

Zienswijzennota – Ontwerpgebiedsvisie Molenhoek Zuid

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Beantwoording zienswijzen	2
3. Wijzigingen	18
Bijlage 1: Overzicht van indieners	19

1. Inleiding

In de regio Arnhem Nijmegen is er een aanzienlijk tekort aan woningen. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Het huidige woningbouwprogramma van Mook en Middelaar is onvoldoende om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Mook en Middelaar is daarom op zoek naar locaties waar een substantieel aantal woningen gebouwd kunnen worden. Een mogelijk geschikte locatie is het gebied Molenhoek Zuid, tussen de Rijksweg, de Maas, de Bredeweg en het bedrijventerrein 't Halder.

Eind 2020 is met drie ontwikkelaars, die grondposities hebben in het gebied een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheid van de gebiedsontwikkeling te onderzoeken. Buiten de ontwikkelaars heeft ook de gemeente een grondpositie in het gebied. De intentieovereenkomst heeft tot doel om de mogelijkheden en de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Molenhoek Zuid te verkennen. De gebiedsvisie dient ter vervanging van de nu geldende structuurvisie "Het Lierdal 2010-2020" voor het beoogde plangebied, aangezien deze visie op deze locatie wel woningen toelaat, maar geen woningbouwontwikkeling van deze omvang.

Met de uitgangspunten uit de overeenkomst als onderlegger is een eerste verkenning gemaakt. Deze is op een digitale bijeenkomst met direct belanghebbenden en stakeholders besproken. Met deze input is dit verwerkt tot 3 scenario's. Deze scenario's zijn nogmaals in individuele gesprekken met de betrokkenen besproken. De bevindingen vanuit het locatie onderzoek en staand beleid samen met de reacties van betrokkenen en stakeholders en zijn verwerkt tot een voorkeursscenario die als onderlegger dient voor de gebiedsvisie.

De ontwerpgebiedsvisie heeft van 20 december 2021 voor een periode van vier weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden nog enkele aanpassingen in de visie voorgesteld. Ook worden er enkele ambtshalve zienswijzen voorgeteld. Deze voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nota zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingebrachte aandachtspunten vanuit de zienswijzen opgenomen.

In totaal gaat het om 17 verschillende indieners. De reacties zijn voorzien van een nummer en per indiener samengevat en van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen zijn samengevat houdt niet in dat deze niet in het geheel zijn betrokken bij de besluitvorming. Op deze wijze wordt inzichtelijker gemaakt welke thema's in welke mate aan de orde zijn gekomen. Wanneer (delen van) de ingediende zienswijzen vergelijkbaar zijn, is deze slechts een maal van reactie voorzien, en wordt bij de reactie naar dit eerdere antwoord verwezen om te veel herhaling te voorkomen.

Nummer	Zienswijze	Reactie
A	De gebiedsvisie is getoetst aan de provinciale belangen. De provincie is positief over de beoogde mix van doelgroepen en woningsegmenten en de integrale benadering van deze gebieds(her)ontwikkeling, waarbij oog is voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzaamheid. De visie geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen: • De provincie hanteert geen 'rode contouren' meer in ruimtelijk beleid; • Gelet op de omvang van het woonprogramma dient deze ontwikkeling regionaal afgestemd te worden; • In verband met de korte afstand tussen de beoogde rotonde en de kruising N271/Lindelaan en N271/Spijkerweg wordt verzocht om tijdig in overleg te treden.	Het woonprogramma voor de locatie zal in het regionaal overleg worden afgestemd. Met het oog op de ontsluiting van het gebied middels de rotonde zal op korte termijn overleg ingepland worden.
B-1	De Bredeweg vormt nu voor enkele adressen de ontsluitingsweg. In de visie wordt genoemd dat de Oosterkanaaldijk en de Bredeweg autovrij worden en dat de Spijkerweg wordt opgewaardeerd tot belangrijke langzaamverkeerroute. Let op de veiligheid op de Bredeweg in verband met zwaar verkeer en landbouwverkeer voor de aanliggende bedrijvigheid. De directe aansluiting tussen Molenhoek Zuid en de Bredeweg is daarom niet wenselijk.	De functie van de Bredeweg blijft hetzelfde. Dat houdt in dat het bestaande verkeer, waaronder (agrarisch) verkeer van het aanliggende bedrijf als gegeven wordt beschouwd. Vanwege de geplande knip voor doorgaand verkeer wordt sluipverkeer naar de dijk en een toename van autoverkeer op de Bredeweg voorkomen. Wel is het aannemelijk dat er meer langzaam verkeer op de Bredeweg zal ontstaan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal daar aandacht aan besteed moeten worden.
B-2	De lijst met adressen bij de omgevingsdialoog is niet compleet.	De lijst wordt aangevuld.
B-3	In het plan staan waterpartijen ingetekend. Als dit wadi's zijn is dit prima, permanente waterpartijen trekken ongedierte aan en kunnen gevaarlijke zijn.	Ten behoeve van de waterberging zijn in het schetsontwerp waterpartijen ingetekend. Het gaat daarbij wadi's voor tijdelijke berging van water bij intensieve neerslag. Het is niet de bedoeling dat dit permanent open water wordt.
B-4	Houdt rekening met bestaande bedrijfsvoering aan de Bredeweg 2, waarbij bijvoorbeeld dode dieren voor destructie moeten worden aangeleverd aan de Bredeweg.	De situatie aan de Bredeweg zelf zal niet wijzigen. Er zal daarbij rekening worden gehouden met bestaand gebruik en bestaande bedrijvigheid.
C	De reactie sluit aan bij de zienswijze van het energiecafé (onder E), maar voegt toe dat de passage 'woningen worden zonder open haard uitgevoerd' inhoudt dat er nog steeds gesloten houtkachels en/of palletkachels kunnen worden geplaatst. Vanwege mogelijke luchtvervuiling wordt gesuggereerd dat een verbod voor houtstook in deze wijk wenselijk zou zijn.	Zoals in de ontwerpgebiedsvisie is opgenomen worden de woningen zonder open haard uitgevoerd. Dat houdt in dat er bij het ontwerp niet wordt voorzien in mogelijkheden voor houtstook. Voor verdere regels rondom stoken wordt aangesloten bij bestaand gemeentelijk beleid.
D	De invulling van het plan met vier grote appartementenblokken aan de Maas van 6 verdiepingen hoog zijn bepalend en doen geen recht	Bij het opstellen van de gebiedsvisie zijn meerdere scenario's opgesteld. Het doel is om een woonwijk te realiseren waarbij

	aan het landschap. Het doortrekken van relatief kleine vrijstaande woningen met veel groen en water zou beter passen op deze locatie, waarbij appartementenblokken verder in het plangebied beter passend zou zijn, zoals in het scenario 'Groene Hart'.	voldoende ruimte is voor een gevarieerd woonprogramma met ruimte voor de verschillende doelgroepen die op alle fronten haalbaar is. Aan gelijkvloerse bebouwing in de vorm van appartementen bestaat behoefte. In de scenario's zijn deze op enkele plaatsen in het gebied weergegeven. De plaatsing van een appartementsblok aan de rijksweg en 4 appartementenblokken aan de dijk worden als de meest passende invulling in het gebied gezien, waarbij een goede balans tussen kwaliteit van de woningen en benodigde aantallen in verband met de haalbaarheid is gezicht. Dit heeft geresulteerd in voorliggend schetsontwerp. Dit schetsontwerp is voldoende flexibel om bij de verdere uitwerking nog aan te passen. Appartementen aan de dijk worden daarbij zeker als passend gezien en zullen onderdeel van het plan uit blijven maken. De hoogte van de appartementenblokken staat nog niet vast en kan variëren van 4 tot 6 bouwlagen.
E-1	Het Energiecafé is slechts gematigd positief over de duurzaamheidsgraad in ontwerp gebiedsvisie. Weliswaar wordt op veel onderdelen een ambitie verwoord die iets hoger ligt dan wettelijk verplicht is. Bij nadere bestudering blijkt dat er nauwelijks substantieel strengere eisen worden gesteld. Dit strookt niet met de duurzaamheidsambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Om dat doel te halen moeten nieuwe woonwijken energiepositief gebouwd worden. De hogere ambitie op het gebied van isolatie, ventilatie, luchtdichtheid en verwarmingssysteem zou je bij het ontwerp mee moeten nemen om hoge verbouwkosten in de toekomst met het doel energieneutraal te blijven te kunnen voorkomen.	Voor duurzaamheid is in de visie een ambitieweb opgenomen. Daarin is per onderdeel het ambitieniveau bepaald. Voor de meeste onderdelen is een ambitie bepaald die iets meer beoogd te doen dan het wettelijk noodzakelijke. Op een aantal andere punten is een ambitieniveau hoger bepaald, waarmee wordt aangegeven dat het onderdeel prioriteit heeft. De ambitie betreft de eisen, meer is altijd mogelijk. Daarbij zal wel aandacht moeten zijn voor de haalbaarheid van het plan. Wij onderschrijven de stelling dat een zo hoog mogelijke duurzaamheidsgrens wenselijk is, maar de daadwerkelijke realisatie is ook essentieel, zeker vanuit het oogpunt dat de nieuwbouw per definitie een hoger duurzaamheidsniveau kent dan de bestaande bouw. Energieneutraal bouwen wordt wel als uitgangspunt opgenomen.
E-2	Ten onrechte is de aanname dat energieneutraal bouwen veel duurder is. Dit is maar deels waar en betreft korte termijn denken. De stichtingskosten zijn weliswaar hoger, maar dit wordt gecompenseerd door lagere energiekosten. Voor zowel koper als huurder zijn financieringsmogelijkheden om dit te compenseren.	Het is inderdaad zo dat energieneutraal bouwen aan de voorzijde meer kost, maar dat het een positief effect heeft op de energiekosten. Het is dan ook wenselijk deze ambities zo hoog mogelijk te stellen, mits daarbij de woningen wel bereikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen.
E-3	Houdt bij plannen van de elektriciteitsopwekking rekening met de toename van elektrische auto's, zeker gezien het feit dat er vanaf 2030 waarschijnlijk alleen nog maar elektrische auto's verkocht mogen worden. Collectieve systemen met een opbrengst hoger dan de energievraag van de woningen is wenselijk.	Het is aannemelijk dat het aandeel elektrische auto's toe zal nemen. De mogelijkheden om alvast voor te sorteren op dergelijke toekomstige ontwikkelingen moeten in het vervolgtraject nader worden bekeken.

E-4	Energiecafé heeft 5 concrete eisen geformuleerd die naar idee van Energiecafé wezenlijk zijn om de gewenste duurzaamheid te realiseren. 1. De isolatiewaarde moet zodanig zijn dat energieverlies zo gering mogelijk is. Later verbeteren van isolatie is nagenoeg onmogelijk. De BENG 1 norm is daartoe onvoldoende. Er zijn op 5 onderdelen hogere isolatie eisen in de reactie opgenomen. 2. Er zou alleen vraag gestuurde ventilatie met warmte terugwinning toegepast moeten worden. 3. Pas warmte pompen toe met een minimale efficiëntie van 5. Een goede manier is om daarvoor gebruik te maken van bodemwarmte, PVT panelen of van aquathermie (Maas), bij voorkeur collectief. Deze kennen een hoger rendement dan lucht-warmtepompen. 4. Houdt met de oriëntatie van de woningen rekening met optimale lichtinval en warmte in de winter en buitenhouden van hitte in de zomer. 5. Het is voor maximale energieopwekking nodig om alle daken volledig met zonnepanelen te bedekken. Met oprichten van een energiemaatschappij wordt het aantrekkelijker voor bewoners om energie aan elkaar en anderen te leveren.	In de gebiedsvisie zijn ambities en normen beschreven, maar zijn ook diverse kansen benoemd. In de verdere uitwerking kunnen deze onderdelen onderzocht worden en waar wenselijk en mogelijk kan dit in de planvorming worden opgenomen. De voorschriften en eisen veranderen ook nog door de jaren heen. Er is daarom vooral gekozen om als uitgangspunt ambities en aanvullend kansen te benoemen. Nieuwe technologische ontwikkelingen bieden wellicht kansen, maar er zijn ook beperkende factoren die in de afweging van de haalbaarheid kunnen meespelen, zoals bijvoorbeeld de capaciteit van het stroomnet, en de mogelijkheid om energie op te kunnen slaan. Wij waarderen uw inbreng en blijven in het vervolgtraject dan ook graag met u in gesprek hierover.
E-5	De nieuwe omgevingswet maakt het voor gemeenten mogelijk om strengere duurzaamheidseisen te stellen dan de wettelijke eisen. Door de huidige versnelde besluitvorming wordt het risico gelopen dat slechts de wettelijke en niet de hogere eisen die het Energiecafé stelt worden aangehouden.	In de ontwerpgebiedsvisie zijn al strengere duurzaamheidsambities geformuleerd dan er op dit moment wettelijk vereist zijn. Het ambitieniveau wat in de visie wordt vastgelegd wordt onderlegger voor de uitgangspunten die met de ontwikkelaars zullen worden vastgelegd. Wachten op de omgevingswet levert in dat opzicht geen andere kansen op. Ook onder de omgevingswet zal de ambitie die de gemeente vast wil leggen maatgevend zijn.
F-1	Mook heeft gekozen voor een eigen archeologisch beleid, waarbij ook de amateurarcheoloog een rol krijgt. Een van de functies daarbij is hun kennis daarbij in te zetten voor het kritisch volgen en voeren van alle activiteiten op het gebied van ruimtelijke ordening. Aangrenzend aan het gebied is een beperkt onderzocht gebied, wat vol zit met archeologica. Ook zijn er in het plangebied artefacten aangetroffen. Er kan niet zondermeer vanuit worden gegaan dat het gebied archeologisch sporen bevat. Het terrein zou dan ook niet zonder voldoende onderzoek volgebouwd mogen worden. Is er in het	In de visie is aangegeven welke archeologische verwachtingswaarden gelden voor het plangebied. Bij de te volgen planologische procedure zal afhankelijk van de verwachtingswaarde archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Aan de hand van de conclusies van het verkennend onderzoek kan indien nodig aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Het is prematuur en niet gebruikelijk om deze onderzoeken al bij de gebiedsvisie uit te voeren.

	plan voldoende aandacht voor archeologie? Er wordt alleen verwezen naar de lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied (red. de verwachtingswaarde uit het huidige bestemmingsplan), terwijl voor een plangebied geldt dat als er een hogere waarde geldt voor tenminste 10% van het plangebied deze waarde aangehouden dient te worden.	
F-2	Heeft er op dit moment al een verkennend onderzoek plaatsgevonden en zo ja, wat zijn de conclusie en aanbevelingen en op welke wijze kan er (bij vervolgonderzoek) een rol worden opgenomen voor amateur archeologie?	Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. Dat zal plaatsvinden bij de vervolgprocedure (bestemmingplan).
F-3	Voor een bestemmingsplan dient al het vooronderzoek, dus tot en moet de karterende en waarderende fase d.m.v. proefsleuven in het gehele plangebied afgerond te zijn. Het eindrapport moet samen met het concept bestemmingsplan te inzage worden gelegd. Er kan niet worden volstaan met overnemen van verwachtingen volgens de archeologische verwachtingskaart.	Deze constatering is niet juist. Er mag niet gebouwd worden voordat duidelijk is of het gebied vrijgegeven kan worden, maar een geheel afgerond onderzoek voorafgaand aan de ontwerpfase van een bestemmingsplan is niet vereist. Het is wel wenselijk om voor vaststelling van een bestemmingsplan voldoende zicht te hebben op de in het gebied aanwezige waarden met het oog op uitvoerbaarheid van de plannen en eventuele maatregelen die getroffen moeten worden.
G-1	In het plan worden diverse woningtypologieën omschreven. Het concept hofjeswonen, wat een combinatie betreft van al dan niet grondgebonden levensloopbestendige woningen voor ouderen en jongeren met een gemeenschappelijke voorziening, ontbreekt.	Uitgangspunt voor de plannen is een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat aansluit op de woningbehoefte in de gemeente. Hiervoor zijn bijvoorbeeld de woonagenda en de woningmarktmonitor belangrijke input. Ook zijn er in het kader van de woondeal Arnhem Nijmegen afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare en sociale huurwoningen. In de plannen is zeker aandacht voor woonvormen voor ouderen en starters. Dit hoeft echter niet per definitie in de vorm van een hofje te worden gerealiseerd. De visie staat echter de realisatie van een hofje niet in de weg, indien dit in de bouwplannen passend zou zijn. Indien er een goed initiatief bestaat voor een hofje op een andere locatie zou dit ook een mogelijke aanvulling kunnen vormen op de bouwplannen voor Molenhoek Zuid.
G-2	Benutten van al aanwezige infrastructuur voor een gemeenschappelijke voorziening. In aansluiting op onderdeel 1 wordt aandacht gevraagd voor gemeenschappelijke voorzieningen binnen en buiten. Een deel van de bestaande volkstuinen zou bijvoorbeeld kunnen dienen als gemeenschappelijke tuin met ontmoetingsruimte. Ook zou dit mogelijk bij een woonhofje kunnen.	In G-1 is al ingaan op de mogelijkheid van een hofje. In het plangebied is ruimte voor openbaar groen voorzien. Hoe deze ingericht gaan worden en of daar ruimte is voor een gemeenschappelijke tuin is op dit moment nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Behouden van (een deel van) de volkstuinen is niet realistisch, deze zullen als geheel worden verplaatst. Voor de volkstuinen is de Cuijkse Steeg in beeld als alternatieve locatie.

G-3	Voor het realiseren van echte sociale huurwoningen wordt een partnerschap met woningcorporatie Destion voorgesteld. Andere partijen hanteren onder de noemer sociaal toch andere prijzen, waarmee de bereikbaarheid van sociale woningen niet voor alle doelgroepen goed is.	Het uitgangspunt is 20% sociale huurwoningen in het plangebied. Uitgaande van 250 woningen worden er in dit plan 50 sociale huurwoningen toegevoegd. Daarbij gaat het om door de woningcorporatie Destion te realiseren sociale huurwoningen. Dit is ook met Destion besproken.
H-1	In de visie wordt aangegeven dat met belanghebbende partijen is gesproken in het kader van participatie. Een groot deel van de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de planvorming. In deze stelling herkenning indieners zich niet en voelen zich niet gehoord.	Wij betreuren het dat de indieners zich hier niet in herkennen en zich niet gehoord voelen. Bij de totstandkoming van de visie is gekozen voor een startoverleg, waarbij het proces is besproken en de uitgangspunten die voor het gebied gelden uiteen zijn gezet. Daarbij is informatie opgehaald om dit om te zetten in scenario's. Deze scenario's zijn vervolgens september – oktober) met de direct betrokkenen en belanghebbenden besproken, waarbij sterke punten kanttekeningen zijn opgehaald. Dit is verder verwerkt tot de ontwerpgebiedsvisie die eind 2021 voor het brede publiek ter visie is gelegd. Daarbij is zo goed mogelijk recht gedaan aan de uitgangspunten voor de ontwikkeling en de opgehaalde inbreng. Daarbij dient aangemerkt te worden dat het altijd een afweging van belangen is, wat inhoud dat ingebrachte punten niet altijd als zodanig verwerkt kunnen worden.
H-2	De gebiedsvisie is te druk. 255 woningen met zelfs een optie voor nog eens 20 appartementen is te veel.	Het uitgangspunt van de gebiedsvisie is om de haalbaarheid van een woonwijk van ongeveer 250 woningen te onderzoeken. Daarbij is aandacht voor de kwaliteit van het gebied, met bijvoorbeeld voldoende ruimte voor groen en een gedifferentieerd woonprogramma. Maar ook voor de wens om op korte termijn een bijdrage te kunnen leveren aan het woningtekort in de regio, met een wijk die haalbaar en realistisch is. Daarbij is het ook noodzakelijk om een financieel sluitend plan te maken. Vanuit deze achtergrond is het aantal van 250 woningen als passend maar ook noodzakelijk voor de locatie bevonden.
H-3	In de concepten was voor de Spijkerweg gekozen voor een laanstructuur met enkele vrijstaande woningen, waarbij intensieve bebouwing en parkeerkoers gecamoufleerd worden. In deze visie is dat beeld verdwenen. Ook wordt er gesproken van een auto te gast straat. Welke gevolgen heeft dit voor vuilnisophaal en hoe wordt er omgegaan met parkeren aan de Spijkerweg (negatieve parkeerbalans 'wonen in de entreezone'.	Zie voor de totstandkoming van voorliggend schetsontwerp de beantwoording onder H-1. De definitieve inrichting van het gebied moet in de vervolgprocedure verder worden uitgewerkt. Daarbij zal ook gekeken worden naar een goede inpassing van parkeren en groen. Hoe bijvoorbeeld in het ophalen van huisvuil wordt voorzien kan op dit moment ook nog niet concreet worden benoemd. Gezien de breedte van de Spijkerweg, die als hoofddoel belangrijke langzaamverkeerverbinding krijgt wordt er aan de Spijkerweg geen langsparkeren gerealiseerd. Dit is niet

		noodzakelijk en niet wenselijk. Voor de omliggende bebouwing is een aantal parkeerterreinen voorzien nabij de Spijkerweg. In het plangebied is voldoende ruimte voor parkeren voorzien. Ondanks dat er per zone verschil zit in het aandeel parkeren, zal overal in de nabijheid in voldoende parkeerruimte worden voorzien.
H-4	In de huidige berekening wordt 45% van de waterberging opgelost. Welke gevolgen heeft dit voor de bestaande woningen?	In de huidige berekening is 45% van de waterberging aan de oppervlakte opgelost, dus met wadi's. De rest zal op een andere wijze moeten worden geborgen, bijvoorbeeld door infiltratiekratten. Dit zal in de verdere procedure uitgewerkt worden.
H-5	Er is veel aandacht voor het uitzicht van de nieuw te bouwen woningen. Hoe zit dit met de bestaande woningen? De afstand tot de woningen is beperkt en parkeercoffers worden schijnbaar niet of nauwelijks door groen omsloten.	Er is getracht een wijk te schetsen met diverse woonmilieus. Daar waar mogelijk, zeker aan de randen van het gebied en aan de Maas, is sprake van een relatief vrij uitzicht. Midden in een woonwijk is dit moeilijker te realiseren. Er is zo goed mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen, door waar mogelijk een groenstrook toe te voegen of grondgebonden of patio-woningen in de nabijheid te plannen. Dit is niet overal mogelijk en de realisatie van een woonwijk in een gebied waar nu deels sprake is van weilanden heeft zonder meer consequenties voor het uitzicht van bestaande woningen. Bij de verder uitwerking van het plan en bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt bezien of er aanpassingen mogelijk zijn om de bestaande woningen goed in te passen.
H-6	Het eigen woonperceel kent nu nog een bedrijfsbestemming. Wordt deze, zoals eerder aangegeven meegenomen als woonbestemming in het bestemmingsplan, ook in verband met de geldende richtafstanden.	Bij de totstandkoming van de visie is naar het gehele gebied gekeken, inclusief de bestaande woningen en de aangrenzende uiterwaarden van de Maas. Het schetsontwerp richt zich nadrukkelijk op de nieuw te realiseren woonwijk. De bestaande woningen en aangrenzende percelen zijn daarbij niet ingekleurd. Dit houdt niet in dat deze percelen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij zal ook gekeken worden of er aanpassing nodig is van bestaande bestemmingen. De betreffende woning wordt in dat opzicht in het bestemmingsplan meegenomen.
I-1	Onzorgvuldig proces. Het huidige beleidskader 'Structuurvisie Lierdal' is in een zorgvuldig proces met inspraak van vele bewoners tot stand gekomen. Het wordt betreurt dat er nu voor een deel van het Lierdal wordt voorgesteld om een nieuwe, ingrijpende visie vast te stellen waarbij maar zeer beperkt consultatie heeft plaatsgevonden. Vaststelling moet gehaast plaatsvinden voordat de omgevingswet van kracht wordt, die sterk inzet op consultatie van burgers.	Zie hiervoor ook de reactie onder H-1. Ondanks dat de beleving van indieners anders is, is nadrukkelijk gekozen voor een zorgvuldig proces, waarbij richting het ontwerp met de direct betrokkenen de plannen zijn toegelicht en besproken. Er is juist gekozen om eerst met de direct betrokkenen te praten, voordat het plan breder gecommuniceerd is middels de ontwerpvisie. De stelling dat er slechts beperkte consultatie heeft plaatsvinden wordt door ons niet onderschreven.

		De wens om de visie snel vast te stellen is ingegeven door de wens om op korte termijn woningbouw te realiseren met het oog op de druk op de woningmarkt in onze regio. Daarbij is het wenselijk als voor de planologische procedure nog gebruik gemaakt kan worden van een bestemmingsplan. Dit is een bekende procedure, waarbij we in kunnen schatten welk tijdsbestek er nodig is om een bestemmingsplan te behandelen. Daarvoor moet er voor invoering van de omgevingswet een ontwerp bestemmingsplan in procedure zijn genomen. Met de instrumenten onder de omgevingswet, het omgevingsplan, hebben wij nog geen ervaring. De inschatting is dat er aanzienlijke tijd overheen kan gaan voordat er dan een plan is vastgesteld. Daarmee zou de realisatie van de woonwijk sterk vertraging oplopen, wat vanuit de krapte op de woningmarkt onwenselijk is. Overigens is het niet zo dat de participatie onder de omgevingswet per definitie anders plaats zou moeten vinden. Er is in dit traject zeker aandacht voor en sprake van burgerparticipatie, terwijl ook bij de bestemmingsplanprocedure nog ruimte is voor inspraak.
I-2	In staand beleid wordt bij bouwen verbetering van landschaps- en natuurwaarden geïmpliceerd. Op dit moment is de structuurvisie Lierdal nog van kracht. Het uitgangspunt daarbij is dat uitbreiding van de woonfunctie in het Lierdal ongewenst is. Deze uitbreiding vindt primair plaats in de Rijkswegzone en in beperkte mate in de kanaalzone Lierdal. Op grondgebied van Mook en Middelaar zijn geen woningbouwontwikkelingen voorzien buiten de rode contour, waarop het Limburgs kwaliteitsmenu van toepassing is. Aan de basis van de nieuwe gebiedsvisie ligt de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen, waaraan gemeente Mook en Middelaar zich heeft verbonden, waarbij natuurinclusiviteit onderdeel is van de ontwerpopgave. In de visie is dit onvoldoende uitgewerkt. Er wordt verzocht het staande beleid mee te nemen bij de besluitvorming.	De structuurvisie Lierdal is in 2010 vastgesteld. In deze visie is de locatie Molenhoek Zuid grotendeels benoemd als (toekomstige) woonlocatie, echter niet zo intensief als nu wordt beoogd. Een visie is altijd een moment opname. Het is dan ook niet vreemd dat na ruim 10 jaar inzichten wijzigen. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij in onze regio sprake is van een groot woningtekort, is de noodzaak van woningbouw sterk toegenomen. Gemeente Mook en Middelaar kent niet heel veel locaties waar een dergelijk wijk gerealiseerd kan worden, aansluitend op bestaand bebouwd gebied met de mogelijkheid om een bedrijfslocatie te saneren. Daartoe is het wel noodzakelijk om de visie op het plangebied te herzien. Staand beleid is zeker mee afgewogen bij de totstandkoming van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid. Dat wil echter niet zeggen dat er ten opzichte van ouder beleid geen ontwikkelingen of wijzigingen wenselijk zijn.
I-3	In de structuurvisie wordt voorzien in een fonds wat bestemd is voor verbetering van natuur- en/of landschappelijke waarden van het Lierdal. Het fonds wordt gevuld door een financiële bijdrage vanuit nieuw te bouwen woningen. Dit zou in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars opgenomen moeten worden.	Dit fonds is gekoppeld aan het LKM (Limburgs Kwaliteits Menu). En het betreft met name een compensatie voor het oprichten van grote woningen (villa's) op zeer ruime percelen. Een dergelijk compensatie is niet realistisch voor de realisatie van een woonwijk met een gedifferentieerd programma waarbij betaalbaarheid van woningen een uitgangspunt is. Dit vormt ook één van de redenen om voor dit

		deel een nieuwe visie op te stellen. Overigens kom het LKM niet meer als zodanig terug in de nieuwe provinciale omgevingsverordening. Dat wil niet zeggen dat er niet wordt gekeken naar een robuuste groenstructuur binnen en om het plangebied.
I-4	Door de geplande woningbouw vermindert de landschappelijke en natuurkwaliteit van het gebied. Bij uitwerking van natuurinclusiviteit horen beschermingsmaatregelen, zeker voor bijvoorbeeld leefgebieden van soorten op de rode lijst. Er wordt verzocht om actief compenserende maatregelen te treffen door in het Lierdal nieuwe (kleinschalige) landschapselementen te realiseren, zoals bijvoorbeeld houtwallen en hagen bijvoorbeeld aan weerszijden van de Bredeweg.	Bij de vervolgpcedure zal een flora en fauna onderzoek worden uitgevoerd. Daar waar mogelijk en nodig zullen maatregelen worden getroffen om de landsschappelijke en natuurkwaliteit van en rond het gebied zo goed mogelijk vorm te geven. Op welke wijze dit mogelijk is zal bij de vervolgpcedure verder uitgewerkt moeten worden.
I-5	Uitzichten en corridors. De Oosterkanaaldijk heeft een recreatief belangrijke functie. Uitzicht op de stuwwal en de Maas en het Maas-Waalkanaal zijn daarbij belangrijk. Zo ook de open groene corridors tussen stuwal en lagere gronden. Deze 'groene vingers' zijn voor leefbaarheid en identiteit van de kernen belangrijk. De Bredeweg zou een 'groene vinger' kunnen worden.	Zie de reactie onder I-3 en I-4.
I-6	Waarom 250 woningen. De woondeal staat aan de basis van de ontwikkeling. Volgens de woningmarktmonitor Mook en Middelaar is er tot en met 2024 een woningbehoefte van 270 woningen (waarvan 155 gerealiseerd of in harde plannen). Daarmee resteren 115 woningen. Uitgangspunt van de woondeal is een plancapaciteit van 130% van de woonbehoefte. Dat zou voor Mook en Middelaar 351 woningen zijn. Zijn deze aantallen conform de woonbehoefte?	De toevoeging van 250 woningen is conform de gemeentelijke woonbehoefte. In de woondeal is de locatie als versnellingslocatie opgenomen, maar de woondeal staat niet aan de basis van de ontwikkeling. Ook zonder de woondeal was het de wens om Molenhoek Zuid te ontwikkelen. Op pagina 15 van de woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (19 oktober 2020) is de woningbehoefte van gemeente Mook en Middelaar weergegeven. Het gaat dan om 507 woningen (in de periode van 2020 tot 2030) waarbij het zwaartepunt in de nabije toekomst ligt.
J	De volkstuinvereniging spreekt haar zorg uit over een alternatieve locatie voor de verplaatsing van de volkstuinen. Er zijn met de gemeente gesprekken, maar er is nog geen concrete locatie en er zijn nog geen verdere (financiële) afspraken gemaakt. De hoop is samen met de gemeente binnen afzienbare tijd tot overeenstemming te kunnen komen over een nieuwe locatie en een financiële tegemoetkoming.	De gemeente heeft de intentie uitgesproken om een geschikte alternatieve locatie voor verplaatsing van de volkstuinen te vinden. Er is een potentiële locatie aan de Cuijksesteeg in beeld. De hoop om binnen afzienbare tijd toe overeenstemming te komen wordt met de volkstuinvereniging gedeeld. Als de visie is vastgesteld wordt hiervoor een afspraak ingepland.
K-1	In algemene zin is de mening dat woningbouw voor starters en bejaarden met name gericht op inwoners van de eigen gemeente moet worden gestimuleerd, mits passend in de natuurlijke omgeving, waarbij aantasting van natuur en landschap moet worden geminimaliseerd en gecompenseerd. In de visie ontbreekt de visie op	De gemeente onderschrijft deze mening niet. Zie hiervoor de reactie bij I-3, I-4 en I-6.

	het landschap en worden geen kaders en argumenten gegeven voor het aantal woningen.	
K-2	De burgerparticipatie is minimaal en wordt door de buurt ervaren als een moetje. De communicatie verloopt moeizaam en weinig transparant. Het omzeilen van de omgevingswet, met als een van de speerpunten meer burgerparticipatie mag geen doel op zich zijn.	Wij betreuren het dat de doorlopen participatie als zodanig wordt ervaren. Het doorlopen traject is op verschillende wijze ontvangen. Ook delen uw opmerking over het doorlopen traject niet. Het omzeilen van de omgevingswet om deze reden is zeker geen doel. Zie ook de reactie onder I-1.
K-3	De dichtheid is te hoog. Het aantal van 255 woningen wordt niet onderbouwd. De woningbehoefte (onder andere woonagenda subregio Nijmegen) is veel lager. Er zouden minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Het is ook wenselijk een deel van de woningen in de andere kernen te realiseren. Ook worden in de woondeal onderwerpen als betaalbaarheid, groen, circulair, leefbaarheid aangehaald. Deze waarden komen in gedrang door een te hoog aantal woningen in het gebied.	Zie de reactie onder I-6. Dat de genoemde waarden in het gedrang komen door het beoogde aantal woningen wordt niet door ons onderschreven. Zoals daar ook al aangegeven is haalbaarheid en de druk op de woningmarkt een belangrijke motivatie om circa 250 woningen te realiseren. Versnippering van plannen maakt de haalbaarheid en betaalbaarheid moeilijker, terwijl dit ook inhoudt dat er op veel meer plaatsen versterking plaatsvindt.
K-4	Landschappelijke en natuurwaarden worden niet versterkt noch geborgd. De structuurvisie Lierdal wordt doorbroken en het advies van de ANM (adviesraad natuur en milieu) wordt niet gevolgd. Er wordt voor gepleit voor een natuurlijke overgang van het Lierdal naar bebouwing op het voormalig bedrijventerrein.	Zie de reactie onder I-2. De suggestie van een natuurlijke overgang door bebouwing van het voormalige bedrijventerrein levert geen haalbaar plan op. De aankoop en sanering van en dergelijk terrein brengen aanzienlijke kosten met zich mee.
K-5	Impact op bestaande functies. De volkstuinten en schooltuinen worden ontmanteld en de recreatie in het plangebied gaat verloren. Ook ontbreekt toetsing op regionale verkeersstromen. Tevens wordt gebruik van de Oosterkanaaldijk als sluiproute niet genoemd. Overleg met gemeente, Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat wordt daarbij niet vermeld.	Een wijziging van de functie van een gebied heeft altijd consequenties. Het is echter niet haalbaar om alles te behouden zoals het is. De locatie leent zich voor de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige woonwijk, met daarin andere kwaliteiten. Bij het bestemmingsplan zal onder meer aandacht zijn voor verkeer en verkeersafwikkeling. De Oosterkanaaldijk is wel degelijk in beeld als mogelijke sluiproute. Er is bewust gekozen om vanuit het plangebied alleen in een langzaamverkeerverbinding naar de Oosterkanaaldijk en de Bredeweg te voorzien.
K-6	Er wordt verzocht de visie niet goed te keuren en een alternatieve visie vast te stellen die: geen breuk vormt met de woondeal, geen breuk vormt met de structuurvisie Lierdal uit 2010, geen breuk vormt met het advies ANM, geen breuk vormt met het karakter van het bestaande Molenhoek (dus beperkte woningdichtheid van 20 wo/ha), deze mede tot stand te laten komen door burgerparticipatie van de in- en aanwonenden van het gebied.	Zie de reacties onder I-2 en I-6. De reactie van ANM is betrokken bij de totstandkoming van de ontwerpgebiedsvisie. Op een aantal onderdelen komt de visie van de gemeente niet overeen met het advies van ANM. Het beperken van de woningdichtheid is niet mogelijk en maakt het realiseren van een woonwijk met een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarmee de beoogde doelgroepen worden bediend, niet mogelijk.
L-1	In het krantenartikel van 8 december 2021 staat te lezen dat B&W van Mook en Middelaar de procedure zo snel mogelijk af willen	Zie voor beantwoording over de omgevingswet de reactie onder I-1.

	handelen en daarmee de nieuwe omgevingswet willen omzeilen. Dit lijkt een strategie om participatie vanuit bewoners uit te schakelen. Met de projectleider is een gesprek gevoerd naar aanleiding van de scenario's. Na dat gesprek is een samenvatting aangeleverd, waarop geen terugkoppeling is ontvangen. Gemeente en CB5 hebben toegezegd dat er nadien nog een gezamenlijk overleg plaats zou vinden om terugkoppeling te geven op de verzamelde punten alvorens de ontwerpvisie te publiceren.	De stelling dat er vanuit de gemeente een toezegging gedaan is dat voorafgaand aan de ter visie legging van de ontwerpvisie een terugkoppeling van de verzamelde punten zou komen wordt door ons niet herkend. Tijdens de gesprekken is de planning toegelicht, waarbij is aangegeven dat de opgehaalde informatie input vormt voor de (ontwerp) gebiedsvisie die voor een breed publiek ter visie wordt gelegd. Van een extra tussenstap was geen sprake en de planning voorziet daar ook niet in. Er is gevraagd of de gemeente open zou staan voor een gezamenlijk gesprek met de buurt (over de scenario's). Daarbij is aangegeven dat dat mogelijk is indien dit vanuit de buurt gewenst is. Er is geen concrete afspraak gemaakt om een gesprek in te plannen. In de samenvatting van het gesprek is deze vraag uiteindelijk wel benoemd maar door de projectleider niet gezien. Vanuit de buurt is na uitblijven van deze uitnodiging helaas ook geen actie ondernomen voor een uitnodiging voor een gesprek.
L-2	De bebouwingsdichtheid is te groot. Winstoogmerk voor de ontwikkelaars is leidend binnen het plan. In het plan ontbreekt een zogenaamde locatie studie. Er is ook geen onderbouwing van de aantallen in de woonagenda. Het aantal lijkt met name te zijn gestoeld op financiële doelstellingen van de commerciële partijen waarbij de aangekochte en ingebrachte gronden maximaal worden ingevuld alsof we te maken hebben met een stedelijk gebied. Het verzoek aan de raad is om niet akkoord te gaan met de ontwerpgebiedsvisie, omdat de locatie studie ontbreekt (en een locatie studie uit te voeren naar andere (mogelijk meer geschikte locaties) en niet akkoord te gaan met circa 250 woningen in het plangebied, omdat dit aantal significant hoger is dan de resterende plancapaciteit.	Zie de reactie onder H-2 en I-6. Met nadruk wordt afstand genomen van de opmerking dat winstoogmerk voor de ontwikkelaars leidend is binnen het plan. De gebiedsvisie vormt de locatie studie voor de ontwikkeling van woningbouw in Molenhoek Zuid. Wat beoogd wordt met de ontbrekende locatie studie is ons niet duidelijk.
L-3	Het huidige wonen in het buitengebied wordt wonen aan de rand van een stadswijk. Dit sluit niet aan op het geldende beleid voor het gebied. Er wordt verzocht het geldende beleid mee te nemen bij de beoordeling van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid, in aantasting van het landschap te voorkomen en een bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van natuur en landschapswaarden in het Lierdal en het gedeelte Buitengebied en Landelijk gebied (provinciaal beleid) niet te bebouwen, een overgang landschap naar bebouwing te realiseren op het voormalige bedrijfsterrein, de bestaande flora en	Zie de reactie onder I-2. Indien de plannen leiden tot waardevermindering van de woning, bestaat er nadat het bestemmingsplan is vastgesteld de mogelijkheid om een claim in te dienen voor tegemoetkoming in planschade. De gebiedsvisie vormt geen grond voor planschade. Vrij uitzicht en een garantie dat een woonomgeving niet wijzigt kan nooit worden gegeven. Er kan altijd sprake zijn van stedelijke ontwikkeling of toevoeging van woningen, ook buiten het bestaand stedelijk gebied.

	fauna te beschermen en zorg te dragen voor voldoende (financiële) compensatie voor de aanwonenden.	
L-4	De adviezen van de adviesraad Natuur en Milieu, die hebben aangegeven dat de plannen in tegenspraak zijn met de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' zoals vastgesteld door gemeente Heumen en door gemeente Mook en Middelaar zijn niet gevolgd. Ook is de vraag wat de impact is van de stikstof uitstoot tijdens en na de bouw op het aanliggend gebied en natura 2000 gebieden zoals Sint Jansberg en de Maasduinen. Het verzoek is om de CPO2 uitstoot mee te nemen, de zichtlijnen door het gebied te behouden, een brede groenstrook langs de Bredeweg en Spijkerweg te realiseren.	Zie de reactie onder K-6. Bij de bestemmingsplanprocedure dienen diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd te worden, waaronder een stikstof berekening. De concrete inrichting van het (openbaar) groen wordt in het vervolgtraject nader ingevuld.
L-5	Impact op de bestaande wegen. Er is geen toetsing op regionale verkeersstromen. Ook dient voorkomen te worden dat de Oosterkanaaldijk een sluiproute vanuit de wijk wordt.	Zie de reactie onder K-6
M-1	De wijk kent geen echt dorps karakter, er zou meer groen en ruimte moeten zijn voor bijvoorbeeld volkstuinen of schooltuinen.	Zie de reactie onder H-2.
M-2	Er wordt gesproken over 50% betaalbaar, maar gezien de beoogde prijzen zijn deze woningen voor lang niet iedereen betaalbaar.	Vanuit de woondeal is de afspraak gemaakt om tenminste 50% 'betaalbare' woningen te realiseren. Hiervoor wordt de NHG-grens aangehouden. Daarbinnen is in de plannen een differentiatie aangehouden, waarbij een deel tegen de NHG grens zit en een deel van de woningen goedkoper is. Van deze 50% dient tenminste 20% sociale huur te zijn. In het plan is dat ook zo opgenomen.
M-3	Is er voldoende aandacht voor duurzaamheid. Denk hierbij aan strengere normen, gezamenlijke parkeerplaatsen voorzien van zonnepanelen en leg alvast loze leidingen aan voor oplaadpunten, voorzie in een gezamenlijk energienetwerk uit aardwarmte of aquawarmte en verbied in verband met uitstoot houtkachels en allesbranders.	Zie de reactie onder E-1 t/m E-5.
M-4	Waarom moet de procedure nog voor de verkiezingen worden beslist. Een paar maanden meer biedt tijd om natuuronderzoek en andere zaken verder uit te zoeken.	De wens om de visie snel vast te stellen is ingegeven door de wens om als planologische procedure nog gebruik te kunnen maken van een bestemmingsplan. Dit is een bekende procedure, waarbij we in kunnen schatten welk tijdsbestek er nodig is om een bestemmingsplan te behandelen. Daarvoor moet er voor invoering van de omgevingswet, op 1 juli 2022 een ontwerp bestemmingsplan in procedure zijn genomen. Met de instrumenten onder de omgevingswet, het omgevingsplan, hebben wij nog geen ervaring. De inschatting is dat er aanzienlijke tijd overheen kan gaan voordat er dan een plan is vastgesteld. Daarmee zou de realisatie van de

		woonwijk sterk vertraging oplopen, wat vanuit de krapte op de woningmarkt onwenselijk is. Het natuuronderzoek zal bij de bestemmingsplanprocedure worden uitgevoerd, het is niet gebruikelijk om dit al bij het opstellen van een visiedocument uit te voeren.
N-1	Nieuwbouw van betaalbare woningen in Mook en Middelaar is een goede zaak, maar in het plan mist aandacht voor een aantal zaken die eerst onderzocht moeten worden. In de reactie wordt meegenomen dat er slechts 2 locaties in de gemeente voorhanden zijn waar grootschalige woningbouw plaats kan vinden, namelijk Molenhoek Zuid en Cuijksesteeg. Het aantal van 250 woningen is ongepast, het gaat ten koste van het groene karakter van Molenhoek.	Zie de reactie onder H-2.
N-2	Er missen op dit moment diverse onderzoeken. Er is nog geen onderzoek gedaan naar onder andere stikstof, er is nog geen flora en fauna onderzoek uitgevoerd.	Deze onderzoeken worden bij de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd, het is niet gebruikelijk om deze onderzoeken al bij het opstellen van een visiedocument uit te voeren..
N-3	Het volkstuintencomplex verdwijnt waar veel mensen, ook recreanten, van genieten. Er is een petitie geweest waarbij 669 mensen aan hebben gegeven dat de volkstuinten op deze locatie behouden moeten worden. Het is onbegrijpelijk dat er een woonwijk gepland wordt zonder een nieuwe locatie voor de volkstuintenvereniging aan te wijzen.	Zie de reactie onder J. Gezien de te voeren procedures is het niet vreemd dat de gebiedsvisie al is opgestart voordat er een nieuwe locatie voor de volkstuintenvereniging beschikbaar is. Van belang is dat er tijdig een locatie is, zodat de verhuizing afgerond kan worden voordat er met voorbereidende werkzaamheden voor de bouw wordt gestart.
N-4	Er dient, naar de letter en geest van de omgevingswet, een participatietraject opgezet te worden.	Er is een participatietraject opgezet. Dit zal ook voor de vervolgprocedure worden gedaan.
N-5	De structuurvisie Mook-Middelaar 2025 staat dat er aan de Cuijksesteeg ruimte is voor de bouw van 190 woningen. Zowel in de visie van de gemeente als van de provincie komen eerst inbreidingslocaties aan bod daarna uitbreidingslocaties. Daarvan is nu sprake. Binnen de locatie Molenhoek Zuid is op de plaats van vertrekkende bedrijven (5,3 ha) voldoende plek om 190 woningen te realiseren. De rest zou dan aan de Cuijksesteeg gebouwd kunnen worden, of omgekeerd.	De visie Molenhoek Zuid richt zich op de ontwikkelingsmogelijkheden van dat gebied. Een nadere verdeling met de Cuijkse steeg, waarmee twee locaties (deels) ontwikkeld moeten worden heeft op dit moment geen voorkeur. Het saneren van het bedrijfsterrein is een grote meerwaarde bij de herontwikkeling van het gebied. Dit is echter niet haalbaar zonder toevoeging van de overige delen van het plangebied.
O-1	De locatie Spijkerweg 7-7a is uit het plangebied gehouden. Naar aanleiding van de gesprekken in oktober is aangegeven deze markante locatie mee te willen ontwikkelen. Onterecht worden nu alleen de eigendommen van ontwikkelaars en gemeente meegenomen met het plangebied. Met de toekomstige dijkverhoging in het achterhoofd is het zicht vanuit de woningen op de Maas in de toekomst niet meer aanwezig. Er zijn 3 scenario's aangedragen	Doel van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid is specifiek de ontwikkeling van een woonwijk op de in de visie benoemde gronden. Dat slechts deze gronden zijn meegenomen als te ontwikkelen gebied is in een intentieovereenkomst vastgelegd. Wij delen uw visie dat dit onterecht is niet. De bestaande woningen vallen wel degelijk binnen het gebied, maar het schetsplan betreft alleen de nieuwbouwwijk. De mogelijke ontwikkeling van het genoemde

	waarop de locatie mee kan worden ontwikkeld. De ontwikkeling van de plannen zou wel losgekoppeld kunnen worden.	perceel is geen onderdeel van de gebiedsvisie. De toekomstige dijkverhoging is daarbij geen nieuw gegeven. Indien er concrete plannen zijn om op het perceel woningbouw te ontwikkelen, dan kan hiervoor een separaat principeverzoek worden ingediend. Indien het college bereid is medewerking aan het verzoek te verlenen kan een eventuele procedure worden bepaald. Of het mogelijk is de procedure te koppelen aan de bestemmingsplanprocedure voor Molenhoek Zuid hangt af van de planning van deze procedure.
O-2	De gevolgde procedure is niet bevredigend verlopen. Er is niet gereageerd op het verzoek om mee te kunnen ontwikkelen. Daarnaast bevreemd het dat anderhalve maand na presentatie van de scenario's al een uitgebreid schetsontwerp gepresenteerd wordt, nog voordat een keuze in de scenario's bekend is gemaakt. In het gesprek van 12 januari 2022 is afgesproken dat het verzoek om het perceel mee te ontwikkelen formeel beantwoord zal worden en schriftelijk gereageerd zal worden op de rest van de reactie.	Zie voor de procedure de reactie onder O-1. De planning is tijdens het eerdere gesprek aangegeven. De besproken scenario's en de opmerkingen vormen de input voor het ontwerpplan wat in december ter visie is gelegd. Daarbij is uitdrukkelijk aangegeven dat het niet de bedoeling is te kiezen voor één scenario, maar dat de sterke punten van de scenario's zo veel mogelijk gecombineerd zouden worden tot (het voorliggende) schetsontwerp. We betreuren het dat dit blijkbaar anders is geïnterpreteerd. Tijdens het overleg van 12 januari is aangegeven dat de openstaande vragen beantwoord zouden worden (wat inmiddels is gedaan) en dat voor het verzoek om het perceel te ontwikkelen een principeverzoek zal worden ingediend wat separaat aan het college zal worden voorgelegd. Er is in het overleg niet toegezegd dat voorafgaand aan de behandeling van een principeverzoek hierop formeel beantwoord wordt.
O-3	De te bereiken aantallen zijn leidend geworden met als gevolg massale appartementengebouwen aan de Maas die niet in het gebied passen. Behoudens in de kern Mook staat er aan de hele maasoever alleen laagbouw.	Zie voor de aantallen de reactie onder H-2.
O-4	Geplande 4 rijwoningen aan de Halderweg en de erfscheiding met het perceel Spijkerweg zijn niet passend. Dit bouwvlak komt veel hoger te liggen. In de eerder getoonde scenario's was dit openbaar groen. Het blok ligt zeer dicht op de dijk, op een onlogische positie voor en zeer dicht tegen de bestaande woningen. De kadastrale grens wijkt af van het bestaande hekwerk rondom de volkstuinten. Er is een strook van 5 meter, die zou worden ingeplant, maar dat is nooit gedaan. Deze strook is altijd door indiener onderhouden. In de plannen lijkt deze kadastrale grens wel te	De 4 rijwoningen lijken inderdaad niet goed passend op deze locatie. De ruimte om voldoende afstand van het fietspad te houden en van het talud aan de achterzijde, zeker met de toekomstige dijkverhoging in het achterhoofd lijkt niet aanwezig te zijn. Tevens is het onwenselijk om, zo kort grenzend aan naast- en achtergelegen woning nog zeker een meter hoger te moeten bouwen. Gezien de benodigde ruimte voor het talud met een verdere verhouding van het perceel wordt de beschikbare ruimte nog kleiner. De enige mogelijkheid deze punt tussen de Spijkerweg en de Halderweg te ontwikkelen lijkt te zijn als het een complete ontwikkeling betreft van

	worden aangehouden. Dit is niet wenselijk en dient te worden aangepast naar de situatie in de praktijk.	al deze percelen. Bij een gedeeltelijke ontwikkeling zijn de gevolgen voor de bestaande woning(en) zeer onwenselijk. Daarmee is een reactie op de kadastrale grens op dit moment niet aan de orde.
O-5	De bestaande bomen zouden en groenstructuren zouden zo veel mogelijk behouden moeten worden. In de plannen zijn de bestaande bomen niet voldoende in beeld gebracht en op kaart te worden benoemd. Tijdens de bouw zullen deze ook afdoende beschermd moeten worden. De geplande uitritten aan de Spijkerweg moeten zo worden gesitueerd dat de bomen behouden kunnen worden.	Waar mogelijk zullen bestaande groenstructuren zoveel mogelijk behouden worden en tijdens de bouw worden beschermd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal duidelijk worden of het mogelijk is de bomen aan de Spijkerweg te handhaven.
O-6	Verkeersstructuren; de ontsluiting van Spijkerweg 7/7A op de Oosterkanaaldijk dient behouden te worden en niet via de nieuwe rotonde te lopen. Tegenover de Spijkerweg 7 / 7A wordt de parallelweg van de Bredeweg aangesloten op de Spijkerweg, waardoor een sluiproute ontstaat. Gezien de krapte van het punt gaat dit overlast geven. Als oplossing zou deze route doodlopend kunnen worden en geen aansluiting moeten krijgen op de Spijkerweg. Op de plankaart is niet duidelijk of de 2-1 kapwoningen tegenover het perceel ontsluiten op de parallelweg of direct op de Spijkerweg. Direct op de Spijkerweg is niet wenselijk in verband met de bestaande bomen en extra verkeer op de Spijkerweg die bedoeld is voor langzaam verkeer. Let in verband met de aansluiting op de overgang gemeentegrond en het perceel grenzend aan de Spijkerweg zodat het gazon niet kapot wordt gereden. De wens is om het open gazon, zonder hek te behouden.	Om sluipverkeer naar de Oosterkanaaldijk te voorkomen wordt de weg voor doorgaand verkeer afgesloten. Afhankelijk van de aansluiting van de ontsluitingsroute voor de woningen georiënteerd aan de (parallelweg aan) de Bredeweg wordt gekeken waar deze knip moet worden gelegd. Indien mogelijk zal daarbij de ontsluiting voor het perceel Spijkerweg 7 / 7A in stand worden gehouden. Eventueel zou een andere ontsluiting van uw perceel mogelijkheden kunnen bieden. De aansluitingen die in het schetsplan zijn opgenomen, zijn in principe allen voldoende ruim. Bij de verdere uitwerking zal hier nog goed naar gekeken worden, evenals naar uw aansluitend perceel. De Spijkerweg is daarbij in beeld als langzaamverkeer verbinding. De erfontsluiting van enkele woningen is daarbij geen belemmering.
O-7	Er moet een plan gemaakt worden hoe het bouwverkeer gaat lopen in verband met overlast voor omwonenden.	Een plan betreffende bouwverkeer is een uitvoeringskwestie. Het is nu nog niet aan de orde om dit op te stellen, maar uiteraard zal bij het opstellen daarvan worden gezocht naar beperking van overlast voor omwonenden.
P-1	Op pagina 54 geeft u aan verder te willen gaan dan wettelijk eisen. Er worden echter geen concrete normen aan verbonden wat wij te vrijblijvend vinden. Ook worden er een aantal aanvullende suggesties gedaan. Geadviseerd wordt om geen concrete isolatiemaatregelen en installatie-eisen te benoemen. Ontwikkelaars weten dat er aan wettelijke eisen voldaan dient te worden en deze eisen kunnen door de tijd anders worden dan nu beschreven.	Er wordt een aantal ambities en eisen benoemd en een aantal kansen. De normen ontwikkelen zich ook door de jaren heen. Wij zijn het eens met uw stelling dat concrete maatregelen en installatie eisen beter niet opgenomen kunnen worden. Vandaar dat er in de visie over ambities en kansen wordt gesproken.

P-2	Er wordt gepleit voor een energie neutrale wijk, inclusief het opladen van in de wijk aanwezige auto's. De hoeveelheid opgewekte duurzame energie voor de wijk dient dus gelijk aan het totale energieverbruik. Dit vraagt weliswaar een extra investering in de woningen, maar vanwege het langdurig financieel voordeel voor de bewoners kan dit worden terugverdiend. Kijk ook naar de mogelijkheden die de Maas biedt als warmtebron.	Zie de reactie onder E 1 t/m 5.
Q-1	De ontwikkeling gaat en koste van het landschappelijk en natuurlijk karakter van het gebied. De directe omgeving van het perceel wordt deel van 'wonen in de entreezone', met hoge bebouwingsconcentratie en laag aandeel groen.	Het karakter en de beleving van de omgeving verandert wanneer dit wijzigt naar een woonwijk. Deze conclusie wordt onderschreven. Wij zijn echter wel van mening dat op deze wijze een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige wijk ontwikkeld kan worden. Dat het echter ingrijpende consequenties heeft voor uw directe woonomgeving valt niet te ontkennen. Er is in het plan geprobeerd diversiteit te brengen in bouw- en woonvormen en verschillende woningdichtheden.
Q-2	De woning wordt omringd door nieuwbouw. Dit gaat ten koste van het woongenot en de rust van het gebied, terwijl bij aankoop in 2014 bewust gekozen is voor wonen in het Lierdal vanwege de rust. De geplande woningen zorgen voor een inbreuk van de privacy, zeker gezien de intensiviteit van bebouwing rondom de woning en past niet binnen de structuurvisie Lierdal. De bouwactiviteiten zorgen meerdere jaren voor veel overlast. Door de grens van het eigen perceel op te schuiven kunnen er groene maatregelen als buffer en tegen licht- en geluidsoverlast worden getroffen. Aan dit verzoek is tot nu toe geen gehoor gegeven.	Zie hiervoor de reactie onder O-4 en Q-1. Er kunnen op dit moment geen toezeggingen gedaan worden of en op welke wijze er ruimte gegeven kan worden in het verzoek. Graag gaan wij, samen met de ontwikkelaars met u om tafel of er wellicht mogelijkheden zijn. Aan de oostzijde van het perceel is een groene buffer gelegen tussen de bestaande woning en de nieuwe woonwijk, in de vorm van een wadi. Op deze manier is geprobeerd de bestaande woning in te passen in de nieuwe woonwijk. De nieuwe ontsluiting ligt hiermee niet tegen de perceelsgrens aan, maar op enige afstand.
Q-3	Er is meerlaagse bebouwing gepland dicht bij het perceel. Daarbij is ook achter het perceel bebouwing gesitueerd, op gronden die (dijkniveau) 4 meter hoger liggen dan het eigen perceel. Het verzoek om rond de bestaande bouw uitsluitend laagbouw te projecteren is niet gehonoreerd. Ook komt de hoofdontsluiting dicht langs het perceel te liggen. Hiervoor zijn alternatieven (zoals scenario 'dorps wonen'.	Zie voor de bebouwing achter het perceel de reactie onder O-4. Rondom de woning zijn verder voornamelijk grondgebonden woningen gesitueerd. Deze zijn doorgaans maximaal 2 bouwlagen met kap. Het is niet mogelijk om, gezien het beoogde bouwprogramma rondom alle bestaande woningen lagere woningen te programmeren. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen de mogelijkheden met betrekking tot de ontsluiting nogmaals worden bekeken.
Q-4	Hoe zit het met wateroverlast ten opzichte van de bestaande percelen. Het eigen perceel is het laagste punt in het gebied. Het lijkt noodzakelijk dat geplande wadi's in de buurt komen van het laagste punt.	Er dient voldoende waterberging (aan de oppervlakte danwel met technische oplossingen) in het plangebied te worden gerealiseerd. Het zou niet tot overlast op uw perceel mogen leiden. Aan de oostzijde van de perceelsgrens is een wadi mogelijk.
Q-5	De plannen leveren een forse waardevermindering op voor de woning. Als de plannen in deze vorm doorgang vinden volgt er een claim voor planschade.	Zie de reactie onder L-3.

Q-6	Deze zienswijze is in aanvulling op de zienswijze van de buurtbewoners (onder K). Tot grote teleurstelling zijn eerdere bezwaren geheel niet of onvoldoende meegenomen. De raad wordt verzocht om de huidige ontwerpvisie af te keuren vanwege de genoemde punten in deze beide zienswijzen en vanwege het feit dat de ontwerpgebiedsvisie in totale tegenstelling is met de geldende structuurvisie voor het Lierdal, de onduidelijke procesgang en minimale participatie van burgers en direct betrokkenen en vanwege het feit dat de indieners als huidige bewoners van de gemeente tot nu toe niet serieus zijn genomen en geen enkele tegemoetkoming in zien in de voorgelegde plannen.	Zie hiervoor de reactie onder K.

3. Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- De adressenlijst voor de omgevingsdialoog wordt aangevuld;
- De 4 rijwoningen aan de dijk worden uit het plan gehaald.

Ambtshalve wijzigingen

- In de ontwerpgebiedsvisie zijn ambities opgenomen voor duurzaamheid. Daarbij is als suggestie het wettelijk kader (BENG) aangegeven. Naar aanleiding van de reacties tijdens de raadscommissievergadering van 26 januari 2022 is, na overleg met de ontwikkelaars, afgesproken dat energieneutraliteit het uitgangspunt is. Dit wordt in de gebiedsvisie aangepast.

Bijlage 1: Overzicht van indieners

Letter	Indiener
A	Gedeputeerde Staten van Limburg
B	Natuurlijk persoon
C	Natuurlijk persoon
D	Tweewielerclub 'Rond de 1000'
E	Energiecafé Mook en Middelaar
F	Natuurlijk persoon
G	Woonplatform MM
H	Natuurlijk persoon
I	Vereniging Bos en Kuil
J	Volkstuinvereniging Middelwaert
K	Buurtbewoners Molenhoek Zuid (of moet dit natuurlijk persoon zijn)
L	Natuurlijk persoon
M	Natuurlijk persoon
N	Natuur- en milieugroep Animo
O	Natuurlijk persoon
P	Stichting Duurzaam Mook en Middelaar
Q	Natuurlijk persoon