



Gemeenteraad Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

Betreft: Zienswijze op Ontwerpgebiedsvisie Molenhoek Zuid

Malden, 10 januari 2022

Zienswijze op Ontwerpgebiedsvisie Molenhoek Zuid

A. Onzorgvuldig proces

Op dit moment is het beleidskader voor het Lierdal de Structuurvisie Lierdal. Deze structuurvisie is gebaseerd op de Gebiedsvisie Lierdal. Gebiedsvisie en Structuurvisie zijn in een zorgvuldig proces met inspraak van vele inwoners tot stand gekomen. Samen met gemeenteraadsleden heeft vereniging Bos en Kuil zich toen met zijn 1000 leden ingespannen om bij het tot stand komen een zorgvuldig proces van consultatie mogelijk te maken. De resulterende Structuurvisie Lierdal kon op brede bijval rekenen en is door de gemeenteraad van Mook en Middelaar unaniem aanvaard.

Wij betreuren het dat burgemeester en wethouders u nu voorstellen om voor een deel van het Lierdal, namelijk Molenhoek Zuid, een nieuwe, ingrijpende, zeer gedetailleerde gebiedsvisie (structuurvisie) vast te stellen, terwijl maar zeer beperkte consultatie heeft plaatsgevonden, blijkens klachten daarover. Ook wij hebben al in een vroeg stadium bij brief onze zorgen over de landschappelijke inpassing kenbaar gemaakt. Ondanks beschikbaarheid van MsTeams en Zoom zijn wij daarover verder nooit geconsulteerd.

Vaststelling door uw raad moet op voorstel van burgemeester en wethouders gehaast plaatsvinden vóórdát de Omgevingswet van kracht wordt, die sterk inzet op consultatie van burgers.

Wij verzoeken u hiermee niet akkoord te gaan en alsnog zorgvuldige consultatie – in de geest van de Omgevingswet - mogelijk te maken.

B. Staand beleid: bouwen impliceert verbetering landschaps- en natuurwaarden

Op dit moment is het gestelde in de Structuurvisie Lierdal staand beleid; de Structuurvisie is nog steeds geldig. In hoofdstuk 4 Wonen en woonomgeving staan Hoofdpijnen van beleid. “Uitgangspunt voor het Lierdal is dat verdere ontwikkeling van de woonfunctie in principe ongewenst is. Alleen indien een nettobijdrage wordt geleverd aan de verdere ontwikkeling van de landschaps- en/of natuurwaarden in het Lierdal, is uitbreiding van de woonfunctie mogelijk. Deze uitbreiding vindt primair plaats in de Rijkswegzone en in beperkte mate in de kanaalzone Lierdal.”.....”Op het grondgebied van Mook en Middelaar zijn geen



woningbouwontwikkelingen voorzien buiten de rode contour van Molenhoek, waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is.”

Het Limburgs Kwaliteitsmenu – LKM

Het Limburgs Kwaliteitsmenu stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Het LKM geldt voor alle ‘rode ontwikkelingen’ zoals woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven enzovoorts. Dergelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied plaatsvindt. Enerzijds gaat het hierbij om het creëren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de plek van de ingreep, bijvoorbeeld afbraak van detonerende bebouwing en/of een harmonieuze inpassing in de landschappelijke structuur. Anderzijds is het beleid gericht op het realiseren van een kwaliteitsverbetering in groter verband in de vorm van bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuur of landschapselementen.

In de gebiedsvisie Molenhoek Zuid wordt geen nettobijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van de landschaps- en/of natuurwaarden in het Lierdal (volgens de Structuurvisie Lierdal een vereiste). Verder wordt er gebouwd buiten de rode contour in het buitengebied. Hierop is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Volgens dit menu dient derhalve een kwaliteitsverbetering in de vorm van nieuwe natuur of landschapselementen plaats te vinden. Gezien de hoge woningdichtheid in Molenhoek Zuid 36 wo/ha (een hoge dichtheid vergelijkbaar met die in stedelijk gebied) kan daarbinnen geen geloofwaardige netto kwaliteitsverbetering in de vorm van nieuwe natuur of landschapselementen bereikt worden. De hoeveelheid groen per woning (83 m²/wo) ligt niet veel boven de advieshoeveelheid groen per woning in stedelijk gebied (75 m²/wo).

Aan de basis van de nieuwe gebiedsvisie Molenhoek Zuid ligt de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen. De gemeente Mook en Middelaar heeft zich met deze deal verbonden. In de Woondeal is aangegeven dat “natuurinclusiviteit een verplicht onderdeel is van de ontwerpogave”. In de gebiedsvisie Molenhoek Zuid wordt slechts aangegeven dat wordt aangesloten bij het “landschappelijk casco” en dat er de intentie is “kwalitatieve groenplekken (te) maken in het binnengebied”. Een binnengebied met meer dan 250 huizen. Natuurinclusiviteit als verplicht onderdeel verdient een betere uitwerking.

Wij verzoeken uw gemeenteraad het staande beleid, vastgelegd in de Structuurvisie Lierdal, mee te nemen in de beoordeling van de voorliggende gebiedsvisie Molenhoek Zuid en invulling te laten geven aan de nettobijdrage aan de verdere ontwikkeling van de landschaps- en/of natuurwaarden in het Lierdal. Daarbij kan tevens het verplichte onderdeel Natuurinclusiviteit in de ontwerpogave geloofwaardig worden uitgewerkt op basis van een gedegen onderzoek naar verdwijnende natuur- en landschapswaarden. Van een betrouwbare overheid mag naleving van de zelf vastgestelde en afgesproken regels immers verwacht worden.

C. Fondsen voor verbetering landschappelijke kwaliteit

De nog geldige Structuurvisie voorziet in een Fonds Structuurvisie Lierdal voor de gemeente Mook en Middelaar. Dit fonds is bestemd voor verbetering van de natuur- en/of de landschappelijke waarden van het Lierdal. Het fonds wordt onder andere gevuld door een



financiële bijdrage vanuit nieuw te bouwen woningen. Bij een ontwikkelproject zoals Molenhoek Zuid dient de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling, ter compensatie van de vermindering van de natuur- en landschapskwaliteit te zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst met projectontwikkelaars.

Wij verzoeken uw gemeenteraad te verifiëren dat burgemeester en wethouders zich bij het afsluiten van anterieure overeenkomsten rond Molenhoek Zuid aan de Structuurvisie Lierdal hebben gehouden en welk bedrag daarmee voor compenserende ruimtelijke ontwikkelingen beschikbaar komt.

D. Vermindering van landschappelijke kwaliteit en natuurkwaliteit

Door de geplande woningbouw in Molenhoek Zuid vermindert de landschappelijke en natuurkwaliteit. Als voorbeeld kan de beperking van het fourageergebied van de Steenuil, inheems in het Lierdal, dienen.

De Vogelbescherming stelt: “De steenuil is de bekendste van de kleinere uilensoorten. In ons land is hij van oudsher een bekende verschijning in vooral kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. De steenuil schuwt de menselijke omgeving niet en broedt vaak op boerenerven, vooral als deze voldoende natuurlijke variatie bieden. Dan kan een steenuil op een klein oppervlak alles vinden wat hij nodig heeft. Vanaf paaltjes of andere verhogingen zoekt de steenuil naar voedsel en vliegt daar in golvende vlucht op af.”

De steenuil staat op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels in de categorie Kwetsbaar. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status, maar hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. *Voor deze soorten geldt een hogere prioriteit bij het nemen van actieve beschermingsmaatregelen, bijvoorbeeld door hun leefgebieden te verbeteren.*

Over bescherming zegt de Vogelbescherming: “Het gaat al langere tijd bergafwaarts met de steenuil. Het leefgebied krimpt ineen door bijvoorbeeld stads- en dorpsuitbreidingen, aanleg van industrieterreinen en wegen. Daarnaast is het resterende leefgebied sterk veranderd. Kleine gemengde boerenbedrijven zijn er niet meer, hoogstamboomgaarden zijn zeldzaam geworden. De landbouw is een stuk intensiever.

Lange tijd was er geen aandacht voor kleinschalige landschapselementen als houtwallen en hagen. Veel nestgelegenheden verdween ook door het ruimen van oude kippenhokken en vervallen schuurtjes. Het verkeer kan de steenuil ernstig parten spelen waar zijn jachtterrein doorkruist wordt door wegen.”

In uitwerking van “natuurinclusiviteit” die volgens de Woondeal verplicht is, horen beschermingsmaatregelen thuis, zeker voor het verbeteren van het leefgebied van een rode lijst soort.

Wij verzoeken uw gemeenteraad – indien u instemt met woningbouw in Molenhoek Zuid – actief compenserende maatregelen te treffen door in het Lierdal onder andere nieuwe kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen en hagen, te laten realiseren, bijvoorbeeld aan beide zijden van de Bredeweg.



E. Uitzichten en corridors

De Oosterkanaaldijk heeft een recreatief belangrijke functie. Voor de beleving van wandelaars en fietsers zijn uitzicht op Maas en Maas-Waalkanaal én uitzicht richting Stuwwal belangrijke elementen. Ook open, groene corridors tussen stuwwal en lagere gronden vormen in de woorden van uw Adviescommissie Natuur en Milieu ‘groene vingers’ die voor leefbaarheid en identiteit van woonkernen belangrijk zijn. De gebiedsvisie Molenhoek Zuid maakt niet voldoende duidelijk dat uitzichten vanaf de Oosterkanaaldijk naar de stuwwal, tussen hoogbouw door, in de voldoende mate blijven bestaan.

De Bredeweg zou een ‘groene vinger’ kunnen zijn richting stuwwal, indien een kwalitatief goede landschapsverbetering de woningbouw compenseert.

Wij verzoeken uw gemeenteraad – indien u instemt met woningbouw in Molenhoek Zuid – attent te zijn op voldoende uitzicht tussen de hoogbouw door van Oosterkanaaldijk naar de Stuwwal. En te bevorderen dat de Bredeweg een ‘groene vinger’ wordt.

F. Waarom 250 nieuwe woningen in Molenhoek Zuid?

Aan de basis van de nieuwe gebiedsvisie Molenhoek Zuid ligt de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen. De nieuwe woningmarkt monitor van Companen:

<https://www.companen.nl/nieuwe-woningmarktmonitor-arnhem-nijmegen-gepresenteerd/> zal door de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen gebruikt worden voor het monitoren van de realisatie van de Woondeal.

Volgens deze woningmarktmonitor is er in de gemeente Mook en Middelaar voor de periode tot en met 2024 een woningbehoefte van 270, waarvan er 155 zijn gerealiseerd of in harde plannen staan. Resteert volgens deze monitor tot en met 2024 een realisatieopgave van 115 woningen. De Woondeal Arnhem-Nijmegen streeft naar een capaciteit van 130% van de woningbehoefte. Voor Mook en Middelaar is het streefgetal dus 351 woningen, waarvan er 155 zijn gerealiseerd of in harde plannen staan. Resteert een bouwopgave van 196 woningen voor de gehele gemeente Mook en Middelaar.

Wij wijzen daarbij op de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016) die stelt: “Het aantal plannen dat we hebben en maken om nieuwbouw toe te voegen moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. We vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in onze regio concreet dat wij plancapaciteit terugbrengen én alleen plannen toevoegen passend bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.”

Wij verzoeken uw gemeenteraad na te gaan waar het aantal van 255 nieuw te bouwen woningen op gebaseerd is. Is dit aantal conform de woningbehoefte? Zijn er voldoende woningen in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities)? Of volgt het aantal uit anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars?



Vereniging Bos en Kuil

Wij geven u in overweging het woningaantal in plan Molenhoek Zuid te beperken en een dorpse woningdichtheid, passend bij het karakter van Molenhoek, na te streven.

Namens vereniging Bos en Kuil,

T. J. van Weert, voorzitter

M. Alink, secretaris