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 een omgevingsvisie 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 wordt 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.