Adviesraad Natuur en Milieu in Mook en Middelaar

Advies A21.01 van de Adviesraad Natuur en Milieu in de gemeente Mook en Middelaar over de gebiedsvisie 'Molenhoek-Zuid'

Landschap is de onderlegger van de nieuwe wijk Molenhoek-Zuid.



Op 28 april 2021 is op ambtelijk niveau in een mondeling overleg aan de ANM gevraagd een advies uit te brengen over de woningbouwplannen in Molenhoek-Zuid vóór 11 mei 2021, ten dienste van de scenario-ontwikkeling voor de gemeente Mook en Middelaar door stedenbouwkundig adviesbureau CB5. In december 2020 is een intentieverklaring getekend door de gemeente met drie projectontwikkelaars, die een jaar geldig blijft, waartoe een nieuwe gebiedsvisie wordt opgesteld, waarbinnen de woningbouwopgave van 250 woningen zal worden uitgewerkt. Het gaat om een nieuwe wijk met 50% zogeheten 'betaalbare' koop- en huurwoningen. De op te stellen gebiedsvisie dient ter vervanging van het vigerende beleid (Structuurvisie Lierdal 2010-2020 van de gemeenten Mook en Middelaar en Heumen), met dien verstande dat deze gebiedsvisie alleen voor het grondgebied van Mook geldt. Grondposities door particulieren en projectontwikkelaars zijn reeds ingenomen. De gemeente heeft de huidige huurder van haar grondeigendom, volkstuin-complex locatie Middelwaert langs de Halderweg, de huur opgezegd per 1 januari 2023.

De woningbouw gaat om een plangebied van 7 ha, omringd door 12 ha 'studiegebied' en begrensd door het zomerbed van de Maas, de spoorlijn Nijmegen-Roermond, de Rijksweg N271 en de Bredeweg, binnen de gemeentegrens van de gemeente Mook en Middelaar. De woningbouwopgave zal door bureau CB5 worden uitgewerkt middels 3 scenario's waarvan één het label 'landschappelijk' krijgt.

Vraagstelling aan ANM

Advisering over criteria en randvoorwaarden aangaande landschapsecologische kwaliteiten en milieu-mogelijkheden van het studiegebied en het plangebied.

Er is afgesproken dat op de zeer korte termijn waarop dit advies gevraagd wordt, met een minimum aan informatie, een advies wordt gegeven dat antwoord zal geven op de concrete vraag om CB5 van inzichten te voorzien voor het opstellen van een gebiedsvisie. Door de ANM is aangegeven dat er ook in een ruimer kader 'ongevraagd' advies zal worden gegeven binnen de jurisdictie van de ANM.

Proloog : Vullen is veel gemakkelijker dan leeghouden…

Dit advies reikt de ANM aan de gemeente Mook en Middelaar aan om in de uitvoering van haar taak, om haar afgesproken deel van de huidige grote woningbouwopgave te realiseren, ook haar verantwoordelijkheid te nemen om een werkelijk duurzame ontwikkeling[1] te realiseren, waarbij de component van omgeving, landschap en milieu als gelijkwaardig aspect wordt meegenomen in de planvorming en realisatie en niet als sluitstuk.

[1] Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen (Brundtland 1987) met een werkelijke balans tussen waarden en belangen van mens (people), milieu (planet) en economie (profit).

Op grond van de huidige landschapsecologische kwaliteiten in de zorg voor natuur en landschap en omgevingswaarden in de gemeente ligt de zorg en taak voor natuur, landschap en milieu overwegend bij terreinbeherende organisaties en burgers (energietransitie) en blinkt de gemeente Mook en Middelaar niet uit in haar zorg voor natuur, landschap en milieu, die minimalistisch wordt ingevuld, met N en L waarden als sluitpost. De reeds gerealiseerde woningbouwprojecten in de gemeente hebben een winstgericht (projectontwikkelaargericht) model laten zien, met een hoge verdichtingsgraad en een geminimaliseerde kavelgrootte als uitgangspunten voor woningbouw. Leefomgevingskwaliteit, nieuwe inzichten rond groene dooradering, klimaatneutraal bouwen, biodiversiteit en openheid hadden daarin geen of beperkt een plaats.

Deze woningbouwopgave Molenhoek-Zuid, met een nieuwe wijk van de gemeente, biedt anno 2021, met alle kennis en kunde van nu, de uitgelezen kans om een echt gebalanceerde duurzame ontwikkeling vorm te geven, waarin niet het economisch winstmodel het dominante hoofduitgangspunt is, maar leefomgevingskwaliteit en de borging van contextuele landschaps- en esthetische waarden en klimaatneutraliteit gecombineerd met woongenot, die geïntegreerd en in balans zullen worden uitgevoerd.
Het eerste en al-omvattende advies van de ANM is:

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.

Onderstaand worden stap voor stap een onderbouwing en deeladviezen gegeven door de ANM.

Belangrijkste aanbevelingen voor een betere woningbouw en een beter landschap

Schaalniveau Regio-gebiedsvisie

De woningbouwambitie van Mook en Middelaar dient gezien te worden in de ambities van de ruimere stedelijke regio in relatie tot haar ommelanden. Binnen de afspraken van de woningdeal met Nijmegen, de Visie Woningbouw Noord Limburg en de nieuwe verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool-regio (conceptnota Meer landschap meer stad : Groene Metropool Arnhem Nijmegen Foodvalley 2040), vormt Mook en Middelaar het zuidelijk sluitstuk in de Groene Metropool en het noordelijk sluitstuk in de Woonvisie Limburg-Noord.

Het gaat in Molenhoek-Zuid om toekomstgericht bouwen dus zijn uitgangspunten voor leefomgevingskwaliteit zeer relevant, zoals verwoord in de verstedelijkingsstrategie van de nota 'Groene Metropool 2040' (april 2021). Het gaat in de context van dit advies met name om landschap en natuurlijk systeem, die om versterking vragen in de verstedelijkingsdrift. In de koers voor Noord-Limburg uit de regionale Woonvisie Noord-Limburg staat aangegeven dat Mook en Middelaar vooral verbinding zal zoeken in de richting van de regio Nijmegen-

Arnhem. De acht Noord-Limburgse gemeenten sturen op het toevoegen op kleine schaal van woningbouw, vooral gericht op het bevorderen van de doorstroming. Vanuit de gehanteerde referentieprognose Progneff wordt een kantelpunt in de huishoudensontwikkeling voor Mook ergens in 2032 aangegeven en er staat ook dat woningbouw nooit alleen de oplossing kan zijn voor leefbaarheidsvraagstukken.

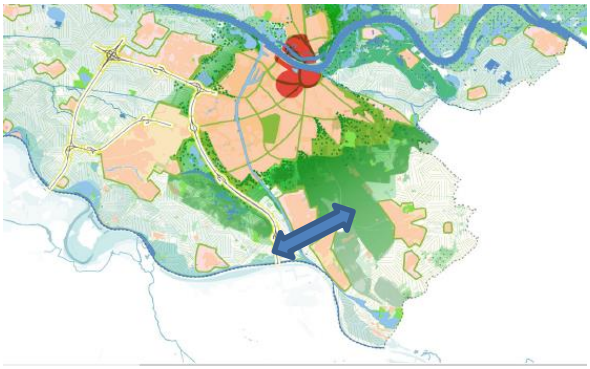
Advies 1: Kijk ruim in relatie tot woningbouwopgaven van de nauw verbonden noordelijke en zuidelijke regio als het gaat om verantwoordelijkheid voor nieuwe woningbouw en de specifieke taakstelling borging leefomgevingskwaliteit die Mook en Middelaar heeft in die regionale context.

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".

Het studiegebied is een deel van het gebied Lierdal, dat eigenlijk in vigerend beleid en in een belofte vanuit een zeer lange termijnperspectief bedoeld is als open gebied, van heuvelrug tot Maas, als ecologische en belevingstechnische open en sporadisch bebouwde zone, vastgelegd in grensoverschrijdende afspraken.

Het Lierdal vormt de grens tussen verstedelijkt Arnhem-Nijmegen gebied (zie conceptvisie Groene Metropool) naar de overgang landelijk gebied met dorpskernen. De verstedelijkingsas doortrekken langs het hele Maas- en Maas-Waalkanaal-front met de woningbouwambities van zowel Mook en Middelaar als van Heumen (precedentwerking) leidt tot een verdichting van de zone langs de Maas en het Maas-Waalkanaal die daar geen recht aan doet. Het geruisloos verkrijgen van grondposities wijst daarop.

Daarmee komt de ANM op een wezenlijk punt van zorg, namelijk dat de plannen in tegenspraak zijn met een tweetal beleidsstukken: de Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' vastgesteld door de gemeente Heumen samen met Mook en Middelaar en de Structuurvisie 'Heumen 2025'. In beide documenten wordt de ruimtelijke open kwaliteit van het Lierdal erkend en wordt aangegeven dat deze beschermd en uitgebreid dient te worden. Sporadische woningbouw en nieuwe landgoederen was het adagium. Het Lierdal is één van de laatste landschappelijke, ecologische en recreatieve schakels tussen het Maas-Waalkanaal, de Maas en het stuwwallengebied ten dienste van plant, dier en mens met een fraai kleinschalig cultuurlandschap, dat intensief beleefd wordt door de lokale bewoners en recreanten middels vele ommetjes. Door de verregaande woningbouw, transversaal op die open as, wordt die verbinding verbroken. De volop in ontwikkeling zijnde natuurwaarden met beschermde natuur en soorten in het Lierdal komt door areaalverkleining verder onder druk te staan, zoals het leefgebied van das, zandhagedis en steenuil. In verschillende delen van het Lierdal zullen herontwikkeling van natuur- en landschapswaarden door vooral particulier initiatief, zo goed als zeker hun potentie niet halen als de plannen doorgaan voor verkleining van leefgebied van soorten en verstorende effecten van geluid en licht.



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.*

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.

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.

Schaalniveau plangebied 7 ha: bouwquotum, inrichting en ambities

De uitdaging is om in de overgangszone van stad naar dorp en ommeland met de afhechting van Molenhoek-Zuid met bebouwing een plan te maken dat integraal recht doet aan een aantal zaken:

- woningbouw voor woningzoekende doelgroepen als vernieuwende kleinschalige woningbouw voor ouderen en betaalbare woningen voor jongeren
- inbedden in de kwaliteit van het landschap op overgang stuwwal-Maasoever
- natuurinclusief bouwen met duurzaam toevoegen van natuurwaarden en belevingswaarden die geen 'schaamgroenoplossingen' zijn
- antwoorden op beloftes van de energietransitie van een energieneutrale wijk klaar voor een toekomst van 2050

Bouwquotum

Het maximalistische model van projectontwikkeling om elke m² te optimaliseren in steen, asfalt, beton en woonoppervlak kan juist in deze zone vervangen worden door een ambitie waarin zich een werkelijke balans ontplooit tussen woonopgave, aansluiting en inbedding in de essentiële waarden van het landschap en optimalisatie van natuurlijkheidsvergroening als cruciale factor in leefomgevingskwaliteit, alsmede te antwoorden op de energietransitie-opgaven waar de gemeente Mook en Middelaar voor staat. Er zijn vele goede voorbeelden te vinden waar dit lukt. Denk aan binnentuinen i.p.v. afgebakende en van schuttingen voorziene compartimentering, denk aan groene wegen i.p.v. postzegeltjes voortuin en trottoir, denk aan zichtlijnen naar de omgeving i.p.v. een gesloten front, denk aan grotere multifunctionele eenheden van groen/waterbuffering/speelruimten waar werkelijk habitatvorming kan plaatsvinden etc.
Een gemengd woningbouwconcept van sociale huur- en koopwoningen, middenklasse- en duurdere private bouw, laat een stedenbouwkundig concept toe waarin gestuurd wordt op minder verstening in zowel private als publieke bouw, niet in percentages van 33% infra-publieke functies en groen en 66% bebouwingsgraad, maar in percentages van 50%-50% . Het sturen op (grotere) gealloceerde ruimten in het publieke domein voor vergroening is ook gunstiger voor de ratio verstening-groen; in private handen blijkt de versteningsgraad in dichtbebouwde woonwijken, rond de private huizen zelfs groter te zijn dan die van opgelegd publiek groen, een klacht die bij Waterschappen in ontsteningsbeleid goed bekend is. Er zijn voorbeelden genoeg waar lef getoond wordt om weerstand te bieden aan het optimalisatiemodel markt- en grondprijzen en winst voor de gemeente.

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.

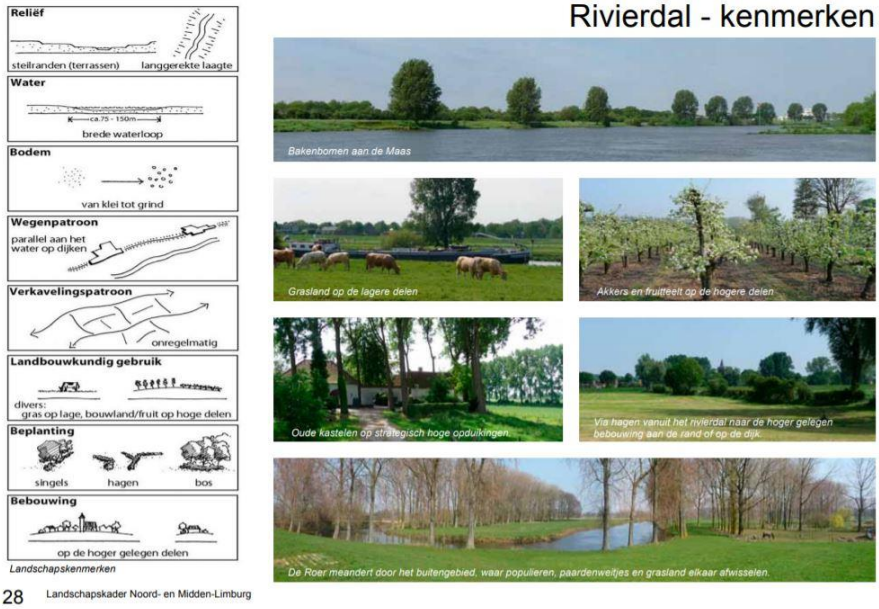
Landschappelijk ingebed

In het vigerende landschapsbeleid van de gemeente Mook en Middelaar (Landschapsontwikkelingsplan 2009) is het een rivierdallandschap in overgang naar een heuvelrug. Van het studiegebied is de buitendijkse zone aangemerkt als goudgroene natuur en een deel daarvan met aardkundige waarden. Het binnendijkse deel, waar de potentiële woningbouwlocatie ligt, is agrarisch cultuurlandschap en bebouwd gebied, waar vele grondbewegingen/ophogingen hebben plaatsgevonden voor bouw etc. De historie is dat rond 1900 dit een

Maasheggenlandschap was, maar in de eerdere jaartellingen maken kaarten niet zo goed duidelijk wat de historie van landgebruik van dit gebiedsdeel is , maar Maasduinrug afgewisseld met broekland is een realistische veronderstelling. Het advies vanuit landschapsbeleid is versterking van de landschappelijke waarden voor een rivierdal middels het ontwikkelen van groen en erfbeplanting. Uitgangspunten worden in onderstaande figuren uit het landschapskwaliteitsplan meegegeven. Voor vlakken geldt: bloemrijk grasland-hooiland, hoogstamboomgaard, graanakker, bossages; voor lijnvormige elementen geldt: houtwal en singel, bomenrij en bomenlaan, kruidenrijke stroken en akkerranden, knotbomenrij, hagen en heggen en struweel; en voor punt-elementen geldt: solitaire bomen en poelen (meekoppeling hemelwaterbuffers, etc.).
De aansluiting op de landschapscontext van openheid en band tussen heuvelrug en Maaslint betekent voor het woningbouwplan een beleefbare aansluiting op de grote ruimte met zichtlijnen naar de stuwwal voor landschapsverbinding, contact blijven houden met de Maas en haar oevers en niet alleen voor dure private bouw ter hoogte van het huidige Middelwaert. Tevens is esthetiek ten aanzien van de huidige oudere en nieuwe solitaire bebouwing in het gebied van belang als architectonische opgave.
Een mooi voorbeeld van zo'n wijk zijn de westelijke buitenwijken van Culemborg, met achteromgangen die tevens sloot zijn met wilgen, in de wijk boomgaarden en centraal een moestuincomplex, waarin de buitenrand een 50%-50% inrichting heeft.

Natuur-inclusief

De openheid en lijnvormige elementen van de as stuwwal-Maas, typisch voor soorten als steenuil, das en andere marterachtigen geven voldoende aanleiding om op aan te sluiten vanuit bebouwde omgeving middels doorkijken, aansluiting groene vlak- en lijnvormige elementen binnen bebouwing met habitats en structuren van de omgeving. Het gaat expliciet niet om 'schaamgroenoplossingen' met hier en daar een haagje in plaats van een schutting of ingezaaide randjes van een meter met bloemrijk mengsel, die elk jaar onderhouden moeten worden, maar om werkelijk aansluiten op open habitats en ecotopen van het Maasdal (binnen- en buitendijks), door de abiotische randvoorwaarden daarvoor in één keer goed aan te leggen. Meekoppeling met de visie van het Waterschap Limburg hierop is aan te bevelen.



Tabel 3. Wenselijkheid van landschapselementen per landschapstype.



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.

Infrastructuur

Investeren in duurzame mobiliteit: schoon en nabij zodat de verstedelijking leidt tot een kwalitatief stedelijk mobiliteitsnetwerk, vraagt in deze om een zorgvuldige toetsing aan de regionale verkeersstromen met focus op fietsen en lopen die aansluiten op transferiumfuncties met trein en bus, etc. De ambitie is transitie naar een emissieloos mobiliteitssysteem.
Welke druk, overdruk, ontstaat er op de provinciale weg en hoe hangt dat samen met een ruimer beleid ten opzichte van vrachtwagen-verkeersdruk op deze weg. Het is schier onmogelijk in de huidige situatie om veilig de Rijksweg op te komen of over te steken tussen Mook en J. J. Ludenlaan. De kruisingen in Molenhoek zonder verkeerslichten zijn onveilig. Binnen jurisdictie van de ANM: hoe hangt dit samen met de toename in milieudruk van fijnstof en geluid voor aanwoners van de Rijksweg.

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

Duurzaam bouwen of een hogere ambitie van klimaatneutraal

In het convenant over woningbouw afgesloten tussen de gemeente en het toenmalige Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), nu de Gemeenschappelijke Regeling Arnhem-Nijmegen (GMR), blijkt dat bij de realisatie van Molenhoek-Zuid moet worden ingezet op een hoge mate van duurzame ontwikkeling. In de hoofdopgave verstedelijkingsstrategie van de nieuwe Groene Metropool staat dat juist de woningbouw ingezet moet worden om het karakter en de kwaliteit van de Groene Metropool (natuur, klimaat en gezondheid) te vergroten en die daarmee onderscheidend zal zijn ten opzichte van de andere metropoolregio's. Het gaat erom de bouwopgave aan te grijpen om de nieuwe en vernieuwde leefomgevingen (werken en wonen) energieneutraal en circulair te maken en te behouden en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving door o.a. te investeren in het landschap en in te spelen op klimaatadaptatie. In de regionale woondeal is afgesproken dat in de nieuwe woningbouwplannen de partijen zich inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen.

De huidige DUBO-norm en daarmee verbonden EPC-normering halen bij lange na niet de gewenste klimaatadaptatie en klimaatneutraliteit.

Advies 9: Geef als gemeente de optimale randvoorwaarden voor duurzame verstedelijking mee aan de plannenmakers, 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.

Procesgang en participatie

Een nabrander die wellicht uitstijgt boven de jurisdictie van de ANM, is een opmerking over de procesgang. De procesgang rond de gebiedsvisie en de woningbouwwensen impliceert een integrale benadering, waarbij communicatie en transparantie en vooral vertrouwen in een faciliterende overheid borg moeten staan voor een verantwoordelijke overheid die zachte waarden als natuur en landschap, klimaat en milieu werkelijk wil meenemen in haar beleid, besluitvorming en uitvoeringspraktijk. De adviesvraag aan de ANM, ruim een week voor de deadline van de plannenmaker, verdient geen schoonheidsprijs. Ondanks het bestaan van de Notitie Burgerparticipatie van februari 2016 is door de gemeente weinig tot geen ruchtbaarheid aan het project Molenhoek-Zuid gegeven, hetgeen kan leiden tot weerstand tegen het plan vanuit de bevolking en haar vertegenwoordiging in de gemeenteraad. Transparantie en open communicatie is wenselijk over de intenties van zowel de gemeente als van de projectontwikkelaars en hun grondposities als het gaat over een voor de gemeente en met name voor Molenhoek ingrijpende planvorming. Onrust rond halve feiten en geruchten is een afbreukrisico richting een betrouwbare overheid, zeker in relatie tot mogelijk noodzakelijk schuiven met landgebruiksfuncties van bestaande industrie en volkstuingebruikers.

Molenhoek, Mook en Middelaar, 10 mei 2021