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Slechts bij uitzondering wordt woningbouw gerealiseerd op uitbreidingslocaties, zoals de locatie Cuijksesteeg in Mook. Uitbreidingsmogelijkheden van beide kernen zijn beperkt door de rode contour. De provincie heeft in 2010 de contourenatlas van Noord- en Midden-Limburg vastgesteld.
- » Bij uitwerking van de gemeentelijke woonvisie zal moeten blijken aan welke woningen behoefte is.
- » Ingezet wordt op een flexibel aanbod door middel van multifunctioneel bouwen, zodat woningen geschikt zijn voor diverse doelgroepen, zoals starters en senioren.
- » De gemeente staat positief tegenover de herontwikkeling van vrijkomende solitaire bedrijfslocaties en locaties met maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke functie en/of de voorziening moet echter binnen de kern behouden blijven, of al voldoende aanwezig zijn. Bij herontwikkeling is multifunctioneel ruimtegebruik een uitgangspunt. De ruimtelijke herontwikkeling van kleinschalige toekomstige inbreidingslocaties moet uiteraard wel ruimtelijk inpasbaar zijn.
- » Pas op de langere termijn is de herstructurering van de bestaande woonbuurten aan de orde. De wijk Lindeboom zal op termijn geherstructureerd moeten worden.



5 ECONOMIE

5.1 ACHTERGROND

5.1.1 bedrijvigheid

Het aanbod aan bedrijventerreinen in de kernen Mook en Molenhoek is geconcentreerd op drie plaatsen.

Bedrijventerrein Korendal ligt ten oosten van Molenhoek aan de overzijde van het spoor en maakt onderdeel uit van Mook. Het terrein ligt ingeklemd tussen de spoorlijn van Nijmegen naar Venlo en het natuurgebied van de Mookerheide.

Korendal is een gemengd bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 5, waardoor er mogelijkheden zijn voor vrij zware categorieën bedrijven. Er is (theoretisch) sprake van 4,31 hectare restcapaciteit op het bedrijventerrein. Deze percelen aan de noordzijde langs het spoor kunnen nog worden uitgegeven, mits hiervoor natuurcompensatie plaatsvindt. In het masterplan Korendal staat omschreven welk soort bedrijvigheid de gemeente passend vindt in het nog uit te geven deel. Andersoortige bedrijven dienen zich te vestigen op regionale bedrijventerreinen in onder meer Gennep, Cuijk of Nijmegen. De nog uit te geven gronden maken deel uit van de ontwikkelingen rond het station.

Het reeds uitgegeven deel van het bedrijventerrein is verouderd en aan verbetering toe.

Bedrijventerrein Hoeveveld is een gemengd bedrijventerrein aan de zuidkant van Molenhoek. Het is een gemengd terrein, in die zin dat wonen en bedrijvigheid hier op een goede manier samengaan. In het werk/woongebied wordt ruimte geboden aan woningen en bedrijven en kantoren aan huis. Wonen is echter alleen toegestaan in combinatie met bedrijvigheid. Er zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3, dus lichtere categorieën bedrijven dan op bedrijventerrein Korendal. Er is nagenoeg geen restcapaciteit op dit terrein, bijna alle bedrijfspercelen zijn uitgegeven. Verdere inbreiding en verdichting wordt niet wenselijk geacht.

Voor de bedrijven aan de Rijksweg en omgeving geldt ook de maximale milieucategorie 3. De bedrijven hier zijn, in tegenstelling tot die op het bedrijventerrein Hoeveveld, veelal grote bedrijven met ruime loodsen en bedrijfshallen en aan de voorkant een kantoorruimte. Er is nagenoeg geen restcapaciteit op dit terrein.

5.1.2 detailhandel en horeca

De detailhandel in Mook en Molenhoek concentreert zich in twee kleine winkelcentra, te weten het winkelcentrum Molenhoek aan de Prinsenvweg-Singel-Esdoornlaan in Molenhoek en het winkelcentrum KoMook aan de Prinses Beatrixstraat in Mook.

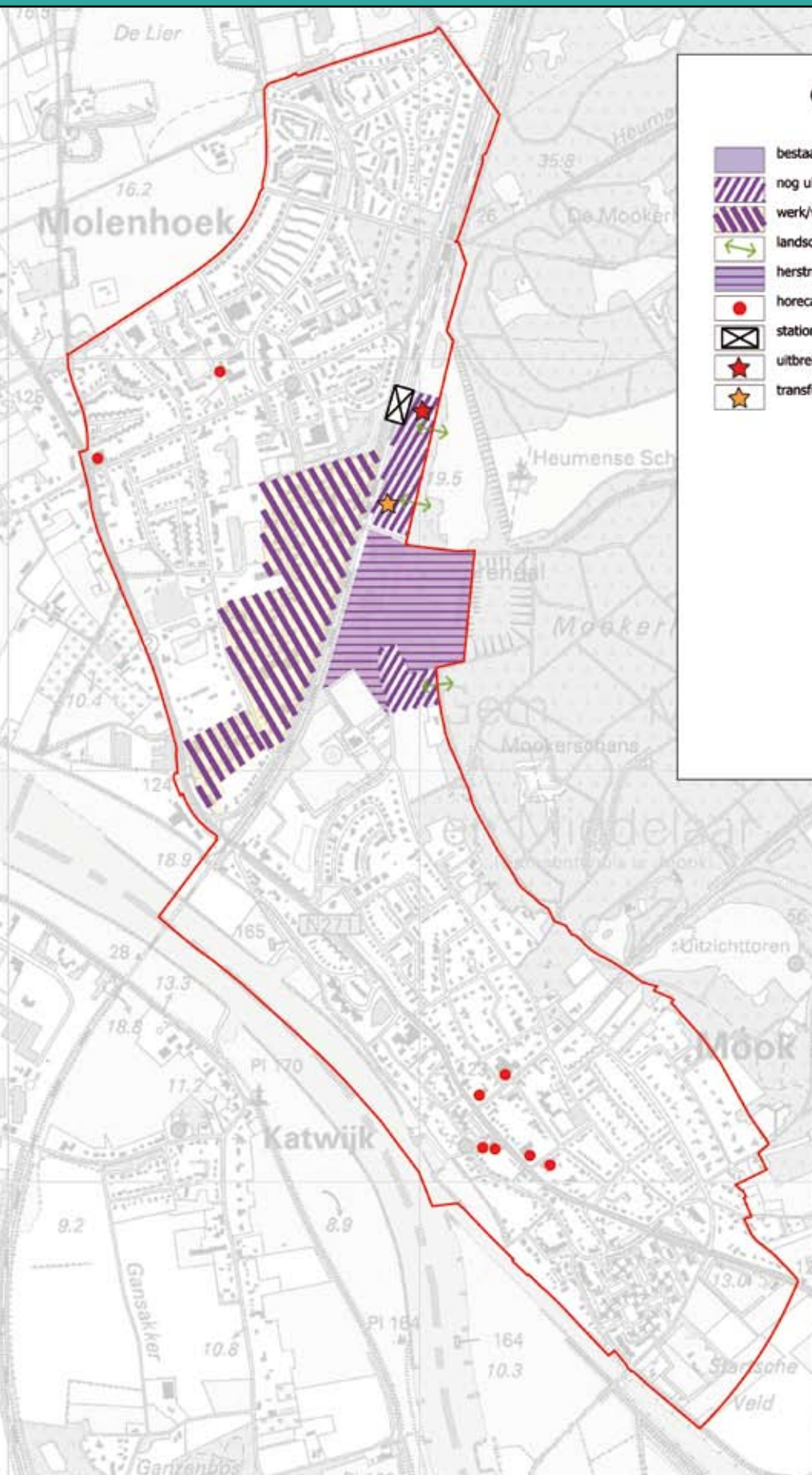
Het winkelcentrum Molenhoek voorziet in onder andere een supermarkt, een bankfaciliteit en winkels op het gebied van detailhandel, zoals een rijwielhandel, een opticien en een kapper. De kwaliteit van het winkelcentrum is goed. De openbare ruimte rondom is verzorgd en er zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

In het winkelcentrum in Mook zijn meerdere winkels aanwezig, zoals een supermarkt, een bankfaciliteit, een slijterij, een stomerij en een drogisterij. Het overdekte winkelcentrum KoMook lijkt verouderd, maar heeft desondanks goede parkeermogelijkheden en ligt redelijk centraal in Mook.

Het aanbod van de winkels in Mook en Molenhoek is gericht op de dagelijkse behoefte van bewoners. Naast de dagelijkse boodschappen zijn er ook enkele winkels die voorzien in de niet-dagelijkse behoefte en zijn gericht op mode, kantoorartikelen, wonen, opticien en cadeauartikelen etc. Echter voor een uitgebreid aanbod van deze artikelen gaan de inwoners naar andere kernen of de grotere steden in de nabij omgeving.

De invloed van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen op de kernen is groot. De concurrentie uit de regio (Malden en Nijmegen) kan negatief van invloed zijn op het draagvlak voor de levensmiddelenwinkel in Molenhoek.

De horecavoorzieningen in Mook en Molenhoek zijn verspreid over de kernen gelegen, echter veelal langs de Rijksweg. Er is een tweetal restaurants, een café en een aantal cafetaria's.



economie

-  bestaand bedrijventerrein
-  nog uit te geven bedrijventerrein
-  werk/woon gebied
-  landschappelijke overgang
-  herstructurering bedrijventerrein Korendal
-  horeca
-  station
-  uitbreiding OV-voorzieningen
-  transferium

5.1.3 kantoren en dienstverlening

In Mook en Molenhoek zijn enkele kantoren en dienstverlenende bedrijven aanwezig. Te denken valt aan eerstelijnszorgverleners, sport en ontspanning, politie en een gemeentehuis.

Het gemeentelijk beleid ziet uitbreiding van dit type bedrijvigheid niet als een doel op zich. Wanneer er in de toekomst vraag is naar uitbreiding, ziet de gemeente de nabije omgeving van station Mook-Molenhoek als potentiële locatie. Op deze locatie kunnen nieuwe diensten worden aangeboden, zoals een kiosk, fietsverhuurbedrijf een VVV kantoor, natuurinformatiecentrum of een kinderopvang.

5.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

5.2.1 bedrijvigheid

Het beleid van de gemeente ten aanzien van de bedrijventerreinen in de kernen Mook en Molenhoek kent een kwalitatieve benadering.

De vraag naar bedrijventerreinen in de kernen is beperkt. Voorts is het regionale beleid erop gericht de bovenlokale bedrijvigheid te concentreren in kernen als Nijmegen, Gennep en Cuijk. Mook en Molenhoek hoeven dus alleen te voorzien in de lokale behoefte. Aan deze behoefte kan de komende jaren tegemoet worden gekomen door de uitgeefbare bedrijfspercelen die nog beschikbaar zijn op bedrijventerrein Korendal. Hier resteert (theoretisch) nog 4,31 hectare uitgeefbaar terrein. Voorwaarde is wel dat aan natuurcompensatie wordt gedaan.

De bedrijventerreinen Hoeveveld en Spijkerweg en omgeving zijn volledig uitgegeven. Goede mogelijkheden voor verdichting zijn er nauwelijks. Vooralsnog is dit ook niet nodig, gezien het beschikbare aanbod op het Korendal.

De structuurvisie voorziet derhalve niet in een uitbreiding van de bedrijventerreinen, dan wel nieuwe bedrijfslocaties. Wel is er behoefte aan een kwalitatieve impuls. De impuls richt zich binnen de planperiode primair op bedrijventerrein Korendal. Dit is uitgewerkt in het Masterplan Herstructurering Korendal. Ten aanzien van het Korendal bestaat de ambitie om het bedrijventerrein te herstructureren. Met de herstructurering wordt de huidige staalgerelateerde bedrijvigheid behouden.

Daarnaast wordt er ingezet op verbetering van de infrastructuur en de uitstraling en de uniformiteit van de kavels. Ook wordt door herstructurering van kavels gezocht naar extra uitbreidingsruimte voor de huidige ondernemers en nieuwe - meer duurzame - bedrijvigheid. Met betrekking tot nieuwe bedrijvigheid in de toekomst wil de gemeente inzetten op een soort bedrijvigheid dat beter past bij de groene en recreatieve omgeving waarin het terrein zich bevindt. Voor nieuwe bedrijfsontwikkelingen wordt de milieucategorie verlaagd naar maximaal milieucategorie 3.

Een andere mogelijke verschuiving van functies is de relatie met educatie en sport, om het bedrijventerrein qua functie aan te laten sluiten bij de sportvelden aan de zuidzijde. In ieder geval ontstaat er op deze wijze een meer geleidelijke en natuurlijke overgang van het bedrijventerrein naar de Mookerheide.

De herstructurering vindt nagenoeg plaats binnen de huidige contouren van het bedrijventerrein. De mogelijkheid wordt namelijk onderzocht om een perceel van 7.000 m² toe te voegen aan het bedrijventerrein.

De gemeente staat positief tegen de herontwikkeling van solitaire bedrijvigheid en voorzieningen in beide kernen. De vrijkomende locaties kunnen omgevormd worden naar woningbouw, waarbij behoud van de functie of de voorziening, zoals scholen en gezondheidscentra, in de meeste gevallen gewenst is. De gemeente streeft bij de herontwikkeling naar multifunctioneel ruimtegebruik.

5.2.2 kantoren en dienstverlening

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein Korendal ligt het station Mook-Molenhoek. Hier wordt een transferium ontwikkeld. Op bedrijventerrein Korendal kan aansluiting worden gezocht bij de gebruikers van het transferium, door functies aan te trekken zoals een kiosk, fietsverhuurbedrijf, een VVV, een natuurinformatiecentrum of een kinderopvang. Verdere ontwikkeling van dienstverlenende voorzieningen wordt door de gemeente niet actief voorgestaan. Als de gelegenheid zich voordoet, wenst de gemeente maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen te clusteren in de nabijheid van het station.

5.2.3 detailhandel en horeca

Het beleid van de gemeente zet in op het handhaven van minimaal het basisniveau van de voorzieningen voor levensmiddelen en andere detailhandel in de kernen. In Mook voldoet het voorzieningenniveau reeds aan dit basisniveau. In Molenhoek is nog sprake van 600 m² leegstand.

Het beleid van de gemeente richt zich in Molenhoek op het invullen en voorts in stand houden van een basisvoorzieningenniveau in de kern. Uitbreiding van de voorzieningen zal gezien de aanwezige vraag en de nabijheid van een stad als Nijmegen niet aan de orde zijn.

Hetzelfde geldt voor de thans aanwezige horecavoorzieningen in de kernen. Het beleid is hier gericht op behoud en versterking van de horecafaciliteiten die de bovenlokale markt bedienen.

5.2.5 werkgelegenheid

Belangrijke sectoren van werkgelegenheid zijn industrie, handel, zakelijke dienstverlening, landbouw, toerisme & recreatie en zorg.

Veel inwoners hebben hun werk buiten de gemeente. De werkgelegenheid in de regio zelf is relatief laag en de groei van de werkgelegenheid blijft achter. Desondanks ligt de werkloosheid onder het landelijk gemiddelde.

De verwachting is dat het tekort aan personeel in de zorg sterk gaat stijgen. Met Domotica kunnen veel handen vervangen worden, maar de basiszorg zoals de thuiszorg zal altijd nodig blijven. Daarom wordt er ingezet op het creëren van opleidingsplekken voor onder andere uitkeringsgerechtigden, waardoor de zorg vooral ook vanuit de eigen gemeenschap kan worden opgezet. Ook het uitwisselen van arbeidskrachten (thuiszorg) over de grens met Duitsland is een ambitie. Daarmee wordt de werkgelegenheid in de zorg gehandhaafd en verder uitgebreid.

Recreatie en toerisme is een sector waarin, als er kwaliteit geboden wordt, veel werkgelegenheid zeker voor jongeren aanwezig is. Voor de stedelijke regio's vervult de regio een belangrijke toeristisch- recreatieve functie, een functie die in belang zal toenemen. Vanwege de verdere groeiende behoefte aan ontspanning en rust als tegenhanger voor een dynamisch sociaal en economisch leven zal recreatie en toerisme steeds meer zal toenemen en werkgelegenheid nog verder vergroten. Daarom zal de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme een sectorale structuurvisie opstellen.



winkelcentrum Molenhoek

- » Het gemeentelijke beleid ten aanzien van de bedrijventerreinen in Mook en Molenhoek kent uitsluitend een kwalitatieve benadering.
- » Op bedrijventerrein Korendal resteert, onder voorwaarden, nog 4,31 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit is voldoende tot 2025. Nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen is niet aan de orde tot 2025.
- » Bedrijventerrein Korendal ondergaat een herstructurering, gericht op verbetering van de openbare ruimte en de private kavels.
- » Uitbreiding in de zakelijke en maatschappelijke dienstverlening wordt niet actief beoogd. Indien de vraag zich voordoet, wordt hiertoe gelegenheid geboden nabij het station.
- » Behouden en versterken van de detailhandelsvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen in beide kernen. Ook het beleid ten aanzien van horeca kent een kwalitatieve insteek.
- » Ontwikkelingen binnen de sector recreatie en toerisme stimuleren.





6 MOBILITEIT

6.1 ACHTERGROND

De belangrijkste noord-zuidverbinding van de regio is de Rijksweg (N271). Vroeger was het de belangrijkste route van Noord- naar Zuid-Limburg. Met de komst van de A73 heeft de Rijksweg meer het karakter van een ontsluitingsroute gekregen. Met verschillende projecten wil de gemeente de aantrekkelijkheid van de N271 vergroten.

De toenemende verkeersdruk op de Rijksweg (N271) de Groesbeekseweg, de Ringbaan en de Heumensebaan vormen een knelpunt in de huidige infrastructuur. Dit wordt veroorzaakt door de verkeersafwikkeling van Groesbeek naar de A73. Als gevolg hiervan is er veel doorgaand verkeer in de kernen Mook en Molenhoek. Het terugdringen, dan wel beëindigen van deze ongewenste verkeerssituatie wordt nagestreefd. Hiervoor zal een oplossing gezocht moeten worden. Het verkeer heeft een negatief effect op de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de kernen en belemmert daarnaast de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de kern van Mook. De aanleg van een nieuwe verkeersverbinding tussen Groesbeek en de A73 lijkt de enige afdoende maatregel voor deze problematiek. Daarmee kan een duurzame bereikbaarheid van Groesbeek worden gerealiseerd.

6.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

6.2.1 maatregelen Rijksweg N271

De gemeente wil de aantrekkelijkheid van de N271 vergroten en heeft een aantal ruimtelijke opgaves:

- » De herinrichting: van functionele verbinding naar een gebiedsontsluitingsweg met aandacht voor de verknopingen met de (recreatieve) oost-west-verbindingen en de logische aansluiting van bestemmingen in de regio op de N271.
- » De landschappelijke inpassing: gericht op een optimale beleving (doorkijkjes, vergezichten) van diverse landschappen aan weerszijden van de N271.
- » De ontwikkeling van de hoofdkern Mook, waarbij de optimalisatie van de 'etalagefunctie' van de N271 het uitgangspunt is.
- » De aanleg van picknick- en rustplekken langs de N271. Hierdoor kunnen passanten de natuur in de omgeving ontdekken.

6.2.2 maatregelen verkeersafwikkeling Groesbeek-A73

Het realiseren van een nieuwe verkeersverbinding is uiteindelijk het doel, dit zoveel mogelijk in samenwerking met andere overheden en partijen. Om de huidige verkeersoverlast terug te dringen zal er tussentijds gekeken worden naar maatregelen, waarbij het terugdringen van ongewenste verkeersstromen het doel is.

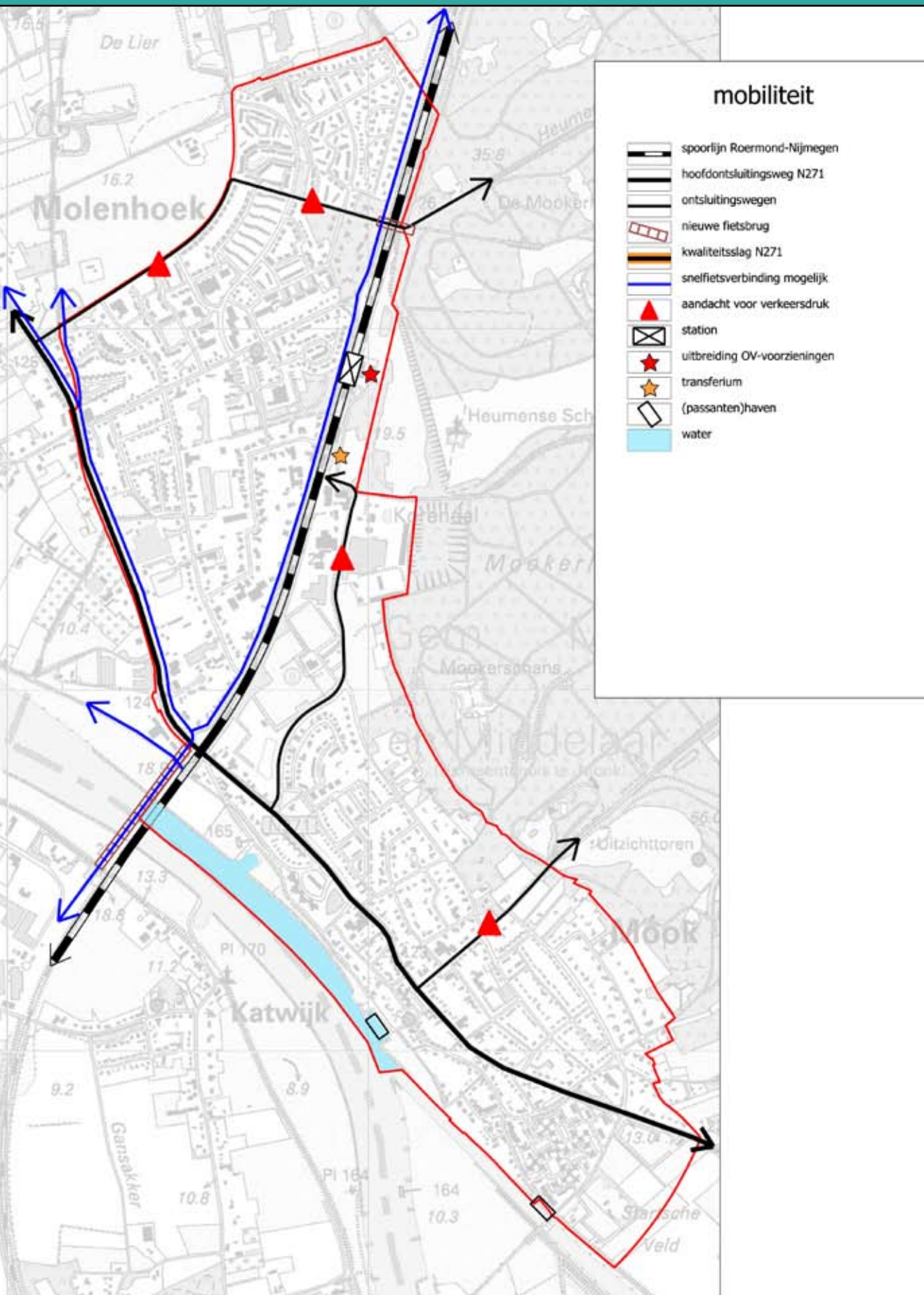
In combinatie met de aanleg van een nieuwe verkeersverbinding Groesbeek-A73, worden ook maatregelen genomen om de huidige verkeersbindingen naar Groesbeek af te waarden. Daarbij wordt gedacht aan het afsluiten van het viaduct over het spoor bij de Heumensebaan voor gemotoriseerd verkeer en het herinrichten van de Groesbeekseweg tot een weg zonder belangrijke verkeersfunctie voor zwaar vrachtverkeer. Hierdoor verbetert de leefbaarheid in Molenhoek en Mook.

6.2.3 openbaar vervoer

Op het grondgebied van Mook en Molenhoek loopt de treinverbinding van Roermond naar Nijmegen. Het station Mook-Molenhoek is in 2010 geopend. Met de komst van dit station heeft gemeente Mook en Midelaar aansluiting gekregen op het regionale en het nationale treinnetwerk.

In de huidige situatie is de bediening van station Mook-Molenhoek niet optimaal. In de ochtendspits zijn de treinen soms dusdanig vol, dat er niet wordt gestopt op station Mook-Molenhoek. Daarnaast zijn treinen regelmatig vertraagd, waarbij de vertraging lang doorwerkt in de dienstregeling.

Één van de oorzaken is de beperkte capaciteit van de spoorlijn Nijmegen-Venlo-Roermond. De spoorlijn is ten zuiden van Molenhoek enkelsporig. Deze enkelsporigheid maakt de dienstregeling op het traject vatbaarder voor vertragingen. Ook kan door de enkelsporigheid de dienstregeling niet worden uitgebreid door de frequentie te verhogen. Om de betrouwbaarheid van de dienstregeling te vergroten wordt ingezet op een capaciteitsvergroting van de spoorlijn Nijmegen-Roermond.



Het station biedt kansen voor de ontwikkeling van bedrijvigheid op het gebied van zakelijke dienstverlening en recreatie en toerisme in Mook en Molenhoek en de regio. Denk bijvoorbeeld aan het verder uitbouwen van de faciliteiten met onder andere een OV-fiets. Hierdoor kan de recreatieve potentie van deze omgeving verder benut worden. De mogelijkheden die het station te bieden heeft worden verder uitgewerkt in een knooppuntennotitie die door de stadsregio zal worden opgesteld. Ook de ontsluiting van het station komt in deze notitie aan de orde.

6.2.4 parkeren

De gemeente heeft geen specifiek parkeerbeleid voor de kernen Mook en Molenhoek geformuleerd. Bij nieuwbouw conformeert de gemeente aan de CROW normen uit de CROW-publicatie voor parkeerkencijfers (publicatie 182 'Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering').

Hierbij wordt rekening gehouden met een aantal aspecten, zoals:

- » bereikbaarheidskenmerken van de locatie;
- » specifieke kenmerken van de functie;
- » mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van het gebouw/gebied.

Bij een nieuwe ontwikkeling bepaalt de gemeente op basis van de parkeerkencijfers van het CROW wat de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling is en hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

6.2.5 langzaam verkeer

In Mook en Molenhoek zijn al verschillende fietsroutes aanwezig. De fietsroutes maken deel uit van fietsknooppuntennetwerken zoals de 'Via Romana', de Maasduinen of nationale fietsroutes zoals de Maasroute en het fietsequivalent van het Pieterpad. Ook zijn er diverse mountainbikeroutes. Daarnaast zijn er verschillende wandelroutes aanwezig in en rondom Mook en Molenhoek. Voorbeelden hiervan zijn de Dirk Das route, wandelroute Mookerheide, de rondwandeling Plasmolen en natuurlijk de Geopaden.

De gemeente zet zich in voor verdere uitbreiding van het fiets- en wandelnetwerk in en rondom Mook en Molenhoek. Toeristen moeten door het gebied kunnen dwalen. Van oost naar west en van noord naar zuid moet dit gestalte krijgen in de vorm van lussen en zal een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden ontstaan.

In de regio Arnhem-Nijmegen wordt een aantal snel-fietsverbindingen aangelegd. Om dit netwerk uit te breiden naar het zuiden, hebben de Stadsregio en de gemeente het voornemen om een snelfietsroute van Nijmegen Heijendaal richting Molenhoek, Mook en Cuijk aan te leggen. Deze fietsverbinding kruist de Maas bij Mook en is voorzien als aanliggende brug bij de bestaande spoorbrug tussen Mook en Cuijk.

Er is een aantal verschillende varianten van deze fietsbrug onderzocht. Een brug aan de noordwestzijde heeft de beste aansluitmogelijkheden en kan bovendien gebruik maken van het bestaande oude spoortracé op het land. Bij de uitbreiding van de brug dient tevens rekening te worden gehouden met een toekomstige uitbreiding van het spoor. Bij de aanleg van de fietsbrug is ook de inpassing van de helling en inpassing van een verkeersveilige aansluiting op de Rijksweg van belang.

6.3 RUIMTELIJK PROGRAMMA MOBILITEIT OP HOOFDLIJNEN

- » De gemeente streeft naar het handhaven en uitbreiden van de alzijdige ontsluiting van de kernen in de regio.
- » Daarnaast wordt ingezet op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de N271 middels een kwaliteitsslag en verbetering van de ruimtelijke omgeving. Dit gebeurt bijvoorbeeld door landschappelijke inpassing en het creëren van rust- en picknickplekken.
- » In het kader van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de kernen Mook en Molenhoek, wil de gemeente ongewenste doorgaande verkeersstromen terugdringen. Hiervoor wordt ingezet op een nieuwe verkeersverbinding voor het verkeer tussen Groesbeek en de A73.
- » Verkeersmaatregelen op de huidige routes tussen Groesbeek en de A73, waaronder afwaarding Groesbeekseweg.
- » Realiseren van een nieuwe fietsspoorbrug tussen Cuijk en Mook en een snelfietsroute van Cuijk naar Nijmegen Heijendaal.
- » Uitbreiden van faciliteiten en de bereikbaarheid van het OV-treinstation Mook-Molenhoek.
- » Uitbreiding van het toeristisch fiets-, wandel- en vaarnetwerk en ondersteunende voorzieningen.



7 WELZIJN, ZORG EN EDUCATIE

7.1 ACHTERGROND

Voorzieningen op het gebied van welzijn, zorg en educatie bevinden zich momenteel verspreid over Mook en Molenhoek. Het aanbod van de voorzieningen is bovendien niet geheel afgestemd op de (toekomstige) vraag. Mook en Molenhoek krijgen, net als veel andere kernen, binnen afzienbare tijd te maken met vergrijzing. Dit betekent dat het aandeel ouderen steeds groter wordt en de groep ouderen gemiddeld ook ouder wordt. Daarnaast is voor wat betreft de leefbaarheid in de verschillende wijken nog een kwaliteitsverbetering te behalen.

7.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

7.2.1 voorzieningenniveau

Er wordt naar gestreefd om in beide kernen een basisniveau op het gebied van levensmiddelen, onderwijs, cultuur en sport te handhaven. In beide kernen zijn verschillende voorzieningen aanwezig en is de kwaliteit van de voorzieningen goed.

Mook is daarnaast aangewezen als de centrumkern. In het centrum van Mook is daarom een meer gemengd voorzieningenaanbod gewenst en vindt dus een concentratie van voorzieningen plaats. In Mook kan voorts meer ingezet worden op voorzieningen in de zorg. Het voorzieningenniveau in Mook wordt versterkt door het centrumplan Hart van Mook. In paragraaf 7.2.3 wordt dit centrumplan verder toegelicht.

In Molenhoek is het basisniveau van de huidige voorzieningen voldoende, omdat Molenhoek meer georiënteerd is op Nijmegen. In Molenhoek wordt op dit moment een Brede School in combinatie met senioren- en starterswoningen gerealiseerd. De Brede School biedt ruimte aan een basisschool, kinderopvang en gymzaal.

7.2.2 zorgvoorzieningen

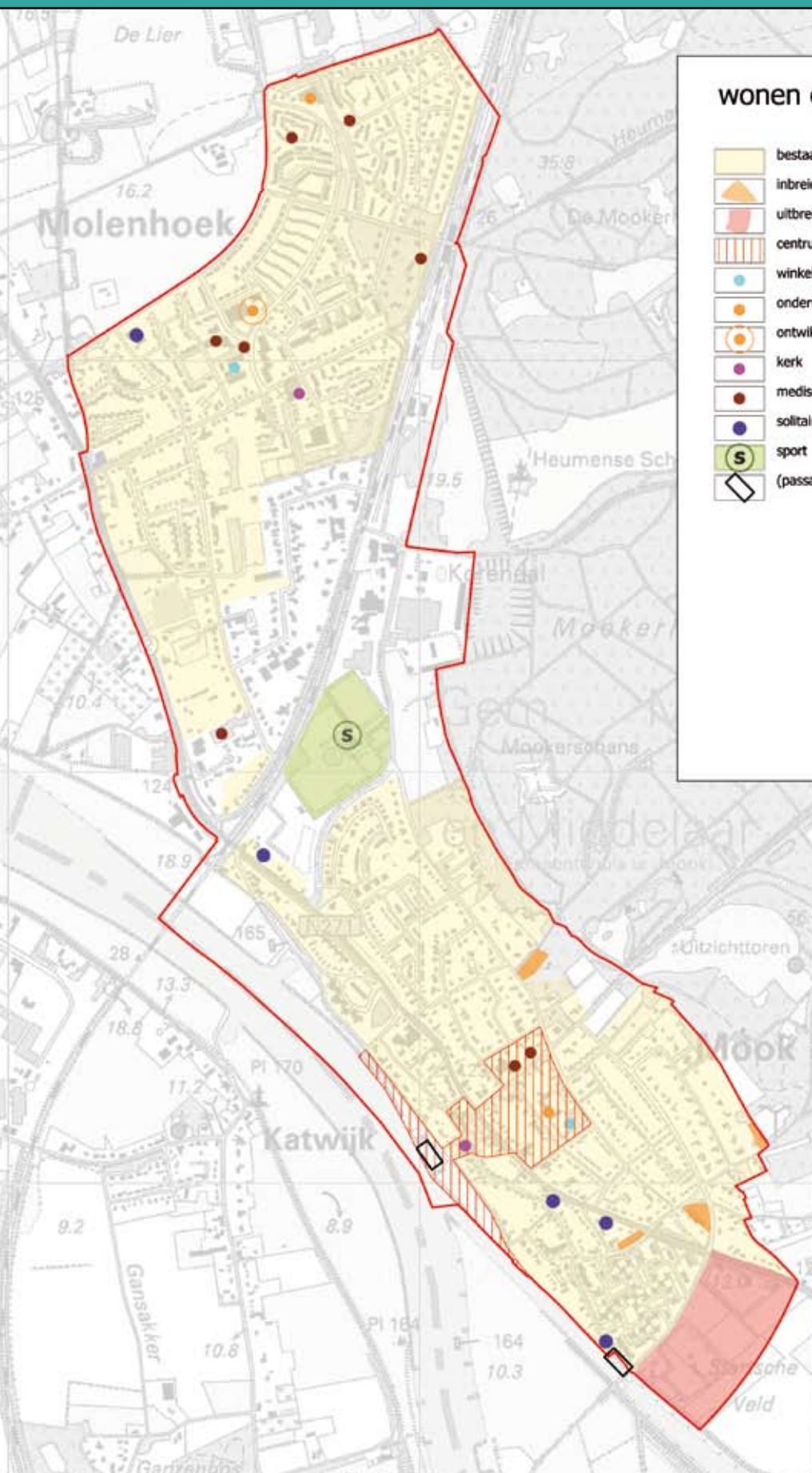
Voor ouderen en zorgbehoevenden is het belangrijk dat er voldoende en goed bereikbare zorgvoorzieningen aanwezig zijn, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De bereikbaarheid van zorgvoorzieningen kan worden gestimuleerd door een goede infrastructuur aan te leggen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer, maar ook door de zorggeschikte woningen juist in de nabijheid van de voorzieningen te realiseren. In de woningen zelf kan Domotica worden ingezet. Dit zijn technische toepassingen in huis ten behoeve van zorg, veiligheid, woongemak of medische toepassing. Daarnaast moet bij nieuwbouw en renovatie van oudbouw worden zorggedragen voor toegankelijke en levensloopbestendige woningen, publieke gebouwen en voorzieningen.

In Mook en Molenhoek zijn nog geen woonzorgzones aanwezig. Ook is er geen sprake van concentratie van eerstelijnszorg met zorgwoningen. In de kernen zijn op verschillende inbreidingslocaties wel senioren- en zorgwoningen gepland. Er zijn onder andere senioren- en zorgwoningen gepland binnen de plannen Brede School Molenhoek en het centrum ontwikkelingsplan in Mook.

7.2.3 gemengde voorzieningen

In Mook wordt met het centrumontwikkelingsplan Hart van Mook voorzien in een centrale ontmoetingsplek, waar voorzieningen gecombineerd worden. Het is een huiskamerconcept met verschillende ruimten die telkens door andere gebruikers worden bevolkt. Hierbij wordt gedacht aan cultuur, sport, informatie en advies, educatie en zorg. De combinatie van voorzieningen biedt bovendien oplossingen. Mensen en in het bijzonder ouderen worden steeds eenzamer en behoefte aan een plek om andere mensen te ontmoeten. Hiermee kan het welzijn van jong en oud worden gestimuleerd.

	bestaand woongebied
	inbreiding
	uitbreiding
	centrumontwikkeling Hart van Mook
	winkelcentrum
	onderwijs
	ontwikkeling Brede School
	kerk
	medisch
	solitaire bedrijvigheid
	sport
	(passanten) haven



Welzijn, zorg en educatie

De centrale ontmoetingsplek, op basis van het huis-kamerconcept, wordt een ruimte voor gemengde maatschappelijke en commerciële functies en ook ruimte voor particulier initiatief. Ontmoetingsplekken kunnen in combinatie met bijvoorbeeld een kerk, een bibliotheek, een zorgcentrum of een gemeenschapshuis worden gerealiseerd. Dit zijn instanties waarvan verschillende doelgroepen gebruik maken, die toegankelijk zijn voor velen en dus laagdrempelig zijn. Daarnaast is de combinatie van een ontmoetingsplek voor ouderen met een kinderdagverblijf aantrekkelijk.

7.2.4 openbare ruimte en leefbaarheid

De openbare ruimte, waaronder parken en pleinen in de wijk, spelen een essentiële rol in het welzijn van bewoners. Er is sprake van ontmoetingsplekken en mogelijkheden voor recreëren en sporten. De mate van bruikbaarheid en potentie van de openbare ruimte hangt echter af van de leefbaarheid en sociale veiligheid op deze plekken. Kleine afgesloten ruimten, slechte verlichting en infrastructuur en een verwaarloosde uitstraling zorgen er voor dat mensen zich op een plek niet prettig of zelfs onveilig voelen. Ook geluidhinder, afval op straat en een achterstallig onderhoud van speeltoestellen, meubilair en groen hebben negatieve effecten op de kwaliteit van de openbare ruimte. Van belang is dus dat op deze speerpunten wordt ingezet. Bij bestaande wijken is een aanpassing van de openbare ruimte noodzakelijk voor het bieden van kwaliteit. Bij nieuwbouwwijken kan al bij het stedenbouwkundig programma op deze doelen worden ingezet.

Leefbaarheid in de wijk kan in zijn totaliteit worden verbeterd door het realiseren van een passende woningvoorraad, bruikbare, veilige en toegankelijk voorzieningen en duurzame sociaal-maatschappelijke structuur (evenwichtige leeftijdsopbouw in de wijk).

In het kader van het sleutelproject 'N271: etalage van de regio' uit de regiovisie wordt de openbare ruimte rondom de N271 ter hoogte van het centrum heringericht. Uitgangspunt bij de herinrichting is het vergroten van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in het centrum. Met de herinrichting van de Rijksweg en omgeving dient er een betere verbinding tussen de diverse deelprojecten van het Hart van Mook te ontstaan. Nu wordt de weg veelal gezien als een barrière.

Daarnaast moet de relatie met de Maas meer tot z'n recht komen, door het accentueren van de doorzichten van de N271 naar de Maas. Hierdoor wordt het voor toeristen en passanten aantrekkelijker om een stop te maken in Mook. De herinrichting vindt op korte termijn plaats.

De wijken in Mook en Molenhoek zijn ruim opgezet en er zijn groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Zowel langs de hoofdwegen, als in de wijkstraten zijn groenstroken en laanbeplanting aanwezig. Er kan echter nog wel een kwaliteitsslag worden gemaakt in het openbaar gebied door meer groen-, speelvoorzieningen en laanbeplanting te realiseren. De huidige groene uitstraling en kwaliteit wordt voornamelijk gevormd door voortuinen en woonpercelen.

7.3 RUIMTELIJK PROGRAMMA WELZIJN, ZORG EN EDUCATIE OP HOOFDLIJNEN

- » De kern Mook is aangewezen als centrumkern voor welzijn, zorg en educatie indien het voorzieningen voor de gehele gemeente betreffen.
- » Het beleid van de gemeente is gericht op behoud en versterking van het huidige voorzieningenaanbod in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht.
- » De gemeente richt zich op een verbetering en uitbreiding van het aanbod aan zorgvoorzieningen, onder meer met de realisatie van het Hart van Mook. Hierbij licht het speerpunt bij voorzieningen en (zorg)woningen voor ouderen.
- » De ontwikkeling van het Hart van Mook met onder andere een multifunctioneel centrum, gemeenschapshuis, gezondheidscentrum, kinderopvang en woningen moeten bijdragen aan een duurzame versterking van de leefbaarheid van de kernen.
- » Herinrichting van de N271 ter hoogte van het centrum ter versterking van de verblijfsruimte in het centrum.



voorbeeld van een multifunctioneel centrum



8 GROEN EN WATER

8.1 ACHTERGROND

8.1.1 omgeving

De kernen Molenhoek en Mook kennen een bijzondere landschappelijke ligging. De kernen liggen aan de rand van de stuwwal van het Rijk van Nijmegen en tegelijk in het dal van de Maas. Mook ligt zelfs direct aan de Maas. De overgang op een relatief korte afstand van stuwwal tot rivierdal maakt de ligging van de kernen Molenhoek en Mook bijzonder. Enerzijds de weidsheid van de rivier de Maas en anderzijds de beslotenheid van de bossen op de stuwwal. De kernen worden omringd door fraaie landschappen, waardoor beide kernen bijzondere woongebieden zijn met veel landschappelijk kwaliteiten in de directe omgeving.

Aan de kant van de Maas ligt het rivierenlandschap. De Maas is een structurerend element in het landschap en is een eeuwenoude belangrijke infrastructurele route met kenmerkende bakenbomen langs de oevers. De bakenbomen zullen in het kader van meer ruimte voor de rivier mogelijk op termijn verdwijnen. Parallel aan de rivier liggen de dijken. Ook de dijken vormen structuurbepalende elementen in het landschap en laten de eeuwige strijd met het water zien.

De oostkant wordt gevormd door de bossen en de Mookerheide op de helling van de stuwwal. Vanuit de stuwwal lopen vele paden en wegen richting de kern van Mook. Er is dus een duidelijke relatie tussen Mook en de prachtige natuur die nabij de kern ligt. Mook heeft hierdoor een groene uitstraling met groenstructuren die dorp en landschap met elkaar verbinden. Dit in tegenstelling tot Molenhoek. Hier worden alle landschappelijke lijnen, structuren en verbindingen afgesneden van de kern door de spoorlijn. Op twee plaatsen is echter een verbinding gelegd, waardoor de helling van de stuwwal te bereiken is. Het groen vanuit de stuwwal loopt daarentegen wel door tot in de kern. Hierdoor heeft ook Molenhoek een groene uitstraling met grote en robuuste bomen vanaf de stuwwal.

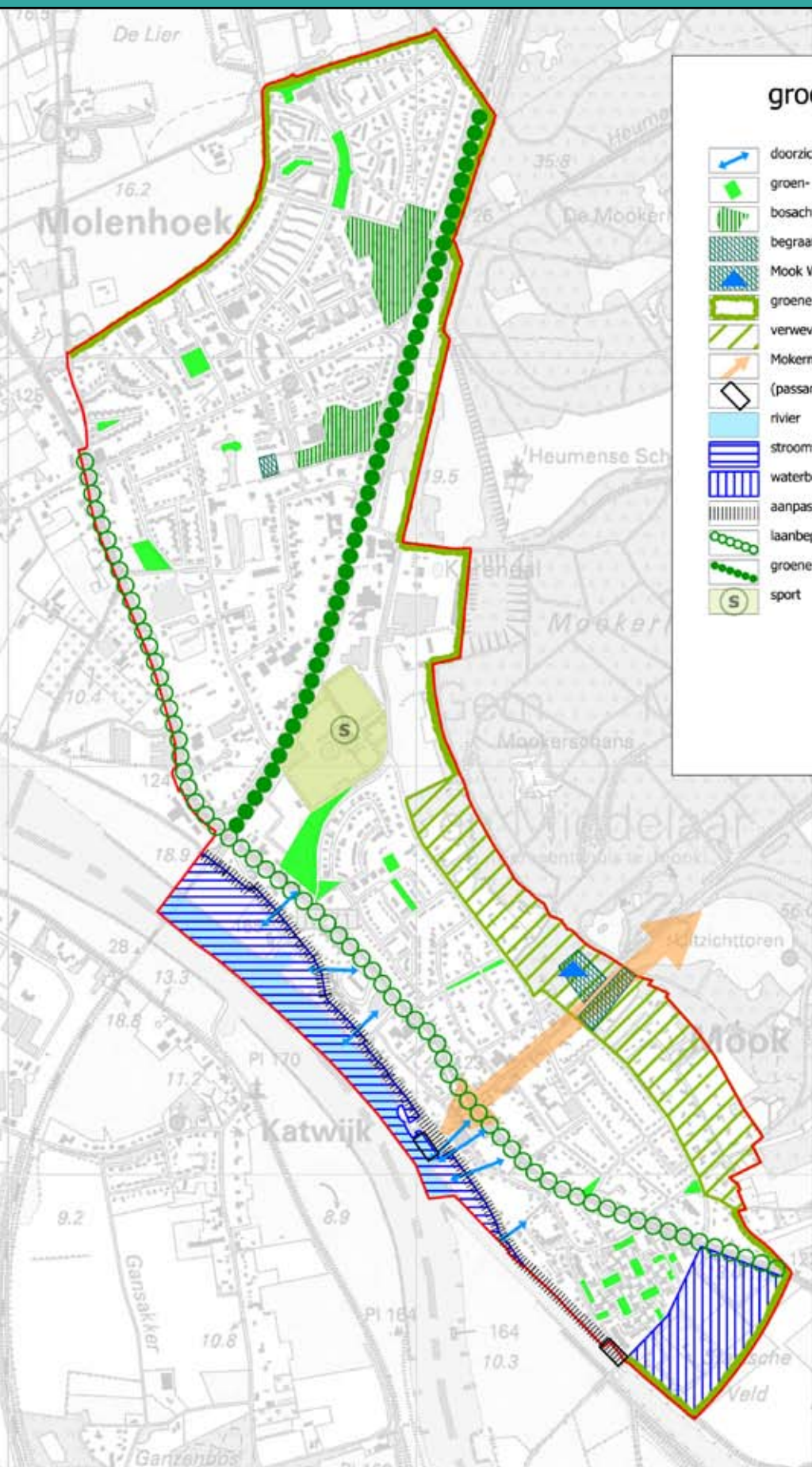
Aan de noordkant van het plangebied ligt het landschap van het Lierdal richting de kern Malden. Het Lierdal is een opvallende laagte met een half open karakter. Het vormt de overgang tussen Malden en Molenhoek, maar tegelijk de overgang van stuwwal naar Maasdal en dus van hoog naar laag. Het doorzicht van het Maasdal naar de stuwwal en omgekeerd is in dit gebied een belangrijk element.

Aan de zuidkant van de kern Mook bevindt zich een dynamisch (groen) gebied rondom de Mookerplas. De Mookerplas vormt een recreatieve trekker in dit gebied.

8.1.2 openbaar groen in de bebouwde kom

Het groen in de bebouwde kom is met name te vinden ter plaatse van de vaak ruime tuinen. Openbaar groen is vooral aanwezig aan de randen van de kernen, waar het omringende landschap de dorpen binnendringt. Zoals eerder gesteld, is dit in Mook meer aan de orde dan in Molenhoek, waar de spoorlijn de landschappelijke waarden als het ware doorsnijdt.

Aan de oostkant van Molenhoek, op de locatie van het voormalige klooster en de kloostertuin Mater Dolorosa, ligt een bos. In 1975 werd het klooster, dat ten oosten van de kerk in het verlengde van de kloosterkapel stond, afgebroken. De kloosterkapel, die behouden bleef, werd in gebruik genomen als sacristie. Ten noorden van het Mook War Cemetery, tussen de Wolfskuilseweg en de Groesbeekseweg, ligt een bosachtige strook. Deze strook wordt gezien als een uitloper van de Mookerheide. Dit geldt eigenlijk voor de gehele noordostrand van Mook. Het groen van de stuwwal en de bebouwing van de kern zijn hier sterk met elkaar verweven: ze gaan geleidelijk in elkaar over. Incidenteel kan in dit gebied een woning worden toegevoegd, mits deze de ecologische, aardkundige, archeologische en landschappelijke waarden op deze plek niet aantast.



groen en water

-  doorzichten Maas
-  groen- en/of speelvoorziening
-  bosachtig gebied
-  begraafplaats
-  Mook War Cemetery
-  groene dorpsrand
-  verweving kern en stuwwal
-  Mokermijl
-  (passanten) haven
-  rivier
-  stroomvoerend rivierbed Maas
-  waterbergend rivierbed
-  aanpassen kades (waterkering)
-  laanbeplanting N271
-  groene begeleiding spoor
-  sport

Groen en water

Een goed inrichtingsplan waarin de overgangen naar het omringende landschap (bos), vorm gegeven wordt, waarin eventueel nieuw bos wordt toegevoegd en waarin de onderlinge afstand tot omliggende woningen en percelen gewaarborgd is, moet hieraan ten grondslag liggen. De bebouwing mag niet te ver de helling van de stuwwal opgaan en de Scheidingsweg lijkt daarbij de grens te zijn. Ieder initiatief in dit bijzondere overgangsgebied vraagt nadrukkelijk om maatwerk.

In de woonwijken bestaat het openbare groen voornamelijk uit groenstroken, laanbeplanting en kleine groen- en speelvoorzieningen. Het behoud van deze groenelementen is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit in de kern. Het vergroot de woonkwaliteit van Mook en Molenhoek. Daar waar beplanting in slechte staat verkeert, dient goed onderhoud te worden gepleegd. Soms is het kappen van een boom en het herplanten hiervan beter dan het behouden van een boom in slechte conditie. Het beheer van groenelementen in stedelijke omgeving is een belangrijk onderdeel in het leefbaar houden van de kern. Speelvoorzieningen dienen afgestemd te worden op de doelgroep. Natuurlijk spelen, zoals spelen op oude boomstammen, spelen met natuurlijke hoogteverschillen en de educatieve functie van groen (hoe groeit een appel?), is van grote waarde voor opgroeiende kinderen. Wanneer speelvoorzieningen verouderd of versleten zijn of niet meer aansluiten bij de wensen van de doelgroep, dan moeten deze plekken heringericht worden. Ook voor ouderen kunnen tegenwoordig fraaie plekken in de openbare ruimte gerealiseerd worden in de vorm van de zogenaamde 'beweegtuint'.



voorbeeld van een 'beweegtuint'

Veel groen zorgt ook voor aangename verkoeling in de warme zomermaanden. Behoud van groen is dan met de verandering van het klimaat van belang. Laanbeplanting langs wegen zorgt voor oriëntatie en begeleiding van wegen, allemaal aspecten die de leefbaarheid versterken. Het goed onderhouden van het groen, maar ook het waarderen van het aanwezige groen is dus van groot belang.

8.1.3 water

De waterstructuur in Mook en Molenhoek heeft voornamelijk een functioneel karakter, in die zin dat zorg wordt gedragen voor afvoer van overtollig (regen)water. Het karakter van de structuur wordt grotendeels bepaald door de ligging van de kernen in de overgangszone tussen de stuwwal en de Maas. Aan de oostkant grenzen de kernen aan de stuwwal en de Mookerheide. Aan de westzijde grenzen de kernen aan de Maas. Aan deze zijde bepaalt het water het beeld in het Maasdal.

8.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

8.2.1 groenstructuur en natuur rondom de kernen

De kernen Mook en Molenhoek liggen in de overgangszone tussen de stuwwal en de Maas. Binnen deze overgangszone zijn nog enkele open plekken met landbouw- en natuurgebieden aanwezig. Het is een gevarieerde zone met rivierduinrelicten, bomenrijen, houtwallen, beken en de Mookerplas. De dwarsdoorsneden van deze zones zijn kenmerkend, omdat ze de overgang van stuwwal naar Maasdal laten zien.

Deze dwarsdoorsneden zijn op veel locaties niet meer zichtbaar door bebouwing en afgravingen. De gebieden waar deze doorsnede nog wel zichtbaar is dienen beschermd te worden. Deze zones kunnen een belangrijke ecologische rol spelen bij het verbinden van de stuwwal met het Maasdal.

Tussen Mook en Malden en tussen Mook en Plasmolen zijn de landschappelijke overgangen nog zichtbaar. De dwarsdoorsneden vallen buiten het plangebied van deze structuurvisie en zijn daarom niet opgenomen op de structuurvisiekaart.



schapen in het Lierdal

De zone tussen Malden en Molenhoek betreft het Lierdal, een markante aardkundige overgang van de stuwwal richting het Maasdal. Het doorzicht van het Maasdal naar de stuwwal en omgekeerd is in dit gebied een belangrijk element. De gemeente is voornemens hier in te zetten op een krachtige groene hoofdstructuur van duurzame laanbeplanting en landschapselementen. De groenstructuur biedt ruimte aan recreatieve routes, die het gebied beter toegankelijk maken.

Het Lierdal is een beoogd landgoederengebied met een semi-agrarische uitstraling. Ook moet er meer ruimte worden geboden aan recreatieve routes die het gebied beter toegankelijk maken. Recreatieve functies moeten in de structuur van het landgoed worden verweven. De juiste mix van openheid en beslotenheid gecombineerd met afwisselende kleinschalige en grotere percelen geven Lierdal een prettige maat en schaal met behoud van de bijzondere vergezichten en de mogelijkheid om de opmerkelijke aardkundige eigenschappen van dit gebied te ontdekken middels een 'geoleerpad'.

Tussen Mook en Plasmolen ligt ook een landschappelijke overgang. De kenmerkende openheid van deze zone moet behouden worden. Eventuele uitbreiding in deze zone moet met zorg worden ingepast en dient voorzien te worden van een passende landschappelijke groene rand. Op die plekken waar de bebouwing van een dorp direct grenst aan een dergelijke open ruimte is het van belang de overgang zorgvuldig vorm te geven. Met de ontwikkeling van een groene dorpsrand bij Mook wordt hierin voorzien.

Het landschap en de kern Mook kunnen beter met elkaar worden verbonden. Dit kan visueel middels landschapselementen en functioneel middels ommetjes of routes. In Mook wordt er een nieuwe verbinding tussen het landschap, de dorpskern en de Maas gerealiseerd middels de Mookermijl.

De gemeente Mook en Middelaar wordt doorsneden door de provinciale Rijksweg N271. De N271 is aan beide kanten voorzien van laanbeplanting. De laanbeplanting is een belangrijk landschapselement. De gemeente wil nieuwe laanbeplanting ontwikkelen en bestaande waardevolle laanbeplanting behouden en beschermen.

Behalve langs de N271 wordt de laanbeplanting ook gestimuleerd langs de dijken en in het landschap Lierdal, hier is het onderdeel van een groen raamwerk. Deze locaties liggen buiten het plangebied en zijn daarom niet ingetekend op de structuurvisiekaart.

8.2.2 water

De rivier de Maas vormt de belangrijkste waterloop bij Mook en Molenhoek en daarbuiten. Na de grote overstromingen in de jaren negentig zijn er verschillende waterkerende maatregelen getroffen om dichtbevolkte gebieden te behoeden voor overstromingen van de Maas. Bestaande kades en natuurlijke hoogten worden verhoogd. Ook wordt er gezocht naar mogelijkheden om noodoverloopgebieden en nevengeulen aan te leggen langs verschillende plaatsen langs de Maas.

Om de rivier ruimte te geven, zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over verruiming van het winterbed door hoogwatergeulen, weerdverlagingen, zomerbedverdieping en retentiegebieden. Voor de bescherming van het bebouwde gebied wordt in eerste instantie ingezet op kades die een bescherming van eens in de 250 jaar moeten bieden.

De gemeente is in samenwerking met de gemeenten Bergen, Gennep, het waterschap, Rijkswaterstaat en de provincie aan het onderzoeken op welke wijze het hoogwaterbeschermingsniveau in het noordelijk deel van het Maasdal kan worden vergroot.

Eén van de mogelijkheden die daarbij worden onderzocht zijn de aanleg van een hoogwatergeul ten zuiden van Mook en een nieuwe haven ter hoogte van Mook. De gemeente streeft naar het verhogen van de levendigheid en de recreatieve verblijfswaarde van de kade bij Mook. De aanleg van de voorhaven kan daaraan bijdragen. De voorhaven is een haven voor pleziervaart voor en in samenhang met de havenfaciliteiten in de Mookerplas.

Groen en water



hoog water bij de kade van Mook

De voorhaven zelf komt net buiten het plangebied te liggen en is niet aangegeven op de structuurvisiekaart.

Verder wordt samen met het waterschap gekeken naar een verbetering van de waterkerende functie van de kade bij Mook. De kades ten zuiden van Mook bieden nu een bescherming van 1:250 jaar. De dijken ten noorden van Mook bieden daarentegen een bescherming van 1:1250 jaar. Naast het spoorviaduct over de Rijksweg bevindt zich een coupure, die gesloten kan worden bij hoog water. De kade in Mook biedt nog niet de juiste bescherming. Op korte termijn zal de gemeente samen met het waterschap gaan bekijken hoe het juiste beschermingsniveau gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt tevens gekeken hoe de recreatieve functie van de kade kan worden vergroot.

8.2.3 recreatie

Voor zowel het buitengebied als het groen in het stedelijk gebied stimuleert de gemeente recreatief medegebruik. Vaak kunnen recreatieve voorzieningen worden gekoppeld aan groen en water. Ook in dit geval is dat aan de orde.

Natuur en landschap vormen de basis voor recreatie en toerisme in Mook en Molenhoek. Het landschap is echter slecht ontsloten terwijl het hier om een uniek en goed beleefbaar landschap gaat. Hoge prioriteit heeft een uitbreiding van de fiets- en wandelpaden en het waternetwerk. Langs deze routes moeten de Maas, de Maasduinen, de Beekdalen, de stuwwallen en de agrarische voedselproductie beleefbaar zijn. De uitbreiding van het fiets-, wandel- en waternetwerk valt buiten het plangebied van deze structuurvisie.

In Mook zijn plannen voor De Mookermijl. De Mookermijl maakt onderdeel van de centrumontwikkelingsplannen Hart van Mook. De Mookermijl vormt een nieuwe verbinding tussen de Maas, de dorpskern en de landschappelijke omgeving van Mook.

De Mookermijl komt uit op het Balkon aan de Maas. Hier worden de voorhaven met een paviljoen en uitzichtpunt gerealiseerd en op de kade wordt ruimte geboden voor kleinschalige programmering. De ligging van Mook aan de Maas wordt zo meer beleefbaar en de huidige functies zoals het balkon met passantenhaven, wandel- en fietsroutes, beeldenpark en goudsmid worden versterkt. De ligging aan de Maas krijgt met het balkon opgenomen in de bestaande routes een gezicht dat van waarde is voor het toeristisch-recreatief profiel van Limburg.

8.3 RUIMTELIJK PROGRAMMA GROEN EN WATER OP HOOFDLIJNEN

- » Beschermen van de gebieden, waar de overgang van stuwwal naar Maasdal nog zichtbaar is.
- » Meer ruimte bieden aan recreatieve routes, die het Lierdal beter toegankelijk maken.
- » Het zorgvuldig vormgeven van de overgangen van bebouwing naar het omringende landschap middels groene dorpsranden.
- » Specifiek voor de noordostrand van Mook geldt dat bebouwing en groen (landschap) hier nauw met elkaar verweven zijn. Incidenteel is hier nog ruimte om woningbouw te plegen. Dit mag echter nooit ten koste gaan van de ecologische, aardkundige, archeologische en landschappelijke waarden in het gebied. Dit vraagt altijd om maatwerk.
- » Het stimuleren van laanbeplanting langs wegen, dijken en in het Lierdal, wat onderdeel uitmaakt van een groen raamwerk.
- » Stimuleren van recreatief medegebruik voor het buitengebied en groen in het stedelijk gebied.
- » Aanleg van de verbinding Mookermijl, die de Maas, de dorpskern Mook en landschappelijke omgeving met elkaar verbindt.
- » Aandacht voor meer groen-, speelvoorzieningen en laanbeplanting in het openbaar gebied en de verschillende wijken.
- » Aanpassen kades langs de Maas bij Mook van spoorbrug tot sluis, in het kader van het vergroten van de hoogwaterveiligheid en de recreatieve functie.

9 MILIEU EN DUURZAAMHEID

9.1 DUURZAAMHEID

De gemeente Mook en Middelaar heeft geen eigen energie- en klimaatsbeleidspan of beleid op het gebied van duurzaamheid. Wel heeft de gemeente diverse projecten uitgevoerd die een bijdrage leveren aan het aspect duurzaamheid. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de Brede School in Molenhoek, waarbij duurzaamheid nadrukkelijk is meegenomen in het ontwerp. Daarnaast geeft de regionale woonvisie de gemeente goede handvaten voor duurzame woningbouw.

Omdat de gemeente meer denkt te kunnen bereiken met schaalvergroting van energie- en klimaatbeleid, zet ze in op samenwerking. Hiertoe is de gemeente aangesloten bij het 'Convenant Omschakelen' van de provincie Limburg. Daarnaast neemt ze ook deel aan de regionale klimaatagenda van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Binnen het bijbehorende programma zal onder meer uitvoering worden gegeven aan projecten op het gebied van 'duurzaam gebouwde omgeving' en 'klimaatbestendige regio', waarbij voor de Stadsregio de nadruk ligt op kwaliteit, duurzaam en energiezuinig bouwen. In 2015 moet het energiegebruik van alle nieuwe gebouwen de helft minder zijn dan in 2007.



Verder zet de Stadsregio in op De Groene Kracht, waarin samenwerking wordt gezocht tussen de gemeenten en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen om samen te werken aan een groene economie. De Groene Kracht rust op drie pijlers, namelijk duurzame energie, duurzame mobiliteit en een duurzame gebouwde omgeving. Onderdeel van De Groene Kracht is het uitvoeren van een Klimaat- en Energie-agenda. Deze agenda omvat projecten, waaronder energieneutraal bouwen en verduurzaming bestaande bouw. Hiermee ligt een directe relatie met 'duurzaam bouwen'.

In het 'Convenant Omschakelen' wordt ingezet op het transformeren naar een provincie dat de zon, biomassa en bodemenergie als haar inkomen gebruikt. Een versnelde omschakeling van de bestaande naar nieuwe energievoorzieningen.

9.2 MILIEUSITUATIE

In Mook en Molenhoek wordt de milieuproblematiek met name veroorzaakt door de provinciale weg, het spoor en enkele bedrijven. In Molenhoek speelt daarnaast nog enige fijnstofproblematiek. Daarbij worden echter nergens grenswaarden overschreden. Verder speelt er geen milieuproblematiek van echt grote omvang.

In verband met het verkeer op de provinciale weg, speelt met name de lucht- en geluidskwaliteit een rol, in het gebied langs de weg in Molenhoek tot aan de grens met de gemeente Heumen. Over het gehele traject van de provinciale weg en langs het spoor wordt hinder ondervonden van geluid. Geluidsoverlast wordt mede veroorzaakt door het sluipverkeer door Molenhoek.



Overlast door geluid blijkt ook uit het feit dat voor bouwplannen langs deze transportroutes regelmatig hogere grenswaarden voor geluid moeten worden vastgesteld. Ontwikkelingen waarbij wordt voorzien in geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) kunnen meestal niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Echter blijft ook hier de geluidbelasting onder de maximale ontheffingswaarde, waardoor nog steeds een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor de verbetering van de verkeersafwikkeling Groesbeek-A73 zal de Rijksweg voor een deel ontlast worden, waardoor ook de luchtkwaliteit en geluidssituatie ter plaatse zullen worden verbeterd. Dit geldt echter alleen voor Mook. In Molenhoek zal naar verwachting de verkeersdruk toenemen. Onderzoek moet uitwijzen welke maatregelen een duidelijke verbetering van de verkeersproblematiek oplevert voor beide kernen.

Wat betreft externe veiligheid is het vervoer van gevaarlijk transport over de provinciale weg van belang. Daarnaast is er in Mook een LPG-tankstation aanwezig, waarbij rekening gehouden moet worden met de risicocontouren.

Over de Maas worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van het Basisnet Water ligt de plaatsgebonden risicocontour 10-6 binnen de waterlijn van de Maas en vormt daarmee geen belemmering voor eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Ook vormt het groepsrisico, gelet op de bevolkingsdichtheid in het plangebied, geen belemmering. Wel ligt er een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter landinwaarts, gerekend van de oever van de Maas. Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden. In de huidige situatie is geen sprake van conflicterende belangen en is de externe veiligheid op een acceptabel niveau.

De speerpunten ten aanzien van milieu en duurzaamheid zijn algemeen van aard en hebben (vooralsnog) geen ruimtelijke gevolgen voor de kernen Mook en Molenhoek.

10

10 RUIMTELIJKE KWALITEIT

10.1 ACHTERGROND

Mook en Molenhoek beschikken over verschillende karakteristieke elementen, die een relatie leggen met het verleden. Er moet zuinig worden omgegaan met de gebouwen, landschapselementen en gebieden die als waardevol worden beschouwd. Ook nieuwe elementen kunnen erg waardevol zijn en gezamenlijk bepalen deze elementen mede de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit zijn, de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. Deze begrippen bepalen samen de ruimtelijke kwaliteit. Deze drie basisbegrippen gelden voor alle schaalniveaus. In het voorgaande zijn verschillende onderdelen op verschillende schaalniveaus benoemd. Een aantal belangrijke elementen is hieronder uitgeschreven.

Molenhoek is ontstaan op de kruising van de Rijksweg met de Stationsstraat. De Stationsstraat is een kenmerkend bebouwingslint met gevarieerde bebouwing en verschillende gemeentelijke monumenten zoals de kerk O.L.V. van de Zeven Smarten, de kapel en verschillende woonhuizen.

Overige karakteristieke wegen zijn de Singel, Lindenlaan en de Middelweg. De Lindenlaan is een ensemble van karakteristieke bebouwing en enkele oude fabrieken van net na de Tweede Wereldoorlog.

De historische context van Mook wordt bepaald door de Rijksweg, de Groesbeekseweg en de Kerkstraat. Hier liggen de monumentale, publieke gebouwen zoals het raadhuis en de Sint Antoniuskerk. Aan de Kerkstraat liggen ook nog een aantal monumentale woonhuizen en boerderijen. Aan de Groesbeekseweg ligt het gemeentelijk monument parochiekerkhof Calvarieberg en het oorlogsmonument.

De Kerkstraat en Mortel zijn kenmerkende bebouwingslinten.

Aan de historische linten van Mook en Molenhoek is op veel plaatsen nog oorspronkelijke oude bebouwing terug te vinden. Om die reden geldt op grond van de Welstandnota voor deze historische linten en bebouwing een bijzonder welstandsniveau.

Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object.

10.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

Voor de zuidrand van Mook, de zone langs de Maas, geldt een hoge archeologische waarde. De gebieden direct aansluitend aan de zuidrand hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De historische bebouwing tussen de Maas en de Kerkstraat en directe omgeving zijn ook van hoge archeologische waarde. De overige gebieden, de meer planmatige uitbreidingen in Mook, hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor Molenhoek geldt grotendeels een middelhoge verwachtingswaarde, met uitzondering van gebieden aan de Rijksweg, de Stationsstraat en de Lindenlaan.

Verspreid in beide kernen liggen enkele gebieden die geen archeologische waarde hebben, of na onderzoek zijn vrijgegeven.

Het behoud van de archeologische gebouwen, landschappen en waarden is van belang om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen te behouden en aantrekkelijk te blijven voor winkelend publiek en toerisme. De kernen, en met name Molenhoek, hebben nu niet genoeg kwaliteit om als rustpunt voor toeristisch, recreatieve uitstapjes te dienen. De inrichting van de openbare ruimte is vooral functioneel. Herinrichting van de openbare ruimte kan een positieve impuls geven. De bebouwing wacht op een kwaliteitsslag.

Een kwaliteitsslag van onder andere de kern Mook heeft een hoge prioriteit. De kernen bepalen in belangrijke mate het bebouwde gezicht van de gemeente en kunnen een extra bijdrage aan het profiel leveren door differentiatie in stedenbouw en architectuur. In Mook wordt de kwaliteitsslag gerealiseerd middels het centrumplan Hart van Mook. Met het Hart van Mook wordt er een cluster van voorzieningen zoals multifunctioneel centrum, gemeenschapshuis, gezondheidscentrum en woningen in het centrum van Mook gerealiseerd.

Wonen en voorzieningen worden gecombineerd in de kwaliteitsslag voor de kern van Mook.



zicht over de Maas vanaf Mook, ligging aan de Maas

De Mookermijl maakt ook onderdeel uit van het centrumplan Mook. De Mookermijl verbindt de dorpskern met de landschappelijke omgeving en loopt van de Maas via het dorpsplein naar de Mookerheide. De Mookermijl versterkt hiermee de kwaliteit van het centrum van Mook. Aan de Maas zijn de nieuwe voorhaven met een uitzichtpunt en paviljoen met kleinschalige programmering gepland. De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het dorpsplein wordt versterkt door toevoeging van horeca. De ontwikkeling van de Mookermijl is verder toegelicht in de paragraaf 8.2.3.

Het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan het versterken van de identiteit van de regio. Het herstellen van de bebouwing in oorspronkelijke stijl, van de oorspronkelijke erf- en perceelafscheidingsen en het ontwikkelen van nieuwe gebiedseigen bebouwing geeft bovendien een belangrijke impuls aan de aantrekkelijkheid van de regio.

Naast de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving en de overgangen naar het buitengebied, moet de inrichting van de natuurgebieden op niveau blijven. De overgang van de kern naar het buitengebied valt buiten het plangebied van deze structuurvisie, maar zijn indicatief aangegeven op de kaart 'Ruimtelijke kwaliteit'.

Voor Mook is de ligging aan de Maas een karakteristiek gegeven. De doorzichten naar de Maas en het aanzicht van Mook aan de Maaskant dienen met zorg te worden behouden en behandeld.

De keuze van beeldkwaliteit moet bijdragen aan een juiste uitstraling en identiteit in de kernen. Hierbij moet de identiteit van de kernen niet worden verstoord. Oud en nieuw moeten goed op elkaar zijn afgestemd. Dat geldt ook voor de verhouding tussen bebouwd en open gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

10.3 RUIMTELIJK PROGRAMMA RUIMTELIJKE KWALITEIT OP HOOFDLIJNEN

- » Het behouden en beschermen van monumenten en archeologisch waardevolle gebieden, gebouwen en landschapselementen.
- » Het behouden en met zorg behandelen van de doorzichten naar de Maas en het aanzicht van Mook aan de Maaskant.
- » Het verbeteren van de verbinding van de Maasduinen en de noordelijke delen van de regio en landschappelijke verbindingen aan weerszijden van de Maas.
- » Kwaliteitsslag van de kern Mook, dit wordt onder andere gerealiseerd door het centrumontwikkelingsplan Hart van Mook.
- » Nieuwe verbinding Mookermijl met een doorloop naar de Maas en versterking van de leefbaarheid op het Raadhuisplein als onderdeel van het 'Hart van Mook'.
- » De groene overgangen van de kernen naar het buitengebied moeten behouden worden en waar mogelijk versterkt.
- » De verweving tussen het landschap van de stuwwal en de kern van Mook versterken (zie ook paragraaf 8.1.2/8.3).
- » Het herstellen van de bebouwing in oorspronkelijke stijl, van de oorspronkelijke erf- en perceel afscheidingen en het ontwikkelen van nieuwe gebiedseigen bebouwing in de kernen.



zicht vanuit de beboste hellingen van de stuwwal op de kern Molenhoek (groene rand/verweving)



11 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

11.1 INLEIDING

11.1.1 grondbeleid

De gemeente Mook en Middelaar beschikt niet over een specifieke Nota Grondbeleid. De gemeente hanteert echter wel ongeschreven grondbeleid. Grondbeleid is daarbij gedefinieerd als het beleid dat zich richt op een efficiënt en rechtvaardig verloop van activiteiten op de grondmarkt, met het oog op het realiseren van publieke doelstellingen als bevordering van het maatschappelijk gewenst ruimtegebruik, het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten bij locatieontwikkeling en het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik.

Een in beginsel facilitair grondbeleid wordt als passend ervaren voor de gemeente Mook en Middelaar. De gemeente heeft niet veel eigen grondposities meer. Bij een facilitair grondbeleid neemt de gemeente een afwachtende/passieve houding in, waarbij zij private partijen faciliteert wat betreft procedures etc. Hierbij worden afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij over kostenverhaal.

Per ontwikkelingslocatie wordt overigens nog wel bezien of een actieve gemeentelijke opstelling toch gewenst is. Indien gekozen wordt voor een actief grondbeleid, probeert de gemeente langs minnelijk overleg tot verwerving van de ontwikkelingsgronden te komen. Het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten, eventueel gevolgd door het onteigeningsinstrument, worden achter de hand gehouden voor die gevallen, waarin een minnelijke verwerving van gronden is uitgesloten.

11.1.2 kostenverhaal

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten in de volgende gevallen **verplicht** tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling¹:

- » Wanneer een initiatief mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplan(herziening), een omgevingsvergunning of een wijzigingsplan **en**:
- » Sprake is van een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie hieronder:
 - › De bouw van één of meer woningen;
 - › De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;

- › De uitbreiding van één hoofdgebouw met tenminste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- › De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- › De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, horeca- of kantoordoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- › De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

In voornoemde gevallen geldt de plicht tot het vaststellen van een (publiekrechtelijk) exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit, waarbij in het geval van bijvoorbeeld een bestemmingsplan, tegelijkertijd met de vaststelling van dat plan eveneens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Aan de hand van de kostensoortenlijst in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het exploitatieplan aangegeven welke kosten voor de betreffende ontwikkeling worden gemaakt. Aan de hand van die opsomming wordt een bijdrage berekend aan diegene die de opbrengsten van een bepaalde ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, ontvangt. De feitelijke afrekening hiervan vindt plaats bij de afgifte van de bouwvergunning.

Een gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of op een andere manier zijn geregeld. Deze situatie kan zich voordoen als met de eigenaar van een locatie een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Ook is het mogelijk dat de gemeente zelf grond uitgeeft, waardoor gemaakte kosten kunnen worden versleuteld in de gronduitgifteprijs.

¹ er moet dus sprake zijn van te verhalen kosten, die worden gemaakt door de gemeente

11.1.3 kostenverhaal in relatie tot de structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening geeft een directe link aan tussen de mogelijkheden voor kostenverhaal en het instrument structuurvisie. Zolang de kosten die worden gemaakt voor voorzieningen direct toewijsbaar of toerekenbaar zijn aan één of meer locaties, bijvoorbeeld woningbouw, is er geen relatie met de structuurvisie. In het kader van bovenplanse verevening is de structuurvisie wel van belang. De Wro biedt namelijk de mogelijkheid 'bovenplanse verevening' in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen, mits voor deze locaties of gedeelten daarvan een structuurvisie is vastgesteld. Uit de structuurvisie moet derhalve de bovenplanse verevening te herleiden zijn.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met (anterieure) overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Ook deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid gelden hier niet. Voorwaarde is wel dat er een structuurvisie is waarin de ruimtelijke samenhang van de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd en de 'betalende' ontwikkeling is aangegeven. De te ontwikkelen locaties ('betalende ontwikkelingen') zijn in deze visie aangeduid als verzorgingsgebied, omdat niet alle ontwikkelingen (die voldoen aan het begrip 'bouwplan' zoals genoemd in artikel 6.2.1. van het Bro) binnen de planperiode van deze visie te voorspellen zijn.

De ruimtelijke ontwikkelingen zijn te herleiden uit de beschrijving van het programma per thema in hoofdstukken 4 tot en met 10.



het ontwikkelen van o.v. voorzieningen nabij het station is een voorbeeld van een ruimtelijke ontwikkeling

Uitvoerbaarheid

11.1.4 bovenplanse verevening

De regeling ten aanzien van bovenplanse verevening [artikel 6.13 lid 7 Wro] komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie.

Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

Bovenplanse verevening is mogelijk in een anterieure overeenkomst maar ook via het exploitatieplan.

Wat betreft het rekening houden met bovenplanse verevening in een exploitatieplan, moet worden voldaan aan de in de wet verankerde criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid:

- » **Profijt:** de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie. De wetgever gaat ervan uit dat bijvoorbeeld het opheffen van een stankcirkel binnen een gebied ten gunste komt van het gehele plangebied en niet een gedeelte ervan;
- » **Toerekenbaarheid:** er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder de gebiedsontwikkeling of de kosten worden mede gemaakte ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling;
- » **Proportionaliteit:** indien meerdere gebieden baat hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aangeven langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld. Dit kan gebeuren in de structuurvisie.

In paragraaf 11.4 is aangegeven hoe de gemeente Mook en Middelaar wenst om te gaan met bovenplanse verevening.

11.1.5 bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Een anterieure overeenkomst over grondexploitatie is in principe vormvrij. Hierbij geldt de uitzondering dat uitsluitend bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mogen gevraagd, als hiervoor een grondslag wordt geboden in de structuurvisie. In tegenstelling tot 'bovenplanse verevening' gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen, dient er echter wel een relatie tussen de betreffende (opbrengstgevende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, te zijn. Bij 'ruimtelijke ontwikkelingen' valt te denken aan de aanleg van natuurelementen, maar ook aan de verbetering van de infrastructuurle voorzieningen van een gemeente, zo blijkt uit de toelichting van de Wet ruimtelijke ordening op dit onderdeel. Als voorwaarde voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn benoemd in de structuurvisie. Pas dan kan een gemeente aan een initiatiefnemer een bijdrage vragen in de door haar te maken kosten voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Voor een overeenkomst gelden uiteraard de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (a.b.b.b.) en de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de gevraagde bijdrage altijd in verhouding zal moeten staan tot de betreffende ontwikkeling, die aan de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt.

In paragraaf 11.5 is aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen in de planperiode van deze visie worden voorzien. Het gaat hierbij om algemene werken en voorzieningen, waar een groter gebied profijt van heeft en die niet zijn toe te rekenen aan een of meer concrete ontwikkelingslocatie(s). In genoemde paragraaf is tevens aangegeven welke (potentiële) opbrengstlocaties profijt hebben van de ontwikkeling, dus wat het 'verzorgingsgebied' van de ruimtelijke ontwikkelingen is. Nieuwe initiatieven in dat verzorgingsgebied, die voldoen aan het begrip 'bouwplan' zoals genoemd in artikel 6.2.1. van het Bro, worden geacht bij te dragen in de kosten voor de algemene ruimtelijke ontwikkeling, in het geval een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Hiermee wordt de ruimtelijke relatie tussen kostenpost en de 'rode ontwikkeling' gelegd in deze structuurvisie.

11.2 TOELICHTING OP DE FINANCIËL-ECONOMISCHE UITVOERING VAN DE VISIE

De bovenplanse vereveningslocaties ruimtelijke ontwikkelingen zijn weergegeven op de structuurkaart Opbrengstlocaties en ruimtelijke ontwikkelingen (zie kaart pagina 70). Meer algemene ontwikkelingen, die niet direct aan één of meerdere locatie(s) zijn gekoppeld, staan indicatief op de kaart. Een nadere toelichting op de ruimtelijke ontwikkelingen volgt in paragraaf 11.5.

In een nog op te stellen Nota Fonds Bovenwijks zal de financiële vertaling worden opgenomen. Deze structuurvisie geeft dus de ruimtelijke relaties aan van de bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen, terwijl de genoemde Nota zal zorgen voor de financiële vertaling van de mogelijkheden voor kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro. In de nota wordt aangegeven welke kosten in de planperiode zijn geraamd voor de ruimtelijke ontwikkelingen en op welke wijze de grondexploitatie van locaties met elkaar worden verevend.

Als meer dan één locatie profijt heeft van de werken of voorzieningen, dan wordt een verdeelsleutel toegepast. Hieruit blijkt hoeveel elke locatie moet bijdragen in de aanleg van de betreffende werken. Deze geraamde kosten worden in de praktijk vervolgens opgenomen in het exploitatieplan, voor zover het bovenplanse verevening betreft, of de exploitatieovereenkomst, op basis waarvan afrekening plaatsvindt. De opbrengstlocaties zijn uitgeschreven in paragraaf 11.3. De bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkelingen komen ten goede aan een fonds, vandaar dat het hier gaat om fondsbijdragen in bepaalde, in de toekomst door de gemeente te maken kosten.

Als ondergrens voor de te vragen bijdrage aan de betreffende ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse verevening geldt de definitie van een 'bouwplan', zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en zoals hiervoor genoemd.

Op deze wijze wordt invulling gegeven aan artikel 6.24, lid 1 en 6.13, lid 7 van de Wet ruimtelijke ordening om in de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf op te nemen en de mogelijkheid om bijdragen te vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en (optioneel) bovenplanse verevening.



11.3 OPBRENGSTLOCATIES

In deze paragraaf volgt een opsomming van de belangrijkste woningbouwlocaties en ontwikkelingslocaties voor economische functies, waarvan uitvoering binnen de planperiode van deze structuurvisie is te verwachten. Het betreft ontwikkelingen waarvan het nieuwe planologische regime nog niet is vastgesteld en waarbij, naast kosten, ook substantiële opbrengsten zijn te verwachten. De opbrengstlocaties zijn bovendien weergegeven op de structuurkaart Opbrengstlocaties, bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen, zoals verbeeld in de kaart op pagina 88 van deze structuurvisie.

Overigens zullen zich in de praktijk, naast genoemde grote ontwikkelingen, kleinere initiatieven voordoen die passen binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Voor alle bouwplannen met een omvang gelijk aan of groter dan de grens van één woning (etc., zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening), waarvoor nog een planologisch besluit moet worden genomen, geldt dat hiervoor een verplichting geldt tot kostenverhaal en hierop eveneens de bepalingen met betrekking tot bovenplanse verevening, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen van toepassing zijn.

11.3.1 economische /maatschappelijke functies opbrengstlocatie 1

De herstructurering van bedrijventerrein het Koredal in Molenhoek, mits hierdoor uiteindelijk meer bedrijvenareaal kan worden uitgegeven. De 4,31 hectare bedrijventerrein die (theoretisch) thans nog beschikbaar is, is al mogelijk gemaakt via een bestemmingsplan, waardoor nieuwe afspraken over kostenverhaal voor dit gebied niet meer aan de orde zijn.

opbrengstlocatie 2

De realisatie van het Centrumplan Mook. Onderdeel van het plan is de toevoeging van zorg- en maatschappelijke voorzieningen, alsmede woningbouw.

opbrengstlocatie 3

De eventuele toevoeging van voorzieningen aan het stationsgebied, bestaande uit de vestiging van enkele kleinschalige kantoren in de omgeving van het station.

11.3.2 woningbouw

uitbreiding

1. Cuijksesteeg, Mook circa 190 woningen

inbreiding

2. Centrumontwikkeling Mook circa 104 woningen
3. Rijksweg/Kerkstraat circa 7 woningen

Voor genoemde projecten zijn projecten waarvoor nog geen kostenverhaal is geregeld en waarvoor die mogelijkheid nog bestaat, aangezien nog geen planologische procedure is doorlopen en het gaat om bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

De genoemde aantallen zijn indicatief en onderling uitwisselbaar. De afspraken met de Stadsregio zijn zodanig dat het mogelijk is 389 woningen tot 2020 te realiseren. Het restant van bovengenoemde projecten zal na deze datum worden gerealiseerd.

11.4 BOVENPLANSE VEREVENING

Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente is erop gericht dat voor alle inkomenscategorieën voldoende woonruimte beschikbaar is van voldoende kwaliteit. Voor de planperiode van de structuurvisie tot 2025 zet de gemeente in op het vergroten van het aantal duurdere koopwoningen en mindere mate andere woningcategorieën. Hiertoe wordt er, in overleg met de Stadsregio Arnhem Nijmegen, naar gestreefd 50% van de nieuwe woningen in de goedkope huur- en koopsector gerealiseerd en 50% in de duurdere sector.

Bij wijziging van de behoefte zal het woningtype worden aangepast aan de vraag van dat moment. De gemeente werkt momenteel aan een uitwerking van de woonvisie. In deze uitwerking zal moeten blijken aan welke woningen op welk moment behoefte is.

Deze verdeling in woningbouwcategorieën geldt als algemeen uitgangspunt. Het kan zo zijn dat vanuit de aspecten landschap, cultuurhistorie of ruimtelijke kwaliteit toch voor andere woningtypen wordt gekozen, dan wel een groter aandeel van bijvoorbeeld duurdere woningen. Te denken valt aan de invulling van uitbreidingslocaties.

OPBRENGSTLOCATIES: WONINGBOUW

- 1 centrumontwikkeling Mook
- 2 Rijksweg / Kerkstraat
- 3 Cuijksesteeg

OPBRENGSTLOCATIES: ECONOMISCHE FUNCTIES

- 1 herstructurering Korendal
- 2 centrumontwikkeling Mook
- 3 uitbreiding OV-voorzieningen

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

- 1 revitalisering Korendal
- 3 kwaliteitsslag Hart van Mook
- 4 kwaliteitsslag N271
- 5 nieuwe verkeersverbinding Groesbeek-A73
- 6 nieuwe fietsspoorbrug
- 7 uitbreiding fiets-, wandel- en vaar netwerk
- 8 groene dorpsranden
- 9 laanbepanting Rijksweg
- 10 nieuwe recreatieve routes
- 11 Mookermijl
- 12 aanpassen kades

Uitvoerbaarheid

Hier zijn bijvoorbeeld juist grotere kavels met vrijstaande bebouwing gewenst in plaats van rijwoningen of gestapelde bebouwing.

Indien afgeweken wordt van de woonwensen van de gemeente op een locatie, dan dient elders compensatie te worden gevonden. Compensatie kan op verschillende manieren.

Dit kan door een programmatische bovenplanse verevening of een financiële bovenplanse verevening. In het eerste geval wordt afgesproken het tekort aan een bepaald type woningen in het ene plan te compenseren in een ander plan, zodat het woningbouwprogramma van beide locaties samen weer voldoet aan de verdeling. In het tweede geval worden afspraken gemaakt over een financiële bijdrage die het mogelijk maakt om op een andere toekomstige locatie het tekort aan goedkope woningen te compenseren.

Binnen de gemeente zijn voor zover nu op basis van de structuurvisie bekend, geen locaties aan de orde waarbij sprake zal zijn van bovenplanse verevening.

11.5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

In het navolgende wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente tot 2025 beoogt te realiseren. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben veelal een ruim 'verzorgingsgebied', een gebied dat van de betreffende ontwikkeling profijt heeft. Voor enkele 'opbrengstlocaties' kan een ruimtelijke ontwikkelingen een 'bovenwijkse voorziening', zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening, worden.

11.5.1 economische functies

ontwikkeling 1

Verbetering van de uitstraling en de functionaliteit van bedrijventerrein Korendal.

11.5.2 welzijn zorg en educatie

ontwikkeling 2

Door de veranderingen in wijken, waaronder de samenstelling van de woningen, is de aanpassing en toevoeging van zorgvoorzieningen nodig. In de komende periode wordt hierin door de gemeente geïnvesteerd. Het betreft hier nadrukkelijk geen onderhoud. Het verzorgingsgebied van deze ruimtelijke ontwikkelingen beslaat steeds de wijk waarin de voorzieningen zijn voorzien.

ontwikkeling 3

Kwaliteitsslag Hart van Mook. De ontwikkeling van het Hart van Mook met onder andere een multifunctioneel centrum, gemeenschapshuis, gezondheidscentrum, kinderopvang en woningen moeten bijdragen aan een duurzame versterking van de leefbaarheid van de kernen.

11.5.3 mobiliteit

ontwikkeling 4

Het vergroten van de aantrekkelijkheid van de N271 middels kwaliteitsslag en verbetering ruimtelijke omgeving.

ontwikkeling 5

Verbeteren leefbaarheid kernen door terugdringen ongewenste verkeersstromen. Hiervoor wordt de Groesbeekseweg afgewaardeerd en wordt de mogelijkheid opengehouden voor het realiseren van een aangepaste verkeersverbinding voor het verkeer tussen Groesbeek en de A73.

ontwikkeling 6

Realiseren van een nieuwe fietsspoorbrug tussen Cuijk en Mook en de snelfietsroute van Cuijk naar Nijmegen Heijendaal.

ontwikkeling 7

Uitbreiding van het toeristisch fiets-, wandel- en vaar-netwerk en ondersteunende voorzieningen.

11.5.4 groen en water

ontwikkeling 8

De overgang van bebouwing naar open ruimtes worden zorgvuldig vormgegeven middels groene dorpsranden.

ontwikkeling 9

De realisatie van laanbeplanting langs de Rijksweg en de grenzen van het plangebied

ontwikkeling 10

Verbetering toegankelijkheid Lierdal vanuit het plangebied door toevoeging recreatieve routes.

ontwikkeling 11

Aanleg van de verbinding Mookermijl, die de Maas, de dorpskern Mook en landschappelijke omgeving met elkaar verbindt.

ontwikkeling 12

Aanpassen kades langs de Maas bij Mook van spoorbrug tot sluis in het kader van het vergroten van de hoogwaterveiligheid en de recreatieve functie.



12

12 UITVOERINGSPROGRAMMA

12.1 WIJZE VAN UITVOERING

12.1.1 gemeentelijk beleid

In het voorgaande is het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen beschreven voor de planperiode van de structuurvisie tot 2025. De structuurvisie biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om de genoemde projecten te realiseren. De benoemde ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via nog op te stellen bestemmingsplannen of andere ruimtelijke planvormen.

Daarnaast is het mogelijk dat zich initiatieven aandienen die in deze structuurvisie nog niet waren voorzien of niet concreet worden benoemd. Het betreft immers een structuurvisie op hoofdlijnen, waarin initiatieven op het niveau van een enkele woning of een kantoorgebouw niet apart zijn benoemd. Dat wil niet zeggen dat aan deze initiatieven niet tegemoet kan worden gekomen. Wel geldt dat deze initiatieven zullen worden getoetst aan het generieke ruimtelijke beleid van de gemeente Mook en Middelaar en dat ook hiervoor bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld om deze ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken.

Ten aanzien van deze structuurvisie staat alleen de mogelijkheid van inspraak open. Op het moment dat ontwikkelingen, die voortvloeien uit deze structuurvisie, concreet worden, staan ten aanzien van het bestemmingsplan meer mogelijkheden open om reacties kenbaar te maken. Immers alleen het bestemmingsplan is rechtstreeks bindend voor burgers.

12.1.2 particuliere initiatieven

Naast de beoogde gemeentelijke ambities is in de structuurvisie een toetsingskader voor particuliere initiatieven opgenomen. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In deze paragraaf is aangegeven hoe met particuliere initiatieven wordt omgegaan.

Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen:

1. Toets aan visie
 - › Beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente.
2. Stedenbouwkundige toets
 - › Het initiatief moet passen binnen context en aansluiten bij het gewenste ruimtelijke beeld op de plek.
3. Beoordeling op basis van wet- en regelgeving
 - › Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur.
 - › Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.
4. Planologische procedure
 - › Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanherziening/omgevingsvergunning opgestart.

12.2 PLANNING

In het nevenstaande tabel is een overzicht gegeven van de ontwikkelingslocaties en -projecten die in het voorgaande zijn beschreven. Het betreft de opbrengstlocaties, waarvoor de planologische procedure nog niet is afgerond of nog moet worden gestart en ruimtelijke ontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk 11 van deze visie.

Project	Status planologische procedure	Periode realisatie		
Opbrengstlocaties		2012 - 2015	2016 - 2020	Na 2020
Cuijksesteeg, Mook	Procedure nog niet gestart		x	x
Centrumplan, Mook	Procedure nog niet gestart		x	
Wolfskuilseweg, Mook	Procedure is reeds doorlopen	x		
Kerkstraat/Rijksweg, Mook	Procedure nog niet gestart	x		
De Mortel, Mook	Procedure gestart	x		
Zandsteeg/Bovensteweg, Mook	Bestemmingsplan in procedure	x		
Avilaweg, Mook	Bestemmingsplan in procedure	x		
Brede school, Molenhoek	Omgevingsvergunning verleend, bouw gestart	x		
Rijksweg/Middelweg Spagro, Molenhoek	Procedure is reeds doorlopen	x		
Rijksweg/Middelweg Destion, Molenhoek	Procedure is reeds doorlopen	x		
Stiftstraat, Molenhoek	Procedure is reeds doorlopen	x		
Middelweg, Molenhoek	Procedure is reeds doorlopen	x		
Ruimtelijke ontwikkelingen				
Verbetering bedrijventerrein Korendal	Geen procedure noodzakelijk		x	
Zorgvoorzieningen	Procedure nog niet gestart	x		
Kwaliteitsverbetering N271	Geen procedure noodzakelijk		x	
Verbetering verkeersafwikkeling Groesbeek – A73	Procedure nog niet gestart		x	
Realiseren nieuwe fietsspoorbrug	Procedure nog niet gestart		x	
Uitbreiden faciliteiten station	Eventuele procedure nog niet gestart		x	
Uitbreiding fiets-, wandel- en vaar netwerk	Geen procedure noodzakelijk	x		
Realisatie groene dorpsranden	Geen procedure noodzakelijk		x	
Realisatie laanbeplanting	Geen procedure noodzakelijk		x	
Verbetering toegankelijkheid Lierdal	Geen procedure noodzakelijk	x		
Aanleg Mookermijl	Procedure nog niet gestart			x
Aanpassen kades bij Mook	Procedure noodzakelijk		x	

overzichtstabel uitvoeringsprogramma

Uitvoeringsprogramma





13

13 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers. Op basis van de Wro is een structuurvisie dan ook grotendeels vorm- en procedurevrij. Er is hierdoor onder andere geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. De enige procedurele verplichting op grond van de Wro is dat burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. In de structuurvisie moet de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken namelijk worden verantwoord.

De gemeente Mook en Middelaar houdt in dit kader de bevolking in ieder geval van het begin tot het eind van het proces op de hoogte via de gemeentelijke internetsite. Daarnaast heeft de gemeente besloten de bevolking door middel van inspraak te raadplegen. Een (interactievere) betrokkenheid wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien er geen nieuw beleid wordt vastgesteld.

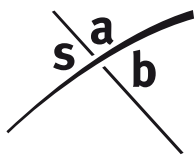
De inspraakmogelijkheid is door middel van een advertentie in de DeMaasDriehoek en op de gemeentelijke website aangekondigd.

De gemeente heeft voor wat betreft de terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie aangesloten bij hetgeen in haar gemeentelijke inspraakverordening is bepaald. In lijn met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hebben de stukken voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de publieksbalie van het gemeentehuis. Conform de eisen van de Wro is de visie bovendien als een digitaal bestand beschikbaar gesteld. De visie is in deze periode tevens toegezonden aan de relevante instanties, zoals het waterschap, de provincie, de Stadsregio, milieugroeperingen en omliggende gemeenten. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven de structuurvisie aan te passen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het zienswijzenverslag. Naast wijzigingen als gevolg van zienswijzen zijn ook nog ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

SAB

Correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T » (026) 3576911
F » (026) 3576611
I » www.sab.nl
E » info@sab.nl



Projectnummer: 120111
Datum: 24 januari 2013

G e m e e n t e M o o k e n M i d d e l a a r

Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025

