Gemeente Mook en Middelaar

Notitie advies ANM Gebiedsvisie Molenhoek Zuid

Hieronder is per adviespunt kort weergegeven op welke wijze dit in de gebiedsvisie is opgenomen.

Advies 0: Volg de hoofdopgaven van de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool en maak integrale keuzes bij de scenario-ontwikkeling van deze woningbouwlocatie, prioriteer de belangen in balans tussen de waarden en belangen van 'planet, people en profit' en werk samen door de schalen heen van beleid, bestuur en gebied.

De Verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool beschrijft het gehele gebied, waarbij de diverse kwaliteiten zijn benoemd. Daarbij is Molenhoek Zuid als een woningbouwlocatie aangemerkt. Bij de uitwerking is gezocht naar een goede balans.

Advies 1: Kijk ruim in relatie tot woningbouwopgaven van de nauw verbonden noordelijke en zuidelijke regio als het gaat om verantwoordelijkheid voor nieuwe woningbouw en de specifieke taakstelling borging leefomgevingskwaliteit die Mook en Middelaar heeft in die regionale context.

Gezien de druk op de woningmarkt in regio Nijmegen ligt er een gezamenlijke verantwoordelijkheid om voldoende woningbouw te realiseren. De realisatie van de wijk past in de woningbehoefte in Mook en Middelaar (woonagenda subregio Nijmegen). Tevens is de locatie Molenhoek Zuid als versnellingslocatie benoemd in de woondeal.

Advies 2: Volg de nieuwe groene regiostrategie: "Het groene raamwerk van de regio wordt versterkt door ontwerpprincipes te hanteren voor het watersysteem, de landschappelijke kwaliteit, de biodiversiteit en groenvoorzieningen".

Voor kennisgeving aangenomen. Deze uitgangspunten worden zo goed mogelijk in de gebiedsvisie geborgd.

Advies 3: Kijk bij de uitwerking van de drie scenario's voor de gebiedsvisie ook naar de inhoud, naar geest en letter, van de Structuurvisie Lierdal. Houd de groene open buffers tussen de kernen van Malden en Molenhoek intact en versterk waar nodig, door als compensatie van de woningbouwopgave Molenhoek-Zuid, de open corridor van heuvelrug naar Maas te vrijwaren van verdere bebouwing. Zorg ervoor dat op de overgangen tussen de stuwwallen en de lagere gronden geen ondoordringbaar lint van bebouwing ontstaat dat deze twee natuurlijke systemen isoleert en dat de 'groene vingers' blijven, die ook juist voor de leefbaarheid en identiteit van onze kernen belangrijk zijn. Voorkom de irreversibele sluiting van het bebouwingslint langs de oever van Maas en Maas-Waalkanaal.

Voor het grootste deel van het gebied zijn de uitgangspunten nog steeds passend, waardoor een algehele herziening op dit moment niet aan de orde is. Ondanks dat de locatie wel (deels) in beeld is voor woningbouw, het gebied is immers benoemd als zoekzone woningbouw, past de ontwikkeling van een wijk van ca. 250 woningen niet in de structuurvisie Lierdal van 2010. Vandaar dat gekozen is om voor specifiek deze locatie een nieuwe gebiedsvisie op te stellen.
Het plangebied is voor een belangrijk deel een herstructureringslocatie (bedrijfsterrein) of agrarisch in gebruik (kweek). Het geheel is ingesloten door bebouwing aan de Rijksweg. Ook het gebied bij de Molenstraat (gemeente Heumen) is in dat opzicht benoemd als kansrijke locatie voor het toevoegen van woningen. De open verbinding tussen kuil en Maas bevindt zich ten noorden van dit gebied, waarbij ook met name de Kuil als kerngebied wordt benoemd.

Advies 4: Pak tezamen met de gemeente Heumen deze regionale opdracht op om de huidige landschaps- en natuurwaarden te borgen en te versterken waar mogelijk binnen de Groene Metropool-opgave en leg deze vast voor zeer lange termijn.

Met de invoering van de Omgevingswet wordt een nieuwe omgevingsvisie opgesteld voor Mook en Middelaar. Daarbij zullen de bestaande (deel)visies als uitgangspunt dienen, maar zullen deze ook waar nodig moeten worden herzien gezien nieuwe ontwikkelingen en beleid. Regionale afspraken

zullen daarbij uiteraard worden meegewogen. De uitwerking van de verstedelijkingsstrategie is een regionaal proces, waar zowel Heumen als Mook en Middelaar deel van uitmaken. Molenhoek Zuid is in deze regionale strategie benoemd als woningbouwlocatie.

Advies 5: Hanteer de provinciale 'Rode Contour', die het plangebied gedeeltelijk doorsnijdt, en het daarmee verbonden Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) onverkort bij de uitwerking van de scenario's.

Het is de bedoeling om een wijk te realiseren van maximaal 250 woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma. De rode contouren worden door de provincie niet meer gehanteerd. Het LKM is al in 2012 overgedragen aan de gemeenten en maakt vanaf dat moment geen onderdeel meer uit van het provinciaal beleid. De gemeenten hebben destijds de voor hen relevante onderdelen uit het LKM opgenomen in hun structuurvisies.
Compensatie op basis van de provinciale omgevingsverordening is alleen nog aan de orde als het gaat om ontwikkelingen in de groenblauwe mantel (goud- of zilvergroene natuurzone en in sommige gevallen bronsgroene landschapszone). Het gaat dan om natuurcompensatie.

Advies 6: Maak juist in het dorpse karakter van Mook en Middelaar, een ruimtelijk plan en ook een investeringsplan voor het stedenbouwkundig concept met een versteningsgraad en kavelgrootte gebaseerd op een 50%-50% verhouding in plaats van maximalisatie van woonoppervlak binnen de 7 ha waarin winstoogmerk leidend is in plaats van leefomgevingskwaliteit. Maak een plan dat geldt als referentie van echt duurzame ontwikkeling anno 2021 waar Mook trots op kan zijn, en begeleid structurerend de toekomstige bewoners daarbij.

Er wordt gezocht naar de invulling van een kwalitatief hoogwaardige wijk, met een goede balans tussen groen en verharding en een woningbouwprogramma wat aansluit op de woningbehoefte. Duurzaamheid is een thema wat daarbij zeker aandacht heeft. De opmerking dat winstoogmerk leidend is onderschrijven wij zeker niet. Het is echter niet realistisch om hier een wijk te realiseren met een aanzienlijk aandeel goedkope en betaalbare woningbouw waarbij slechts 50% wordt voor stedelijke functies. Er is wel gezocht naar een zo groot mogelijk aandeel groen en de ruimte voor een robuust watersysteem.

Advies 7: Bouw natuurinclusief, op een fundamentele en planmatige wijze door landschapsecologische principes te volgen, niet door hier en daar een verzachtende maatregel te treffen.

Zie de reactie bij advies 6.

Advies 8: Bezie bij uitbreiding van woonfuncties in Molenhoek-Zuid de milieudruk van infrastructuur en logistieke ontwikkeling in een ruimer kader.

Dit zal bij de vervolgprocedure nader aandacht krijgen.

Advies 9: Geef als gemeente de optimale randvoorwaarden voor duurzame verstedelijking mee aan de plannen- makers, met zoveel mogelijk autonome energieopwekking, klimaatneutraal, als harde randvoorwaarde bij de bouwopgave anno 2021. Over 7½ jaar zou de ambitie immers 50% zijn. Maak tevens gebruik van kennis en kunde in de nabije omgeving die maatwerk kan leveren voor de Molenhoekse lokaliteit.

Bij de uitgangspunten van de gebiedsvisie Molenhoek-Zuid is benoemd dat duurzaamheid als vanzelfsprekend wordt meegenomen. In de visie is daarvoor een ambitie benoemd, die hoger is dan de wettelijke vereiste uitgangspunten. Ook een robuust en toekomstbestendig watersysteem en kwalitatief groen zijn daarbij benoemd. Waar mogelijk worden bestaande kwalitatieve groenstructuren behouden. Buiten de minimale ambities is ook een aantal kansen benoemd. Deze, zoals bijvoorbeeld benutten van de Maas als collectieve warmtevoorziening worden in het vervolgproces verder uitgezocht. Daar waar kansen liggen, zonder daarmee de betaalbaarheid van woningen en haalbaarheid van de wijk onder druk te zetten, zullen deze zeker worden aangegrepen.

Aanvullend advies ANM van 11februari 2022

Advies 0: Volg de hoofdopgaven van de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool en maak integrale keuzes bij de scenario-ontwikkeling van deze woningbouwlocatie, prioriteer de belangen in balans tussen de waarden en belangen 'planet, people en profit' (kern van duurzame ontwikkeling) en werk samen door de schalen heen van beleid, bestuur en gebied.

Dit betreft een herhaling, zie de eerdere reactie op advies 0.

Advies 10: Bezie of deze woningbouw in landelijk gebied, met de huidige dichtheid van woningen zoals aangegeven in de conceptgebiedsvisie, past in deze landelijke richtlijn, gegeven de ruimtelijke kwaliteiten en waarden die toegekend zijn aan dit gebied (zoals beschreven in het langjarig perspectief van de Structuurvisie Het Lierdal 2010-2020).

De suggestie wordt gewekt dat dit niet is beoordeeld. In de gebiedsvisie is een gedegen afweging gemaakt.

Advies 11: Bezie in afweging van woningbouw op deze locatie het geheel vanuit een integraal en breed maatschappelijk belang, waarin zowel sociale als ook ruimtelijke kwaliteiten meegenomen worden in een verantwoordelijke afweging van duurzame ontwikkeling, passend in de filosofie van de Omgevingswet.

Zie de reactie onder advies 10. Een procesmatige advisering en invulling van de strekking van de Omgevingswet strekt niet tot de rol en expertise van de ANM. Overigens is de constatering dat er geen integrale en genuanceerde afweging wordt gemaakt ook niet juist.

Advies 12: Stuur op een hogere ambitie klimaatadaptatie, duurzame energie en circulariteit van Molenhoek-Zuid, zodat de entree van de provincie Limburg en het visitekaartje van de gemeente Mook en Middelaar een voorbeeldwijk is anno 2022-2025, en niet een 'huis-, tuin- en keukenwijk' met een uitstraling en duurzaamheidsstatus anno zeventiger jaren.

Dit was ook al in het eerdere advies benoemd (onderdeel van advies 6, 7 en 9). Als uitgangspunt geldt het gemeentelijk beleid. Dit houdt in dat het uitgangpunt is dat er energieneutraal wordt ontwikkeld. De gebiedsvisie gaat al uit van een bovenwettelijke ambitie. De verwijzing 'huis-tuin en keukenwijk' vinden wij in dit opzicht niet gepast.

Advies 13: Milieuproblematiek van stikstof, geluid en fijnstof aanpassen en/of mitigeren-compenseren op een hoog ambitieniveau.

Dit wordt in de vervolgprocedure onderzocht. In hoeverre er met de ontwikkeling van de wijk sprake is van milieuproblematiek en in hoeverre er compensatie nodig en wenselijk is zal daarbij in beeld worden gebracht.

Advies 14: Pas de insteek van een puur stedenbouwkundige benadering aan met een veel betere landschaps-ecologische benadering met goed begrip van gebiedseigen ecologische kwaliteiten. Laat de compensatie van het bebouwd oppervlak, waarbij de 'openheid' en areaalvermindering van de huidige habitat zijn verminderd, beter terugkomen in een totaalplan in intergemeentelijke aanpak. Overweeg daarbij goede en zeer langjarige compensatie samen met gemeente Heumen.

Een aantal richtlijnen voor een creatievere inrichtingsschets die meer rekening houdt met het huidige landschap, de ecologische kwaliteiten en de plek in de overgang van de hogere stuwwal naar het bed van de Maas:
- De huidige, correcte karakteristieke elementen zijn lintbebouwing, met verdichting in de dorpen, Maasheggen, kleine groepjes knotessen, enkele geriefhoutbosjes en een enkele kleine boomgaard. Bomenlanen zijn een latere toevoeging (na de herverkaveling). Houtsingels horen hierin niet thuis, en ook geen kleine onregelmatig gevormde gazonnetjes.

- De geschetste inrichting biedt geen leefruimte voor de karakteristieke soorten van dit landschap: steenuil, das, gele kwikstaart en groene specht. Al deze soorten hebben rustige plekken nodig, zonder verstoringen door recreanten.
- Het is wenselijk de steilrand (de terrassen) zichtbaar in het ontwerp op te nemen. Een mogelijkheid is om tuinen aan het groen te laten aansluiten, met aansluiting van habitat in plaats van versnippering (want ook later gaan bewoners omheinen en isoleren met ondoorlaatbare schuttingen). Wijken met een goede inpassing van landschapselementen zijn bijvoorbeeld in Amersfoort en Culemborg gerealiseerd.
- Het aanleggen van vaste paden in de uiterwaarden is ongewenst, als onderdeel van het nationaal plan robuuste riviernatuur. Wel zal het plan een goed uitlaat- of losloopgebied voor honden moeten hebben om overlast en stikstofbelasting te vermijden.
- Maak een zonering in het gebied met hierin de passende landschaps- en natuurelementen. Langs de Rijksweg linden of beukenlanen met houtsingels; het gebied ten noorden van de Halderweg en ten zuiden van de Spijkerweg semi openhouden (knotsessen, boomgaard, dierweides) en alles ten zuiden van de Halderweg geheel open houden.
- Tevens aan de westkant een goede brede ecologische corridor maken met gebiedseigen elementen in open karakter, zoals een water-as, heggen en een enkele bomenlaan. Eventueel is reconstructie van de grenswal mogelijk met mogelijk een nieuwe locatie voor de dassenburcht.
- Voer overleg met de gemeente Heumen over het vaststellen van een ecologische corridor/landschappelijke open as, deels ook aan de Gelderse kant van de Bredeweg. Deze as moet verankerd worden in een overeenkomst die in de toekomst niet meer gewijzigd kan worden.
- Het huidige inrichtingsplan is veel te dicht qua opgaande groenstructuren. Het maken van doorkijkjes is onvoldoende om dezelfde openheid van dit landschap te kunnen garanderen. De inrichtingsschets geeft niet goed aan waar geparkeerd en/of gespeeld kan worden. Deze ruimten zouden bewust beter ingericht kunnen worden met hoogkwalitatieve groene elementen.

Het is niet de rol en expertise van de ANM om een stedenbouwkundig advies te leveren dan wel te adviseren over de keuze om voor een intergemeentelijke aanpak te kiezen. Dat is niet aan de orde en heeft geen deel uitgemaakt van de adviesvraag.

Advies 15: Laat een landschappelijke toetsing uitvoeren op het gehele plan door een provinciaal of nationaal orgaan, met focus (1) op de logica van een woonwijk op deze plaats als afhechting van de dorpsstructuur; (2) op het verlaten van de oorspronkelijke rode contour waarmee aan de openheid van het Lierdal tekort wordt gedaan en (3) op de hoogbouw aan de oostelijke Maasoever in het landelijk gebied van Mook en Middelaar.

Deze afweging is niet aan de ANM. De mening van de ANM dat een woonwijk hier niet op zijn plaats is en dat hoogbouw aan de Maas niet passend zou zijn is in dit verband niet onderbouwd en valt ook niet binnen de opdracht of expertise van de ANM.