



Adviesraad Natuur en Milieu in de gemeente Mook en Middelaar

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

Aanleiding

Op 27 januari 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden over het advies Molenhoek-Zuid van de ANM van 10 mei 2021 en over de reactie daarop van de projectambtenaar I. Verploegen van 24 januari 2022. In dit gesprek is aangegeven dat advisering heeft plaatsgevonden op basis van een minimum aan informatie. Er was geen planvorming beschikbaar en scenario-beelden zijn op 4 november 2022 als print aangereikt zonder toelichting. Het bureau CB5 heeft daarna een ontwerpgebiedsvisie Molenhoek-Zuid uitgebracht en in het gesprek over het oorspronkelijke ANM-advies met wethouder G. Wienhoven en ambtenaar I. Verploegen op 27 januari 2022 is besloten om op basis van de ontwerpgebiedsvisie een aanvullend advies uit te brengen, omdat voor een groot deel van de eerdere adviezen van ANM is aangegeven dat deze “voor kennisgeving worden aangenomen”, maar vooral ook omdat de ANM haar reeks van adviezen niet herkent in de conceptgebiedsvisie Molenhoek-Zuid.



Tevens is er aanvullende informatie gekomen:

- dat de woningbouwplannen pas gerealiseerd kunnen worden als ook bodemsanering plaatsvindt van percelen in het bedrijventerrein.
- dat er robuuste activiteit is waargenomen van een gevestigde dassenburcht midden in de zoeklocatie aan de noordflank van het moestuinencomplex Middelwaert.

De meerwaarde van deze gebiedsvisie levert sanering op van een sterk verrommeld bedrijventerreintje, waar transformatie gewenst is. Er is perspectief op betaalbare woningbouw voor jong en oud waar veel vraag naar is. De andere zijde is dat de conceptgebiedsvisie ruimte biedt aan de ‘salamitactiek’ waarbij de open ruimte van het Lierdal beetje bij beetje opgevuld wordt en een voorbeeldwerking heeft naar de gemeente Heumen om dit gebied met woningbouw toch verder aaneen te breien in plaats van gedempte invulling van de open ruimte en voorkomen van afsnijding van de stuwwal van de Maas (Maasdalvisie Mooi Maasdal).

Het eerste en belangrijkste ANM-advies beschouwt de ANM als essentieel. In het antwoord van de gemeente is dat aangeduid met “wordt voor kennisgeving aangenomen”. Vanwege de essentie van juist dit advies acht de ANM het verstandig dit te herhalen in het aanvullend advies om te benadrukken dat een evenwichtige afweging in regionale context alleen kan met inachtneming van alle belangen en gebiedskwaliteiten.

Advies 0: Volg de hoofdpogingen 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.

Keuze van deze woningbouwlocatie

Het uitgangspunt van 255 woningen voor deze relatief kwetsbare locatie, met een hoge dichtheidsgraad (36,4 woningen per hectare) is als een gegevenheid meegegeven in de adviesaanvraag binnen de verstedelijkingsfilosofie van de Groene Metropool (Woondeal). Dit uitgangspunt is discutabel voor een locatie in een landelijke situatie. Vanuit de landelijke woningbouwopgave van 1 miljoen woningen in Nederland geldt de aanpak volgens de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die wettelijk is vastgelegd (Ruimtelijke ordening en bouwlocaties: De potentie van woningbouw in de groene omgeving; Stichting Economisch Instituut voor de Bouw, juni 2021). Deze ladder is vanaf 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en dwingt gemeenten en provincies bij voorgenomen bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied te motiveren waarom de woningbouw niet binnenstedelijk kan worden opgevangen.

De filosofie van de ladder is ten eerste dat er bezorgdheid moet zijn dat er niet te veel wordt gebouwd -de noodzaak voor woningbouw moet juridisch overtuigend worden aangetoond- en vervolgens moet worden nagegaan of de woningbouw niet in andere leegstaande objecten kan worden gerealiseerd, waarna bij uitbreiding er binnenstedelijk moet worden gebouwd en pas als dat niet kan mag in meer groene gebieden worden gekeken naar woningbouw. Hierbij geldt dan bovendien dat hier 'zuinig ruimtegebruik' moet plaatsvinden (hoge dichtheden) en dat deze locaties multimodaal moeten worden ontsloten. Deze eisen maken het in ieder geval heel moeilijk om groene woongebieden te ontwikkelen en maken het vrijwel onmogelijk om kleinschalig in lage dichtheden te bouwen. De provincies Limburg, Friesland, Groningen, Drenthe en Zeeland nemen samen slechts 10% van de totale nieuwbouwopgave voor hun rekening. Met een belofte van 255 woningen in de Woondeal van de provincie Gelderland wordt tegemoetgekomen aan een vraag die buiten de landelijke afspraken valt en gaat men voorbij aan het ontzien van groene gebieden, in dit geval van Mook en Middelaar. Er wordt in landelijk gebied bovendien grootstedelijk gebouwd met een dichtheid van 36,4 woningen per hectare. Onder de criteria voor geschikte woningbouwlocaties in de groene omgeving geldt onder meer dat groene locaties met een agrarische functie mogelijk zijn, waarbij gebieden in het Natuur Netwerk Nederland en gebieden rondom Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Echter de inrichting dient aan te sluiten bij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en dient rekening te houden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten van de gebieden bij woningbouw. Dit geldt ook voor een landschappelijk waardevol gebied dat geen bijzondere status heeft. Deze gebieden worden niet als zoekgebied uitgesloten. Wel is voor deze gebieden gekozen voor een invulling die zo goed mogelijk aansluit bij de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Dit vereist doorgaans het bebouwen van een zeer beperkt deel van het bestaande areaal, zodat er veel ruimte blijft voor landbouw, natuur en recreatie en bij kwetsbare gebieden ook nog het bouwen in lage dichtheden zodat een landelijke uitstraling van het wonen kan worden gerealiseerd.

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).

Gehanteerde methodiek versus de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De in deze publicatie gehanteerde zoektocht naar nieuwe woongebieden buiten het stedelijk gebied wijkt af van de bestaande praktijk, zoals die onder meer is af te leiden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze ladder is vanaf 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en dwingt gemeenten en provincies bij voorgenomen bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied te motiveren waarom de woningbouw niet binnenstedelijk kan worden opgevangen. Doel van de ladder is om de binnenstedelijke ruimte optimaal te benutten en het ruimtebeslag van woningbouw buiten het stedelijk gebied te beperken om de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden zo veel mogelijk te beperken. Daarnaast stelt de ladder als aanvullende randvoorwaarde dat nieuwe woongebieden multimodaal (kunnen) worden ontsloten. In onderstaande figuur zijn de bij de motivering te doorlopen treden schematisch weergegeven.

De drie treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking



Wat bij de ladder ten eerste opvalt is dat woningbouw niet direct als een positieve zaak wordt gezien. Om woningbouw te kunnen realiseren moeten de initiatiefnemers immers eerst juridisch kunnen aantonen dat er 'regionale behoefte' is. Zo kan nieuwbouw worden bestreden met lage demografische ramingen, leegstand in kantoren of soms zelfs het veronderstelde verkeerde aanbod (bijvoorbeeld koopwoningen in plaats van huurwoningen etc.). Aangezien het in een juridisch kader is vervat, betekent dit voor de private en publieke partijen die willen bouwen dat de bewijslast bij hen ligt. En hier geldt bewijslast-bewijsrisico. Als de regionale behoefte is aangetoond moet vervolgens worden aangetoond dat in de behoefte niet kan worden voorzien in het binnenstedelijk gebied. Pas als dit ook kan worden aangetoond, kan naar groene woonomgevingen gekeken worden. Het weland als 'last resort'. Als vervolgens hieraan ook nog de eisen van zuinig ruimtegebruik (hoge dichtheden) en multimodaal ontsluiting aan worden toegevoegd, dan wordt het ontwikkelen van mooie groene woonomgevingen die passen bij het landschap wel heel moeilijk. Ook moet worden bedacht dat deze juridisering van nieuwe woningbouw tot zelfcensuur leidt. Zo heeft een adviesbureau in veel provincies geadviseerd om het plaanbod bewust laag te houden ('moeten om te bloeien') omdat dit anders op bezwaren bij de Raad van State zou kunnen stuiten. Plannen in de groene ruimte zijn in een dergelijke context uiteraard nog eens extra kwetsbaar. Belangrijk is overigens niet alleen de formele kant van de ladder, maar zeker ook het denkmodel dat erachter zit. Zolang woningbouw in groene ruimtes op voorhand als onwenselijk wordt gezien, als aantasting van de ruimte, dan wordt dit uiteraard niet uit om met creativiteit naar mogelijk te ontwikkelen gebieden te kijken in de groene ruimte. In deze studie wordt niet uitgegaan van bovenstaand denkmodel. Zo kunnen groene gebieden worden bekeken waar woningbouw plaats vindt in lage dichtheden en met vervoersmogelijkheden die passen bij een meer landelijke uitstraling van het gebied. Het laatste zal niet zelden kunnen bestaan uit een lokale weg waarover auto's en bussen hun weg kunnen vinden naar de vele overige ontsluitingen die op relatief korte afstand beschikbaar zijn. In de minder kwetsbare groene gebieden kan dan in wat hogere dichtheden worden gebouwd, waar soms ook extra infrastructurele voorzieningen nodig zijn.

Omgevingswet

De presentatie van het woningbouwplan in de gebiedsvisie Molenhoek-Zuid is gemaakt op basis van een grondige gebiedsanalyse: de interpretatie van landschap, ruimtelijke context en landschapsecologie is echter in hoofdzaak beredeneerd vanuit een utilitair perspectief van de toekomstige bewoner, van binnen naar buiten (marketing van het plan) en niet beredeneerd vanuit een neutraler standpunt van bestaande (kwetsbare) kwaliteiten/waarden die zullen veranderen gezien van buiten naar binnen vanuit het totale gebied. In de gebiedsvisie is toegeschreven naar woningbouw, onderschreven door de gegevenheid dat de gronden voor een groot deel reeds aangekocht zijn door projectontwikkelaars en een LOI is afgesloten. De Omgevingswet, ook als die nog niet is ingevoerd, is in essentie bedoeld om een integrale en genuanceerde afweging van alle belangen te kunnen maken. Het past een overheid anno 2022 om in de geest van dit nieuwe beleid voor duurzame ontwikkeling te handelen als het gaat om een project wonen, dat er de komende 50-100 jaar zal staan.

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.

Klimaatadaptatie, duurzame energie en circulariteit.

Vanuit de omgevingsdialoog (een inspraakavond en persoonlijke gesprekken) is naar voren gekomen dat klimaat neutraal/klimaat adaptief ontwerpen met een lage MKI-score behoort tot het essentieel wensenpakket. Deze komen in de gebiedsvisie zeer beperkt terug in het pakket van eisen voor het ontwerp. Met name is genoemd het voldoen aan de geldende wettelijke DUBO-eisen met mogelijk een stapje verder in de reductie van het energieverbruik en de inzet van duurzame bronnen. Het ambitiediagram geeft een mediane inspanning weer.

De MPG als belangrijke maatstaf voor het duurzaam materiaalgebruik per woning, die per 1 juli 2021 is aangescherpt, wordt slechts met een laag ambitieniveau (basis) gehanteerd voor 10-20% van de woningen.

Voor energieneutraliteit en circulariteit in de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw en in materialisatie in nieuwe woningbouw zijn momenteel heel veel goede voorbeelden beschikbaar in Nederland en verder. Deze zijn als leidraad voor de bouw van deze wijk niet herkenbaar in de visie behalve in de vorm van gemeenplaatsen, met minimale inzet in plaats van maximalisatie van een duurzame ontwikkeling als vanzelfsprekendheid.

De wateroverlastbestendigheid wordt voor "54% opgelost", er zal gestreefd worden naar reductie van energiegebruik en inzet van duurzame bronnen en circulariteit geldt slechts voor een deel van de woningen. De sanering van aanwezige vervuilde grond is een goede zaak, maar deze wordt in de gebiedsvisie niet genoemd en gegevens hierover zijn niet bekend. Deze bodemsanering kan worden beschouwd als kosten-opdrijvende factor.

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.

Stikstof en fijnstof

Vanuit milieuperspectief is de toename van de mobiliteit in de wijk en langs de provinciale weg N271 aanleiding voor een toename van geluid en fijnstof. In de planvorming is daar geen mitigatie voor opgenomen. De stikstofbelasting van de bouw (bouwphase, mobiliteit en duurzaam materialengebruik) kent in deze visie geen melding die past in regionale of nationale wettelijke ambities. Het compensatieprincipe van handel in stikstofrechten staat momenteel onder druk als een legitiem instrument. Compenseren met hoogwaardige natuurkwaliteit ter plekke zou een goed alternatief vormen, vanwege de diepgaandere eigenlijke reden van de stikstofproblematiek.

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

Biodiversiteit en landschap

In de huidige inrichting is het landschap is nog open met vrij zicht op de Maasdijk. Het landschap is dat van een Maasuiteerwaarde. Historisch gezien hoort hier geen dichte bebouwing of houtsingels. De verkaveling is rechthoekig. Het oorspronkelijke landschap was waarschijnlijk broekbos, ontgonnen als weides op de nattere delen, fruitteelt op de zavelige gronden en akkerbouw op de zandige delen. De Maasgebieden bij Middelaar en Milsbeek kunnen als referentie dienen. De conceptvisie geeft aan te willen aansluiten op bestaand groen. Er is een zeer uitgebreide morfologische analyse (hoofdstuk 2 gebiedsvisie), waarbij echter de kwalificatie van 'groen' middels een ecologische analyse volledig ontbreekt (denk aan o.a. beschermde soorten als das, steenuil en vleermuizen). In de visie wordt melding gemaakt van vergroting van de biodiversiteit met teksten als "een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonwijk met volop groen en water" en "het behoud en versterken van de goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone".

Bij nadere beschouwing van de conceptvisie wordt echter geen recht gedaan aan de eerdere uitgebreide landschaps-morfologische analyse, noch wordt er ingegaan op de intrinsieke landschaps-ecologische kwaliteiten van het gebied, waaronder juist ook openheid. De uitspraak als "bestaand groen dient als basis voor een groenstructuur met groene inpridders die van de dijk de wijk inlopen en bomenlanen" is een stedenbouwkundige aanduiding, die niet terug refereert aan fraaie analyses uit hoofdstuk 2 of de belofte van een goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone. De plandata geven aan voor 255 woningen een verhardingspercentage van 27,7%, een groenpercentage van 29,6% en een woningdichtheid van 36 woningen per hectare. Groene tuinen, groen speelterrein, groen parkeerterreinen, groene waterberging etc. worden op een hoop gegooid onder het label 'groen'. Ecologische kwaliteit is geen punt van orde.

Bij verstedelijking is er verlies van areaal aan habitat en aan open ruimte, in dit geval cruciaal voor deze zone van heuvelrug naar Maas. Dit wordt niet meegenomen in de visie, noch is er sprake van compensatie of een discours over veiligstelling van de overige ruimte van het Lierdal (zie salamitactiek).

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.

Ontwerp

De landschappelijke inrichtingsschets is conservatief, met gebiedsvreemde elementen. De vier torens hoogbouw met appartementen vormen in de landschapslijn van de Maasoever een nieuw element dat in de landelijke uitstraling van deze oostelijke Maasoever wellicht niet passend is en dat gezien kan worden als een landschappelijke gotspe in de overwegend rurale sfeer van deze zijde van de Maas. Dit vraagt om een vorm van compensatie (vgl. de procedure van het Gabriëlcollege/de Binnenvaartschool met compensatie van de horizonaantasting door behoud van de façade van de school).

Anno 2022 zou deze wijk een visitekaartje kunnen worden met een ruime opzet van woningen en ruimte voor kwalitatief groen in een verhouding van 50%-50% van het oppervlak. Dit zeker ook omdat het in een gebied ligt in met een landschappelijk open structuur. Vastgroeien aan (toekomstige) bebouwing in Heumen ligt op de loer.

De gemeente Mook en Middelaar kan dit gebied bij woningbouw maar éénmaal goed inrichten. Na het ontwikkelen is veel in handen van een groot aantal particulieren, waarna verandering/transformatie moeilijk is door te voeren. Het gebied is de poort tot onze gemeente. Met een anoniem conservatief ingerichte woonwijk groeit de gemeente Mook en Middelaar onherkenbaar en naamloos aan de metropool Nijmegen vast.

In de visie wordt aangegeven dat de wijk deel wordt van de dorpsstructuur maar juist de aansluiting aan de dorpsstructuur als argument is discutabel. Momenteel is het een geïsoleerde industriële omgeving met geen enkele dorpsfunctie, geïsoleerd door heel harde barrières van Maasdijk, provinciale weg en spoorlijn. In de visie wordt het een zelfstandige woonwijk. Er zijn geen goede aansluitingen met normale dorpsfuncties als school, winkel en sociale voorzieningen.

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.

Molenhoek, Mook en Middelaar, 11 februari 2022