

**INTENTIEOVEREENKOMST**  
**Gezamenlijke voorverkenning voor het Maasdal**

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Mook en Middelaar**, gevestigd aan het Raadhuisplein 6 (6085 AP) te Mook, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en artikel 1.31 van het mandaatregister behorende bij het mandaatbesluit gemeente Mook en Middelaar 2024, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder A.F. Herings, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. 27 juni 2024 hierna te noemen: '**de Gemeente**',  
en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Teunesen Zand en Grint B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (6598 BL) Heijen aan het Hoogveld 16, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer \_\_\_\_\_, hierna te noemen: '**Teunesen**',  
en
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Eldorado Parken B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (6586 AE) Plasmolen aan de Witteweg 18, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer \_\_\_\_\_ : hierna te noemen: '**Eldorado**',

Allen hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**'

**Overwegende dat (considerans):**

1. Teunesen en Eldorado geïnteresseerd zijn in het initiëren van een Gebiedsontwikkeling in het Zoekgebied. Waarbij Teunesen het belang, doel en de wens heeft om daarbinnen een rendabele integrale Gebiedsontwikkeling te realiseren. En waarbinnen Eldorado het belang, doel en de wens heeft een toeristisch aantrekkelijk recreatiegebied te realiseren.



2. De Gemeente kansen ziet om onder andere in het in **Bijlage 1** aangegeven Zoekgebied in het Maasdal de ruimtelijke kwaliteit en/of de leefbaarheid te verbeteren door het ontwikkelen van natuur in de vorm van een kwalitatief en kwantitatief sterk Maasheggengebied.
3. De Gemeente kansen ziet voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie in het Zoekgebied. Tevens kan worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van (recreatie)woningen in het Zoekgebied.
4. De Gemeente kansen ziet voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.
5. De Gemeente kansen ziet voor de ontwikkeling van een Maasboulevard in Mook, om Mook weer een gezicht naar de Maas te geven.
6. De Gemeente kansen ziet voor waterberging met het oog op droge zomers.
7. De Gemeente doelstellingen heeft op het gebied van duurzaamheid.
8. Partijen om die reden een voorverkenning starten die gericht is op het komen tot een gezamenlijk Initiatiefplan dat mede invulling geeft aan de doelstellingen van de Gemeente op het gebied van natuur en landschap, groen en water, duurzaamheid, toerisme en recreatie en wonen.
9. Om de verdere samenwerking te bevorderen wensen de partijen de uitgangspunten en intenties die hebben geleid tot hun samenwerking nu schriftelijk vast te leggen.

### **Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

I De considerans en bijlagen bij deze Overeenkomst maken deel uit van deze Overeenkomst.

### **II Definities**

**Overeenkomst:** de onderhavige intentieovereenkomst tussen de Gemeente, Teunesen en Eldorado.

**Zoekgebied:** Het Zoekgebied is met een rood kader weergegeven op de kaart in Bijlage 1 (de onderzoeken naar de gevolgen van de gebiedsontwikkelingen beperken zich niet tot het Zoekgebied)

**Initiatiefplan:** Dit plan bestaat uit de combinatie van een plan van aanpak [zie Bijlage 2] en een inhoudelijke startnotitie waarin onder andere de haalbaarheid van de Gebiedsontwikkeling verkennend wordt getoetst.



**Gebiedsontwikkeling:** De transformatie van het Zoekgebied tot een nieuw gebied met(een) andere functie(s), waarin invulling wordt gegeven aan de door Partijen beoogde ontwikkeling.

**Planologische randvoorwaarden:** De voorwaarden waaraan moet worden voldaan voordat de Gemeente aan een Initiatiefplan en/of Gebiedsontwikkeling medewerking kan verlenen.

### III Onderwerp van deze Overeenkomst

1. Partijen starten een voorverkenning die gericht is op het komen tot een gezamenlijk Initiatiefplan dat invulling geeft aan de ambities en wensen van Partijen. In deze Overeenkomst worden afspraken hierover vastgelegd.

### IV Voorverkenning en Samenwerking

1. Partijen zullen gezamenlijk de mogelijkheden tot een Gebiedsontwikkeling verkennen, inclusief maar niet beperkt tot een ruimtelijke analyse (gebiedsbeschrijving), beleidskader en enkele denkrichtingen met schetsontwerpen hoe een Initiatiefplan kan bijdragen aan enerzijds de gemeentelijke ambities en anderzijds de belangen en wensen van Teunesen en Eldorado, met als doel te komen tot een Gebiedsontwikkeling.
2. Partijen spannen zich in om op constructieve wijze samen te werken, informatie te delen en beslissingen te nemen die in het belang zijn van het gezamenlijke doel van het Initiatiefplan.

### V De positie van de Gemeente

1. De rol van de Gemeente bij het realiseren van het Initiatiefplan richt zich ten minste op het vastleggen van de ruimtelijke kaders en/of Planologische Randvoorwaarden voor de Gebiedsontwikkeling in het omgevingsplan en op hoger schaalniveau in de omgevingsvisie, in overeenstemming met haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en beperkingen. De Gemeente heeft hierbij het primaire doel om de belangen van de gemeenschap en haar inwoners te beschermen.
2. Onder de in artikel V lid 1 genoemde kaders valt in ieder geval inzicht in de omvang van de uitstraling op de omgeving van de verschillende onderdelen van de functies die in het Initiatiefplan worden beschreven. Deze Gebiedsontwikkeling biedt potentiële kansen voor de ontwikkeling van natuur in de vorm van een kwalitatief en kwantitatief sterk Maasheggengebied, heeft een positief effect op de hoogwaterveiligheid en dient een bijdrage te leveren aan de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast biedt het kansen voor de ontwikkeling van toerisme/recreatie en zijn er



mogelijkheden om een Maasboulevard te creëren waardoor Mook weer een gezicht naar de Maas krijgt. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze een ontsluiting van het Zoekgebied kan worden gerealiseerd, waarbij Teunesen en Eldorado beseffen dat de Cuijksesteeg daarvoor niet permanent geschikt is. Het gewonnen zand en grind zal over de Maas afgevoerd moeten worden, zo worden de kernen en wegen van Mook en Middelaar zo min mogelijk belast.

3. De Gemeente verbindt zich jegens Teunesen en Eldorado, indien aan de Planologische randvoorwaarden wordt voldaan, haar medewerking te verlenen aan de realisatie van de Gebiedsontwikkeling en daarvoor de benodigde publiekrechtelijke procedures op te starten, waarbij een voorbehoud wordt gemaakt van instemming door de gemeenteraad.
4. De Gemeente stelt ambtelijke begeleiding beschikbaar om te komen tot het Initiatiefplan. Hiervoor worden 2 beleidsmedewerkers vrijgemaakt voorafgaand aan en gedurende de voorverkenning.

#### VI De positie van Teunesen en Eldorado

1. Teunesen en Eldorado verbinden zich jegens de Gemeente om de in artikel V lid 2 genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden verder uit te werken in het Initiatiefplan.
2. Alle onderzoeken die benodigd zijn om te komen tot een gezamenlijk Initiatiefplan en vervolgens zo mogelijk/eventueel tot een omgevingsplanwijziging, ontvankelijke vergunningsaanvragen en aanvragen om overige overheidstoestemmingen, komen voor rekening en risico van Teunesen en Eldorado.
3. De ambtelijke inzet voor de begeleiding om te komen tot een Initiatiefplan en mogelijke vervolgplannen worden door Teunesen en Eldorado vergoed [zie artikel VIII].

#### VII Vertrouwelijkheid en communicatie

1. Partijen zullen alle verstrekte informatie die op grond van de Wet open overheid als vertrouwelijk kan worden beschouwd, vertrouwelijk behandelen en deze niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Partijen openbaar maken aan derden, behalve zoals vereist door de wet.

### VIII Financiële afspraken

1. Partijen stellen vast dat zij zijn overeengekomen dat de door de Gemeente in redelijkheid gemaakte kosten - inhoudende de ambtelijke kosten - tijdens en in de voorbereiding van deze gezamenlijke voorverkenning worden vergoed door Teunesen en Eldorado. De ambtelijke inzet wordt becijferd op 3 dagen, zijnde 24 uur per week. Om de ambtelijke inzet mogelijk te maken huurt de Gemeente extern in om lopende zaken te kunnen voortzetten. De kosten hiervan zijn  
Uren gemoeid met ambtelijke inzet in het kader van de voorverkenning worden geacht te zijn inbegrepen in de genoemde 3 dagen. Dat betekent dat de inzet van bijvoorbeeld communicatiemedewerkers ook hieronder zijn begrepen. Dit is alleen anders als door de Gemeente externen in het proces moeten worden ingehuurd. Voordat externen worden ingeschakeld maken Partijen hierover gezamenlijk nadere afspraken.
2. De Gemeente zal telkens aan het einde van de kalendermaand de kosten zoals genoemd onder Artikel VIII lid 1 factureren aan Teunesen, welke factuur binnen 30 dagen na ontvangst zal worden voldaan. De eerste factuur betreft de maand maart 2024.

### IX Overlegstructuur

1. Partijen zullen een overlegstructuur opzetten om de samenwerking en communicatie te faciliteren gedurende de gezamenlijke voorverkenning en ontwikkeling van het gebied.
2. De overlegstructuur zal regelmatige bijeenkomsten omvatten waarin de voortgang van het project wordt besproken, knelpunten worden geïdentificeerd en oplossingen worden gezocht.
3. Onderdeel van de overlegstructuur is een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente enerzijds en de vertegenwoordigers van Teunesen en Eldorado anderzijds, waarin actief wordt samengewerkt aan een verdere uitwerking van de Gebiedsontwikkeling en mogelijke realisatie hiervan.

### X Diversen

1. Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat Partijen gezamenlijk vaststellen dat het Initiatiefplan niet haalbaar is dan wel geen vervolg kan krijgen vanwege het ontbreken van de mogelijkheid tot het verkrijgen van de vereiste overheidstoestemmingen.
2. Deze Overeenkomst eindigt voorts op het moment dat de onderhavige Overeenkomst wordt vervangen door een nader tussen Partijen te sluiten Overeenkomst.

Paraaf Gemeente:



5

Paraaf Teunesen:

Paraaf Eldorado:



3. Op deze Overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.
4. De in deze Overeenkomst omschreven inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, bevoegdheden en taken voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
5. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (waaronder uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van vastgelegde afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van deze Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken in overeenstemming worden gebracht met de bedoelde wijzigingen.
6. Voor zover omtrent de uitleg of de uitvoering van deze Overeenkomst tussen Partijen een geschil zou ontstaan, zullen Partijen – voor zover dat geschil niet alsnog oplosbaar blijkt – hun geschil voorleggen aan de bevoegde rechter te Roermond.
7. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
  - **Bijlage 1:** kaart Zoekgebied Gebiedsontwikkeling. Het Zoekgebied wordt gedefinieerd als het specifieke gebied dat wordt overwogen of onderzocht voor mogelijke ontwikkeling of projectuitvoering. De onderzoeken naar de gevolgen van de gebiedsontwikkeling op de omgeving beperken zich niet tot het Zoekgebied.
  - **Bijlage 2:** Plan van Aanpak, met als Projecttitel 'Het Maasdal van Mook en Middelaar'.
8. Bijlagen die zijn bijgevoegd (bijvoorbeeld als concept), kunnen worden vervangen door een nieuwere en/of definitieve versie, indien en zodra deze door Partijen zijn goedgekeurd en ondertekend. De nieuwste versie van de Bijlage(n) is na wederzijdse goedkeuring bindend voor Partijen.



Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Mook op  
27 juni 2024.

De Gemeente Mook en Middelaar  
vertegenwoordigd  
door haar wethouder,

dhr. A.F. Herings



Teunesen Zand en Grint B.V.  
voor deze:

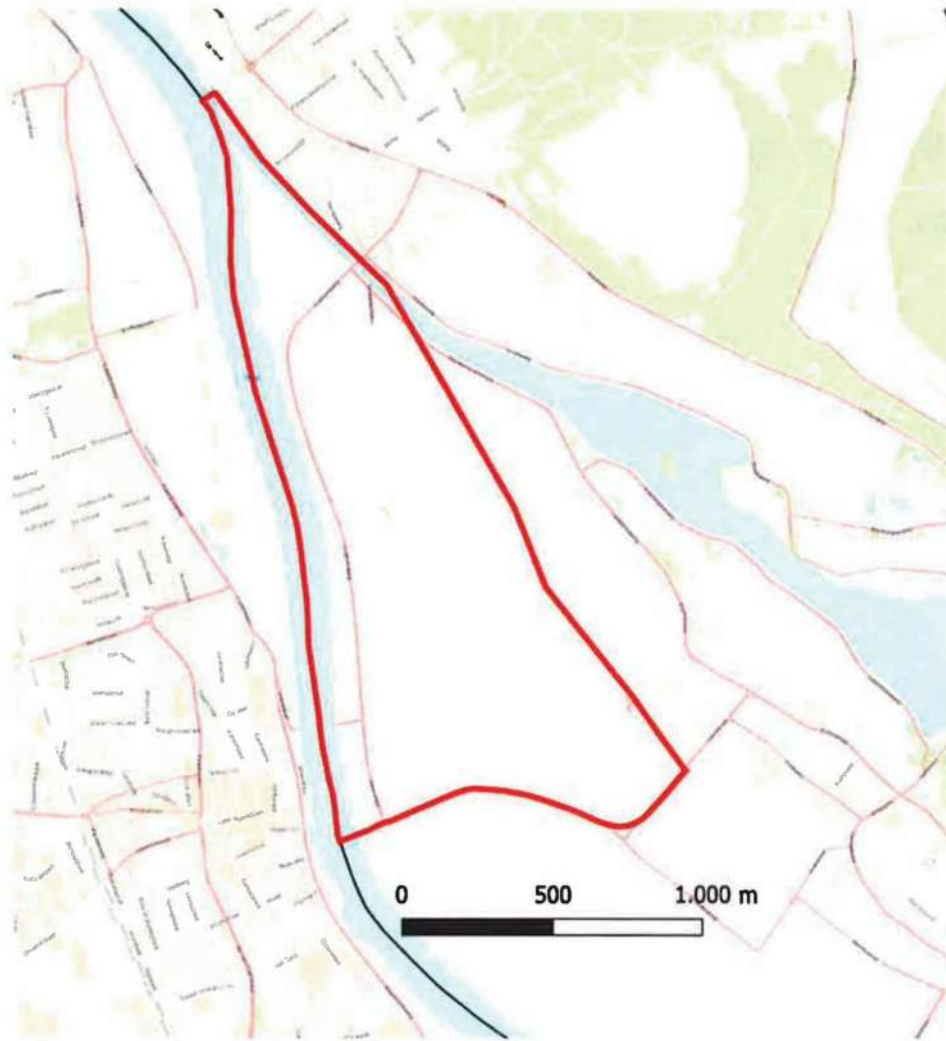
dhr.

Eldorado Parken B.V.  
voor deze:

dhr.



**Bijlage 1: Zoekgebied Gebiedsontwikkeling**



Paraaf Gemeente:

8  
Paraaf Teunesen:

Paraaf Eldorado:



## **Bijlage 2: Plan van Aanpak**

<i>Auteurs:</i>	<i>Datum</i>
Gemeente Mook en Middelaar: Eldorado/Teunesen:	27 juni 2024
<i>Onderwerp/betreft</i>	<i>Versie/Status</i>
'Plan van Aanpak'	Definitief

---

### **1. Projecttitel en beschrijving**

Projecttitel: Het Maasdal van Mook en Middelaar

Beschrijving: Gezamenlijke voorverkenning naar mogelijkheden tot een ontwikkeling in het Maasdal van Mook en Middelaar.

### **2. Aanleiding en achtergrond**

Op 12 april 2023 heeft de gemeente Mook en Middelaar een brief ontvangen van Eldorado Parken BV en Teunesen Zand en Grint BV met het verzoek tot een gesprek over een mogelijk gezamenlijke invulling van het Maasdal van Mook en Middelaar. De gemeente is dat gesprek aangegaan door Eldorado en Teunesen hun initiële ideeën en denkrichtingen voor (meer)waarden te laten presenteren, gevolgd door twee veldbezoeken aan respectievelijk camping De Grote Altena (1 augustus 2023) en de Bakelse Plassen (13 september 2023) om zo meer gevoel te krijgen bij wat een gebiedsontwikkeling voor het Maasdal van Mook en Middelaar kan betekenen.

In de presentatie van Eldorado en Teunesen zijn verschillende scenario's/denkrichtingen voor (meer)waarden opgenomen. Alle scenario's zijn opgebouwd rondom een recreatieplas die grofweg loopt vanaf de huidige Keersluis tot aan de Veerstraat. Er zijn denkrichtingen gepresenteerd met aandacht voor natuur, water, recreatie en duurzaamheid. Binnen alle denkrichtingen voor (meer)waarden is de link gelegd met gemeentelijke doelstellingen.

Een gebiedsontwikkeling in het Maasdal biedt de mogelijkheid om verschillende doelen te bewerkstelligen en sluit ook goed aan op de doelen uit het Limburgs Programma Landelijk Gebied (LPLG) waarmee provincie Limburg invulling geeft aan het Nationaal Programma Landelijke Gebied (NPLG). Er is sprake van vergaande doelstapelings, en ook een hoge mate van vervlechting van onderwerpen. Dit is de aanleiding om de mogelijkheden en haalbaarheid verder te verkennen. Het plan van aanpak is een eerste aanzet om de voorverkenning te concretiseren en vast te stellen hoe en wanneer deze zal plaatsvinden. Ook worden er doelen en kaders geformuleerd. Het plan van aanpak betreft een dynamisch document welke gedurende het project verder uitgewerkt zal worden.

### **3. Projectopdracht**

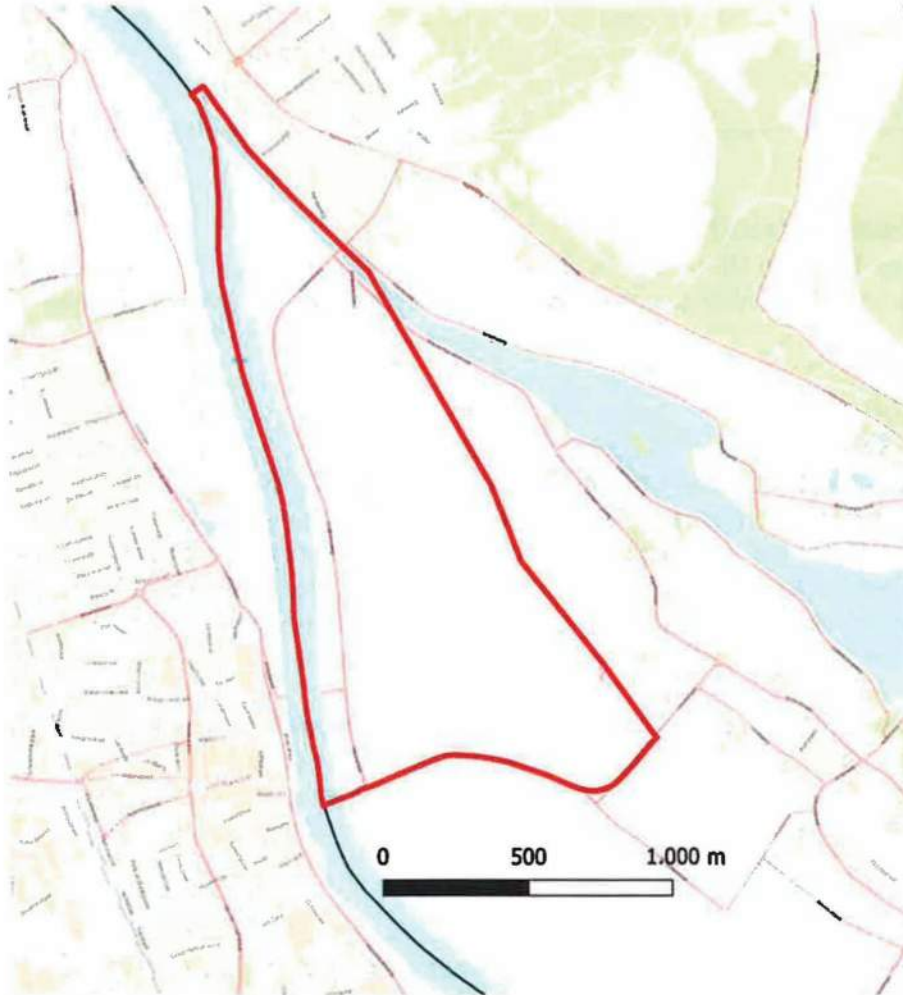
Breng een voorverkenning van de gebiedsontwikkeling in kaart voor het Maasdal van Mook en Middelaar, waarbij de baten voor de omgeving opwegen ten opzichte van de lasten.

### **4. Doelstelling**

Het doel is om de randvoorwaarden voor een haalbare gebiedsontwikkeling in het Maasdal van Mook en Middelaar in kaart te brengen. Daarnaast moet een beeld worden geschetst van het draagvlak voor een gebiedsontwikkeling. Het resultaat van deze voorverkenning vormt input voor de Omgevingsvisie van de gemeente Mook en Middelaar en geeft kaders voor de verdere uitwerking van een mogelijke gebiedsontwikkeling.

## 5. Projectgrenzen

Het zoekgebied is met een rood kader weergegeven op de kaart hieronder. De projectgrenzen worden later specifieker bepaald op basis van de resultaten uit de voorverkenning. De onderzoeken naar de gevolgen van de gebiedsontwikkeling beperken zich niet tot het zoekgebied.



## 6. Ambities

De gemeente Mook en Middelaar, Teunesen en Eldorado hebben elk hun eigen ambities. Zo heeft de gemeente Mook en Middelaar ambities op het gebied van natuur, recreatie en toerisme, klimaat- en energietransitie en wonen. Teunesen heeft de wens om delfstoffen te winnen ten behoeve van de lokale bouwgrondstoffenvoorziening. Eldorado heeft de wens om recreatie en toerisme kwalitatief uit te breiden in de gemeente Mook en Middelaar. Het bundelen van al deze ambities zorgt ervoor dat er een integrale gebiedsontwikkeling met meerwaarden ontstaat.

Hieronder worden de gezamenlijke ambities per thema beschreven. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de omgevingsvisie zijn dezelfde thema's gebruikt.



### Natuur en Landschap

De groenblauwe dooradering van het landschap in de gemeente is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in Mook en Middelaar. De ambitie is om de groenblauwe dooradering in het gebied te versterken door herstel van het Maasheggenlandschap en het aanleggen van Natuurvriendelijke Oevers (NVO's). Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers zal ook de waterkwaliteit verbeteren, wat in lijn is met de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het versterken van de groenblauwe dooradering sluit aan bij de doelstellingen in het Nationaal Programma Landelijk gebied (NPLG) en Limburg Programma Landelijk Gebied (LPLG).



### Groen en water (hoogwaterveiligheid)

Het herstel van het Maasheggenlandschap zal leiden tot opstuwing. Aangezien de beoogde projectlocatie een dubbelbestemming heeft als 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed', is het noodzakelijk om compenserende maatregelen te treffen tegen de veroorzaakte opstuwing. Een recreatieplas maakt ruimte voor ontwikkelingen doordat het opstuwing compenseert en levert tevens een extra bijdrage aan de waterveiligheid.



### Klimaat- en energietransitie

De gemeente heeft de doelstelling om in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal te zijn. Mogelijk biedt de gebiedsontwikkeling kansen voor duurzame energie opwek en/of het tegengaan van de verdroging. De haalbaarheid van duurzame energie opwek en/of het tegengaan van de verdroging moet verder onderzocht worden. De eventuele opbrengst van duurzame energie moet lokaal kunnen worden ingezet en mag niet over de grens verdwijnen.



### Recreatie en toerisme

De nadruk ligt op het versterken van het recreatieve en toeristische aanbod in de uiterwaarden van de Maas. Op dit moment is de recreatieve druk in de gemeente niet gelijk verspreid. De gebiedsontwikkeling biedt kansen voor een betere spreiding van de recreatie binnen de gemeente door het bevorderen van recreatie in de uiterwaarden van de Maas en Maasheggengebied. Het toevoegen van extra recreatie voorzieningen en routes door het verbeterde Maasheggengebied zijn enkele denkrichingen om recreatie in de uiterwaarden van Maas te stimuleren en de recreatiedruk beter over de gemeente te verspreiden. Elke toevoeging moet passen binnen het afsprakenkader Regio Limburg Noord.



### Leefbaarheid en samenleving

De gebiedsontwikkeling biedt tevens kansen om Mook weer een gezicht naar de Maas te geven door het realiseren van een Maasboulevard. De Maasboulevard moet goed aansluiten op Mook en de recreatieve waarde versterken. De Maasboulevard biedt ook ruimte voor nieuwe ontmoetingsplekken en voorzieningen. Er zal onderzocht worden welke kansen er liggen met betrekking tot het versterken en verbeteren van de leefbaarheid in Middelaar.

Het is essentieel om de impact van de Maasboulevard op de aanpassingen van de keersluis te onderzoeken en hoe deze op elkaar kunnen aansluiten. De recreatieplas moet compensatie bieden voor het mogelijk opstuwende effect van de Maasboulevard.



### Wonen en economie (delfstoffen)

De gemeente Mook en Middelaar heeft de ambitie om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte binnen de gemeente voor de diverse doelgroepen. Met inachtneming van het beleid water- en bodem sturend biedt de gebiedsontwikkeling kansen om te onderzoeken welke bijzondere woonvormen in deze gebiedsontwikkeling mogelijk zijn.

De winning van zand en grind zal voorzien in de vraag naar bouwgrondstoffen<sup>1</sup> Het winnen van zand en grind zal tevens dienen als motor voor bovenstaande ambities.

## 7. Meekoppelkansen

Parallel aan deze gezamenlijk voorverkenning is de gemeente Mook en Middelaar bezig met het uitwerken van een omgevingsvisie. Daarvoor zijn er diverse participatiebijeenkomsten gehouden. De opgehaalde input tijdens deze participatiebijeenkomsten is gebruikt om diverse meekoppelkansen te identificeren. De meekoppelkansen zijn ook weer geordend op de verschillende thema's uit de omgevingsvisie.



### Kunst, cultuur en erfgoed

Behoud van het (cultureel) erfgoed in de gemeente vormt een belangrijke opgave. Een meekoppelkans is om de rijke geschiedenis en het culturele aanbod in de gemeente zichtbaarder te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een Archeo-fietsroute door het Maasheggegebied, beeldwerken van kunstkolonie Plasmolen tentoonstellen, of de rijke geschiedenis van o.a. de Romeinse brug en villa vertellen en zichtbaarder maken aan de hand van bijvoorbeeld informatieborden met QR codes.



### Gezondheid en nieuwe ontmoetingsplekken

In de omgevingsvisie vormt het stimuleren van sport en bewegen in de buitenruimte een belangrijke opgave. Mogelijk biedt de gebiedsontwikkeling kansen voor meer sportvoorzieningen in de buitenlucht zoals een sportveldje en speeltuin. Een gebiedsontwikkeling brengt ook mogelijkheden met zich mee voor nieuwe ontmoetingsplekken in de buitenlucht.

---

<sup>1</sup> De vraag naar bouwgrondstoffen is recent aangetoond in 'Publicatie scenariostudie en monitoring bouwgrondstoffenwinning' in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Bron: [https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven\\_regering/detail?id=2024Z07308&did=2024D16769](https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2024Z07308&did=2024D16769)



### **Extensivering Landbouw (milieu)**

Een gebiedsontwikkeling brengt mogelijk ook kansen met zich mee voor primair agrarische bedrijven om meer nevenactiviteiten te ontwikkelen waarmee de transitie naar een meer extensieve vorm van landbouw gemaakt kan worden. Nevenactiviteiten waaraan gedacht kan worden zijn: verkoop biologische streekproducten, zorgboerderij of agrarisch natuurbeheer.

## **8. Aandachtspunten**

Naast ambities zijn er ook aandachtspunten bij het ontwikkelen van een gebiedsontwikkeling op deze locatie. De hieronder benoemde aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere voorverkenning naar de mogelijkheid van de gebiedsontwikkeling in het Maasdal van Mook en Middelaar. De lijst is niet uitputtend, en kan aangevuld worden met andere onderwerpen gedurende het proces.

### **Grondverwerving**

Niet alle gronden in het zoekgebied zijn in bezit van de initiatiefnemers. Gedurende de voorverkenning vindt er overleg plaats met de eigenaren van diverse percelen in het zoekgebied om meer grondpositie te verwerven.

### **Recreatie- en toerisme**

Toerisme speelt een grote rol in de lokale economie binnen de gemeente Mook en Middelaar. Uit een nader te verrichten onderzoek moet duidelijk worden welke behoefte er is op het gebied van recreatie en toerisme in het zoekgebied en op welke manier de behoefte ingevuld kan worden.

### **Archeologie**

Het zoekgebied kent op een aantal plekken een hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie. Een archeologische vooronderzoek moet worden uitgevoerd om de impact van de gebiedsontwikkeling in te schatten zodat zo veel mogelijk archeologische waarden behouden kunnen blijven.

### **Duurzame energie**

Onderzoek moet uitwijzen of duurzame energiemaatregelen haalbaar zijn voor de gebiedsontwikkeling. De energietransitie in Nederland ontwikkelt in een rap tempo, waardoor een nieuw probleem erbij komt, te weten netcongestie. Het is van groot belang om bij een gebiedsontwikkeling in te spelen op de actuele ontwikkelingen als het gaat om duurzame energie.

### **Landbouw**

Door de gebiedsontwikkeling neemt het landbouwareaal in het Maasdal af. Tijdens gesprekken met lokale agrariërs en de LLTB moet duidelijk worden hoe het toekomstperspectief voor het landbouwareaal in het Maasdal eruit moet komen te zien. Dit valt samen met het beheervraagstuk rondom de uitbreiding van het Maasheggengebied.

### **Natuur**

Op het gebied van natuur wordt er een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd waarin wordt onderzocht hoe de aanwezige natuurwaarden zoveel als mogelijk behouden en versterkt kunnen worden.

### **Verdroging**

Een gebiedsontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat het een verdrogend effect oplevert op de omliggende natuur. Onderzoek moet uitwijzen wat de mogelijkheden zijn.

### **Uitvoering en gevolgenomgeving**

Onderzocht moet worden op welke wijze (landinstallatie of drijvende installatie) de gebiedsontwikkeling uitgevoerd gaat worden en hoe de gevolgen tot een minimum beperkt kunnen worden. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de potentiële geluidsoverlast. Wellicht moet er een vorm van geluidszonering worden toegepast.

### **Verkeer**

Als gevolg van een dergelijke ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen in het gebied in de toekomst mogelijk flink toenemen. Er zal een mobiliteitsplan moeten worden opgesteld waarbij zoveel mogelijk wordt voorkomen dat vrachtverkeer door de kernen van Mook en Middelaar zal rijden tijdens het proces van delfstofwinning. Het gewonnen zand en grind zal over de Maas afgevoerd moeten worden, zo worden de kernen en wegen zo min mogelijk belast. De nieuw beoogde functies hebben een verkeersaantrekkende werking welke van invloed is op de ontsluiting van de Cuijksesteeg. De Cuijksesteeg is niet geschikt als permanente ontsluitingsweg van een grote gebiedsontwikkeling. Verder moet het plan stikstof passend worden gemaakt. De hoeveelheid stikstofdepositie hangt direct samen met de werkwijze, en zal dus later in het proces beoordeeld worden.

### **Integrale benadering**

Met de diverse overheden (RWS, provincie en waterschap) wordt het initiatief besproken. Met betrekking tot hoogwaterveiligheid en KRW zal er met Rijkswaterstaat moeten worden overlegd. Verder moet de gebiedsontwikkeling passen binnen het beleid van de diverse overheden. Voor de provincie Limburg is dit de provinciale omgevingsvisie (POVI) en het Limburgs Programma Landelijk Gebied (LPLG). Het waterschap Limburg werkt onder andere aan het Hoogwater Beschermingsprogramma (HWBP) en de lange termijn aanpak Maas2050. In de omgevingsvisie komen alle gemeentelijke ambities met betrekking tot de fysieke leefomgeving bij elkaar. Daarom moet er vanuit dit project voor september 2024 input komen zodat in de omgevingsvisie een verwijzing naar de gebiedsontwikkeling kan worden opgenomen. Bezien wordt welke mogelijke andere betrokkenen bij de verdere voorverkenning van de gebiedsontwikkeling worden aangehaakt.

### **Communicatie – Participatie**

Het is van belang om al in een vroeg stadium te starten met participatie. Inbreng van bewoners en andere belanghebbenden zorgt immers voor betere plannen. Daarnaast is het van groot belang om de omgeving te informeren over de ideeën/mogelijkheden die er liggen voor het gebied, in gesprek gaan/blijven en terugkoppelen welke ideeën en suggesties wel of niet worden meegenomen en waarom welke keuzes worden gemaakt. Om dit te bewerkstelligen is er een aparte fase 'consultatie en terugkoppeling' in de voorgestelde aanpak (zie hoofdstuk 10) opgenomen. Tijdens deze fase zal een participatieplan opgesteld worden voor het participatieproces met o.a. inwoners, ondernemers en de gemeenteraad. De recente opbrengst vanuit het participatieproces voor de Omgevingsvisie zal meegenomen/verwerkt worden in dit plan.

In de loop van 2024 zal de raad van de gemeente Mook en Middelaar meegenomen worden in de voorverkenning van de mogelijkheden. De gemeenteraad heeft de uiteindelijke bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van het Omgevingsplan om het initiatief mogelijk te maken.

### **Woningbouw & Water bodem Sturend**

De gebiedsontwikkeling dient te voldoen aan het beleid 'Water en Bodem Sturend' en de 'Beleidslijn Grote Rivieren'. Deze beleidskaders stellen dat waterveiligheid en duurzaam bodemgebruik voorrang hebben.

Recent is de wetgeving omtrent het bouwen in uiterwaarden per april 2024 aangescherpt volgens het beleid- water en bodem sturend. Gedurende de voorverkenning zal onderzocht worden wat de (on-)mogelijkheden zijn om te bouwen in het zoekgebied. Mogelijk bieden bijzondere woonoplossingen zoals drijvende woningen een uitkomst.

## 9. Aanpak

Figuur 2 toont op hoofdlijnen de stappen die tijdens het gehele proces van 'initiatief' tot 'milieueffectrapportage (MER) doorlopen zullen worden. Het proces is zo opgezet als een soort trechterfunctie, waarin prille ideeën, kansen en gedachten steeds concreter worden. Op dit moment bevinden we ons tussen de initiatiefase en voorverkenningfase. Tussen elke fase is een beslismoment ingepland waarbij middels een voorste lom toestemming wordt gevraagd om door te gaan naar de volgende fase. Hieronder zal per fase een korte toelichting volgen.



Figuur 2 – Aanpak op hoofdlijnen

- 1. Initiëren** – In de initiatiefase wordt het startpunt van een project vastgesteld. Het begint meestal met het identificeren van een kans. Het is een fase waarin samenwerkingsafspraken worden vastgelegd en een plan van aanpak wordt opgesteld hoe de gezamenlijke voorverkenning vormgegeven zal worden.

*Op te leveren documenten: Intentieovereenkomst en Plan van Aanpak*

- 2. Voorverkenning**– Tijdens de voorverkenningfase worden op basis van de gezamenlijke ambities verschillende denkrichtingen voor meerwaarden opgesteld. Vervolgens worden deze denkrichtingen onderzocht op haalbaarheid. Ook worden andere aandachtspunten nader geanalyseerd. Daarnaast worden de raad en andere belanghebbenden betrokken om hun inzichten en feedback te verzamelen. Uiteindelijk wordt alle inhoudelijke informatie gebundeld in een startnotitie met bijbehorende presentatie. Deze fase duurt ongeveer tot de tweede raadsinformatiebijeenkomst.

*Op te leveren documenten: Inhoudelijke startnotitie en presentatie*

**Verkennen, consultatie en terugkoppeling (participatie)** – Tijdens het participatietraject worden verschillende belanghebbenden, zoals inwoners, overheden en maatschappelijke organisaties actief betrokken bij de planning, ontwikkeling en besluitvorming van het initiatief. Het doel van het participatietraject is om diverse perspectieven en ideeën te verzamelen, draagvlak te creëren, en om belanghebbenden een stem te geven voor de verdere planuitwerking.

*Op te leveren documenten: Participatieplan vooraf en rapportage participatie achteraf met een concept voornemen*

4. **Denken** (planuitwerking) - In de planuitwerkingsfase wordt alle input uit de (voor)verkenningfase en het participatietraject vertaald naar een overkoepelende visie op hoofdlijnen met een concreet planvoornemen. Het planvoornemen moet een duidelijk en realiseerbaar plan zijn dat als leidraad dient voor de volgende fasen van het project.

*Op te leveren documenten: Visie op hoofdlijnen met planvoornemen.*

5. **Doen** (procedures) - Deze fase omvat het zorgvuldig volgen van de wettelijke procedures. Om te beginnen zal een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) worden opgesteld. De NRD biedt een duidelijk kader voor het op te stellen milieueffectrapport, wat zorgt voor een gestructureerd en efficiënt proces. Daarnaast kan door vroegtijdige consultatie van belanghebbenden en deskundigen draagvlak worden gecreëerd en knelpunten tijdig worden geïdentificeerd en aangepakt. Het zorgt ervoor dat het MER voldoende gedetailleerd en relevant is om een goed geïnformeerd besluitvorming mogelijk te maken.

Het milieueffectrapport zal vervolgens de verschillende varianten van het planvoornemen toetsen op potentiële milieueffecten. De MER zorgt ervoor dat milieueffecten vroegtijdig worden geïdentificeerd en beoordeeld, waardoor de besluitvorming transparanter en beter onderbouwd is.

*Op te leveren documenten: Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) en het Milieueffectrapport (MER).*





## 10. Planning

Om de gezamenlijke voorverkenningfase concreet te maken is de volgende planning opgesteld (zie figuur 3). Om de raad goed mee te nemen in de gezamenlijke voorverkenning zijn de volgende drie mijlpalen gepland:

1. Informeren (1<sup>e</sup> raadsinformatiebijeenkomst);
2. Meenemen (veldbezoek);
3. Ophalen en meedenken (2<sup>e</sup> raadsinformatiebijeenkomst).

Als alles naar wens verloopt zal de tweede raadsinformatiebijeenkomst in augustus als go/no-go moment fungeren om te starten met fase 3. Tussen de verschillende fasen zullen geregeld projectgroep overleggen worden ingepland. Tijdens deze overleggen zal de voortgang van de op te leveren producten worden besproken en beslissingen worden genomen.



**Figuur 3** – voorgestelde planning en op te leveren producten

## 11. Projectorganisatie

De projectorganisatie is opgebouwd uit twee groepen:

Groep	Wat (verantwoordelijkheid)?	Wie?
Werkgroep Maasdal	Verantwoordelijk voor op te leveren documenten en bijbehorende werkzaamheden	Gemeente Mook en Middelaar:  Eldorado en Teunesen
Projectgroep Maasdal	Verantwoordelijk voor sturing en beslissingen tijdens proces	Gemeente Mook en Middelaar:  Eldorado en Teunesen

