gemeente Heumen



Omgevingsvisie

Gemeente Heumen
Oktober 2026

Omgevingsvisie Gemeente Heumen
Kerkplein 6, 6581 AC Malden
heumen@heumen.nl - www.heumen.nl

SAB - adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 479, 6800 AL Arnhem
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De gemeente Heumen is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de gemeente Heumen via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Heumen.

Inhoudsopgave

Leeswijzer & handleiding 5

01. Inleiding 7

02. Heumen in *haar context* 9

03. Visie op hoofdlijnen 17
3.1 Strategische visie 2030 ‘Natuurlijk met iedereen’ 18
3.2 Onze hoofdambities 20
3.3 Leidende principes 22
3.4 Rol van de gemeente 24

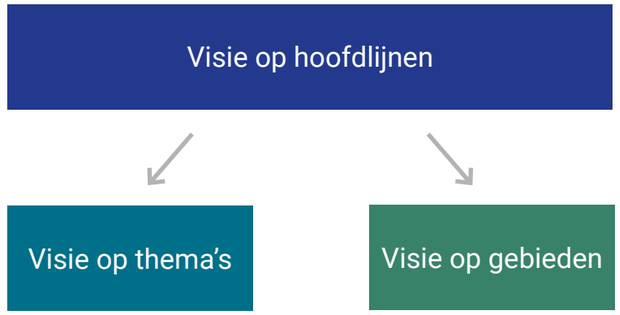
04. Visie op de thema’s 27
4.1 Leven in een gezonde en veilige omgeving 28
4.2 Duurzaam Heumen 30
4.3 Vitale en verbonden dorpen 33
4.4 Gebalanceerd ondernemen en recreëren in het Heumense landschap 40

05. Visie op de gebieden 51
Het visiebeeld voor Heumen 52
5.1 Maas en uiterwaarden 54
5.2 Het Neder- en Overasseltse broek 60
5.3 Overasseltse en Hatertse vennen 66
5.4 Oeverwal 72
5.5 De Teerse Sluispolder 78
5.6 Landschapszone Malden-Noord 84
5.7 Heumensoord 90
5.8 Het Lierdal 96
5.9 Nederasselt 102
5.10 Overasselt 106
5.11 Heumen 110
5.12 Malden 114

06. Van visie naar uitvoering 119
6.1 Beleidscyclus 120
6.2 Relatie met andere kerninstrumenten 122
6.3 Omgevingstafel 125

Leeswijzer & handleiding

Deze visie is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat een introductie over het hoe en het waarom van de omgevingsvisie. In het tweede hoofdstuk schetsen we de positie van Heumen in haar context. Onze hoofdambities en doelen die we als gemeente hebben zijn in het derde hoofdstuk terug te lezen. Vervolgens laat het vierde hoofdstuk onze visie op verschillende thema's binnen de fysieke leefomgeving zien. De visie op de gebieden staat in het vijfde hoofdstuk centraal. Tot slot gaan we in het zesde hoofdstuk in op hoe we de visie tot uitvoering willen brengen.

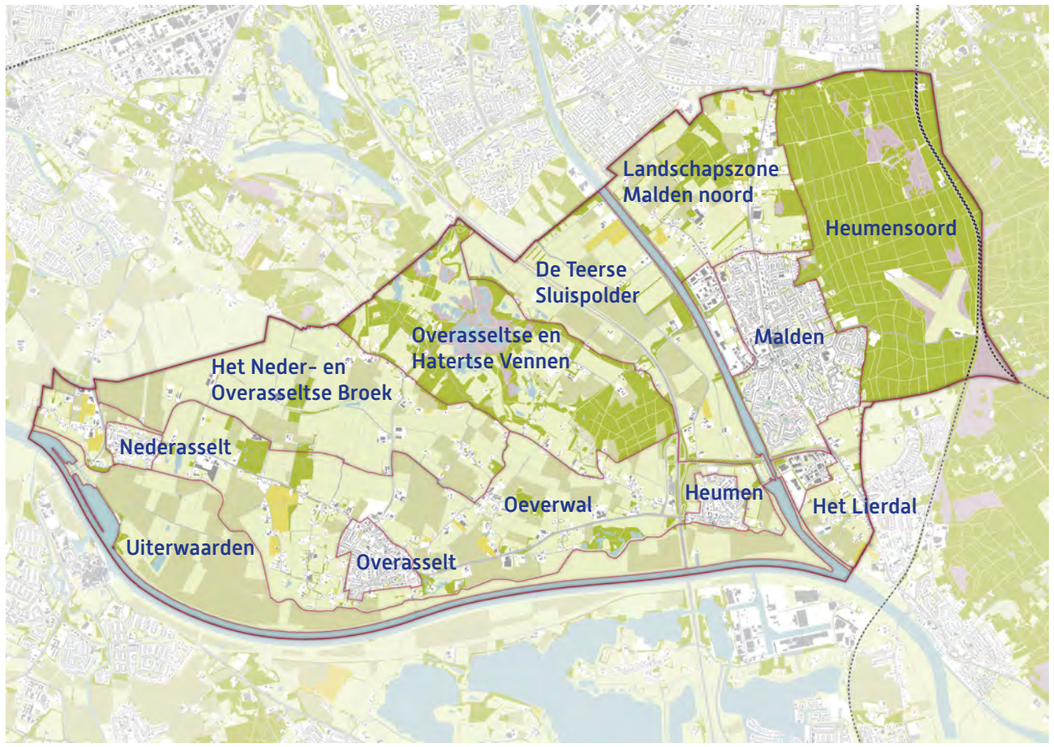


Handleiding: hoe moet u de Omgevingsvisie Heumen gebruiken?

Voor initiatiefnemers en voor de gemeente is de Omgevingsvisie Heumen hét document om te beoordelen of een initiatief passend en wenselijk is. Voor ieder initiatief is het belangrijk om de volgende vragen na te lopen en positief te beantwoorden:
1. Past uw initiatief binnen de hoofdambities van de omgevingsvisie (zie § 3.2)?
2. Past uw initiatief binnen de leidende principes die we voor ontwikkelingen gebruiken (zie § 3.3)?
3. Past uw initiatief binnen de thema's die spelen in onze fysieke leefomgeving (zie hoofdstuk 4)?
4. Past uw initiatief binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het deelgebied waar het ligt (zie hoofdstuk 5)?

Voorbeeld: wilt u een woning in Heumen bouwen?

Om te beginnen zal bekeken worden in hoeverre het initiatief aansluit bij onze algemene ambities en zal getoetst worden aan de leidende principes uit hoofdstuk 3 (visie op hoofdlijnen). Omdat het gaat om een woningbouwontwikkeling wordt vervolgens beoordeeld in hoeverre het initiatief aansluit bij onze ambities en doelstellingen op het gebied van wonen uit hoofdstuk 4 (visie op thema's).
Tot slot spelen de ambities en doelstellingen uit het betreffende gebied, zoals verwoord in hoofdstuk 5 (visie op gebieden), een rol. In dit voorbeeld gaat het om het deelgebied Heumen. Als uw initiatief aansluit bij wat u terugleest vanuit deze drie hoofdstukken is de kans het grootst dat we als gemeente medewerking willen verlenen aan uw initiatief.



1.
Inleiding

Deze omgevingsvisie laat zien waar we als gemeente Heumen voor staan en welke doelen en ambities we voor onze fysieke leefomgeving hebben. We kijken minimaal 10 jaar vooruit. We geven niet altijd voor iedere plek aan wat er moet gebeuren, maar laten wel zien welke kaders er ter plaatse voor initiatieven gelden.

1. Inleiding

Voor u ligt de Omgevingsvisie Heumen *2026*. In 2020 zijn we het proces met de vaststelling van het proceskader door onze gemeenteraad gestart. *Dit is een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie Heumen 2023. In deze versie zijn alle bekende ontwikkelingen en omgevingsprogramma's tot en met de zomer van 2026 meegenomen.*

Er is geïnventariseerd welk beleid met een ruimtelijke impact sinds 2023 is vastgesteld en welke ontwikkelingen er spelen tot medio 2026. Daarna is nagegaan op welke punten de omgevingsvisie moet worden aangepast. Over het vastgestelde beleid is al participatie uitgevoerd. Over de lopende gebiedsontwikkelingen is ook al participatie uitgevoerd of loopt dit momenteel of wordt binnenkort opgestart.

Deze omgevingsvisie laat zien waar we als gemeente Heumen voor staan en welke doelen en ambities we voor onze fysieke leefomgeving hebben. Zo laten we zien welke aspecten en delen van onze fysieke leefomgeving we koesteren, waarderen en daarom willen behouden en verbeteren. Tegelijkertijd geven we weer hoe we de opgaven voor de toekomst aan willen gaan. In onze omgevingsvisie kijken we minimaal 10 jaar vooruit. We geven niet altijd voor iedere plek aan wat er moet gebeuren, maar laten wel zien welke kaders er voor initiatieven gelden. De combinatie van onze algemene leidende principes (zie hoofdstuk 3) met de thematische (zie hoofdstuk 4) en gebiedsgewijze (zie hoofdstuk 5) ambities laat zien hoe we omgaan met initiatieven in onze gemeente.

Op deze manier beschermen we de kwaliteiten van onze gemeente, maar geven we ook ruimte om nieuwe doelen te bereiken. Omdat de wereld om ons heen en onze leefomgeving voortdurend veranderen is onze omgevingsvisie een dynamisch document. Daarmee bedoelen we dat we onze visie regelmatig beoordelen en waar nodig aanpassen en aanvullen.

Dit doen we aan de hand van de Heumense beleidscyclus (zie hoofdstuk 6). Zo blijft de visie actueel en weet u waar u aan toe bent. Als een initiatief past binnen de visie betekent dat nog niet dat het direct gerealiseerd kan worden. Vaak is hiervoor in ieder geval een omgevingsvergunning nodig. Samen met u kijken we graag hoe we het initiatief mogelijk kunnen maken. In hoofdstuk 6 van deze visie leest u daar meer over.

Wij nodigen u uit om samen met ons te werken aan een prettige, gezonde en veilige fysieke leefomgeving!

2. Heumen in haar context

De landelijke, provinciale en regionale ambities op het gebied van de fysieke leefomgeving bepalen mede onze eigen omgevingsvisie. Tegelijkertijd vormt deze omgevingsvisie inhoudelijk ook het vertrekpunt voor onze samenwerking met medeoverheden. Zo werken we samen aan de toekomst van Nederland.

2. Heumen in haar context

Als gemeente Heumen staan we niet alleen aan de lat om de verschillende doelen en opgaves binnen de fysieke leefomgeving waar te maken. Samen met het Rijk, de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen werken we aan de toekomst van Nederland. Ook krijgen we vanuit onze medeoverheden en samenwerkingsverbanden te maken met ambities en doelstellingen die in ons ruimtelijk beleid een plek moeten krijgen. Daar staan we in dit hoofdstuk bij stil.

Rijk

Met onze omgevingsvisie geven we invulling aan de prioriteiten die in de Nationale Omgevingsvisie zijn genoemd. Bij het aanpakken van de opgaven voor de toekomst passen we de afwegingsprincipes uit de Nationale Omgevingsvisie toe. *We geven de voorkeur aan het combineren van functies en streven zo een zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik na. Daarbij behouden en versterken we onze gemeentelijke identiteit en de kernkwaliteiten van ons buitengebied en de kernen. Tot slot voorzien we in duurzame en toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkelingen, zodat we afwenteling naar toekomstige generaties voorkomen. Dit doen we onder andere door het bodem- en watersysteem meer sturend te laten zijn bij het maken van keuzes rondom nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verder volgen we de landelijke ontwikkelingen rondom de landbouw op de voet en bekijken we wat dit voor ons als gemeente betekent.*

Het gaat om de volgende opgaven:

1. Verbonden regio
2. Productieve regio
3. Circulaire regio
4. Ontspannen regio
5. Groene groeiregio

Verderop in dit hoofdstuk geven wij aan hoe we de regionale opgaven vertalen naar de Heumense context.

Het Rijk onderzoekt binnen het programma Ruimte voor de Rivier 2.0 welke ruimte in de toekomst nodig is om langs de Maas waterveiligheid en een goed functionerend watersysteem te kunnen blijven borgen. Daarbij wordt ook gekeken naar de Bkl-reservering (Besluit kwaliteit leefomgeving) Overasselt op het grondgebied van de gemeente Heumen. Voor de gemeente Heumen is dit relevant, omdat landelijke keuzes over waterveiligheid direct kunnen doorwerken in de lokale afweging tussen natuur, landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en ontwikkelruimte in het buitengebied. In de komende jaren wordt hierover op rijksniveau verder besloten. Heumen blijft hierover in gesprek met medeoverheden en brengt daarbij de belangen van de eigen leefomgeving in, zodat regionale en lokale opgaven zo goed mogelijk in samenhang worden bekeken.

Vanuit de Kaderrichtlijn Water is er ook een nevengeul ''Coehoorn'' in de uiterwaarden bij Nederasselt gepland. Als Europees land heeft ons land zich gecommitteerd aan afspraken om de kwaliteit van de rivieren te verbeteren, onder andere voor de planten en dieren die hierin leven. Rijkswaterstaat heeft hiervoor het plan uitgewerkt om een nevengeul aan te leggen bij de dorpen Overasselt en Nederasselt. Het gaat hierbij niet om een hoogwatergeul; deze nevengeul is puur bedoeld als leefgebied voor waterplanten en -dieren. En zorgt uiteindelijk voor meer rustig stromend water, en ecologisch gezonder water, in het gestuwde deel van de Maas. Als belanghebbende gemeente houden wij zicht op de besluitvorming, uitvoering en instandhouding van de ingreep door Rijkswaterstaat.

Provincie Gelderland

Als Gelderse gemeente werken we met onze omgevingsvisie mee aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. In de omgevingsvisie laten we dan ook zien hoe we invulling gaan geven aan thema's als gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie, bereikbaarheid, wonen en werken. Daarbij houden we rekening met de provinciale belangen op het gebied van onder meer natuur, erfgoed en water, nemen deze mee in onze integrale afweging bij te maken keuzes en vertalen deze in de omgevingsvisie.

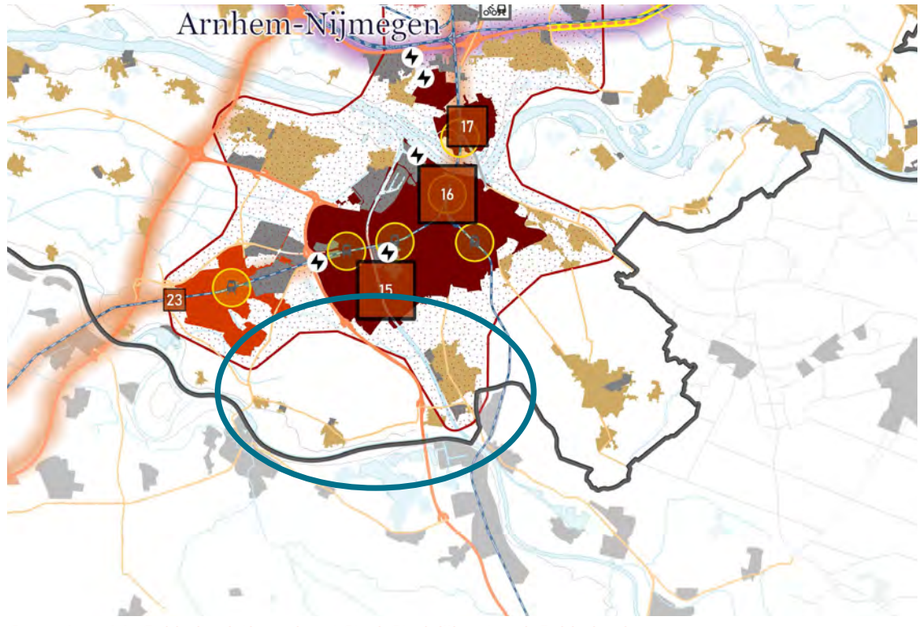
Ook de Provincie Gelderland heeft een omgevingsvisie gemaakt. In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland staan drie ambities centraal:

- *een vitaal landelijk gebied;*
- *sterke steden, dorpen en regio's;*
- *een toekomstbestendige economie en sterke netwerken.*

Om deze ambities te realiseren werkt de provincie gebiedsgericht. Per regio zijn de provinciale ambities en belangen uitgewerkt.

Zoals hiervoor benoemd maakt de gemeente Heumen onderdeel uit van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) Voor de Groene Metropoolregio benoemt de provincie drie belangrijke opgaven:

- *realisatie van het groenblauw raamwerk waarbij de landschappelijke kwaliteiten, de landbouw, natuur, het erfgoed en de diversiteit en identiteit van de regio versterkt wordt, en waarbij het water- en bodemsysteem sturend is voor toekomstige ontwikkelingen.*
- *verdere verstedelijking waarbij de bouw van 60.000 woningen in balans is met de groei van werkgelegenheid, bereikbaarheid, recreatie en voorzieningen (compacte verstedelijking) en waarbij een gezonde veilige*



Omgevingsvisie Gelderland, themakaart Sterk Stedelijk netwerk Gelderland

- *leefomgeving een randvoorwaarde is aantrekkelijk vestigingsklimaat met een voldoende passend aanbod aan werkmilieus en een (duurzaam) energiesysteem*

Wat betekent dit voor de gemeente Heumen?
Om het overzicht te behouden, beschrijven wij de gevolgen aan de hand van de drie centrale ambities.

1. Vitaal landelijk gebied
De provincie kiest ervoor om water en bodem leidend te maken bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In het rijk van Nijmegen, waar Heumen deel van uitmaakt, liggen belangrijke opgaven op het gebied van droogte, wateroverlast, drinkwaterbescherming en natuurherstel. Daarnaast wil de provincie het groenblauwe netwerk versterken. Daarbij staan natuurverbindingen, biodiversiteit, recreatieve routes en landschapskwaliteit centraal. Voor Heumen betekent dit dat de aanwezige natuur- en landschapswaarden beter beschermd worden en dat ruimtelijke ontwikkelingen rekening moeten houden met natuurdoelen. In Heumen zijn veel gebieden aangewezen als Gelders natuurnetwerk of Groenblauwe structuur. Voor de landbouw heeft dit ook gevolgen. De provincie wil agrariërs meer perspectief bieden via natuurinclusieve landbouw, recreatief medegebruik, natuurbeheer en andere vormen van verbrede landbouw.

2. Sterke steden, dorpen en regio's
De primaire focus van de gemeente Heumen voorziet in het behouden van leefbaarheid en voorzieningen. Voor dorpen wordt beschreven dat de focus primair moet liggen op het voorzien in de eigen woningbehoefte. Hierbij moet voor Malden de kanttekening worden gemaakt dat het deel uitmaakt van het stedelijk netwerk met Arnhem en Nijmegen, waardoor deze kern genuanceerder ligt.

Nieuwe woningbouw moet zoveel mogelijk klimaatbestendig worden gerealiseerd, met voldoende aandacht voor groen, wateropvang en een gezonde leefomgeving.

Het is van belang om woningen te bouwen die aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling, zoals woningen voor ouderen, maar ook woningen voor kleinere huishoudens.

Op het gebied van mobiliteit wil de provincie investeren in betere fietsverbindingen, openbaar vervoer en regionale bereikbaarheid. De regio Arnhem-Nijmegen moet zich verder ontwikkelen als samenhangend stedelijk netwerk.

3. Toekomstbestendige economie en sterke netwerken
Voor Heumen is van belang dat de provincie nadruk legt op een toekomstbestendig energiesysteem. Door de toenemende vraag naar elektriciteit en de problemen rond netcongestie wordt energiebeschikbaarheid een belangrijke randvoorwaarde voor nieuwe woningbouw- en bedrijfsontwikkelingen. De provincie verwacht een uitbreiding van energie-infrastructuur, energieopslag en regionale energiehubs in de groene metropoolregio.

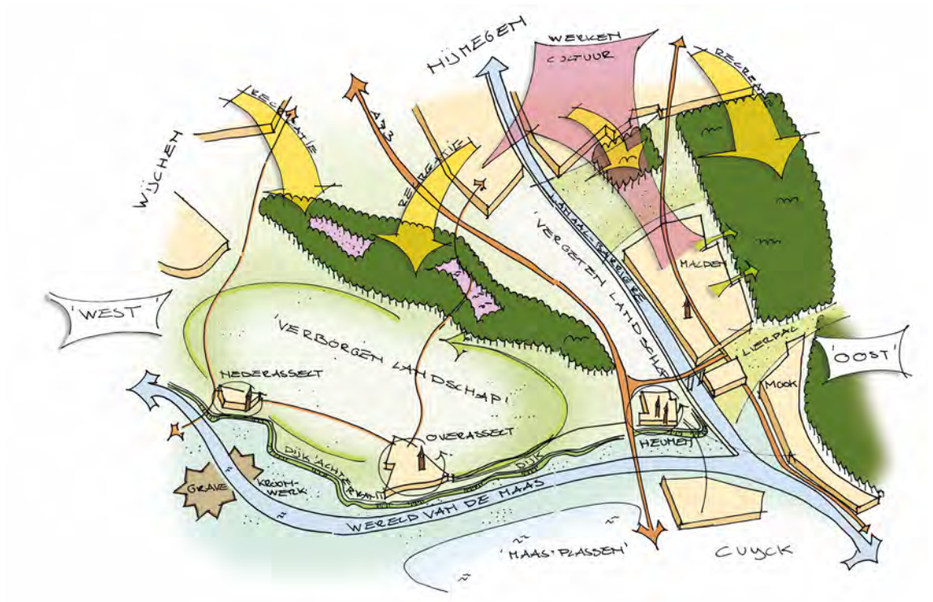
Daarnaast wil de provincie zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte voor bedrijven. Nieuwe economische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk geconcentreerd op bestaande bedrijventerreinen en binnen regionale afspraken. Solitaire ontwikkelingen in het buitengebied worden minder vanzelfsprekend.

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Meer specifiek maken we onderdeel uit van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen *(GMR)*. In dit regionale samenwerkingsverband hebben we een visie met regionale agenda vastgesteld. *Met de woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave in de regio en wordt het partnerschap verder vormgegeven. In 2025 hebben de GMR-gemeenten, provincie Gelderland, het Rijk, corporaties en marktpartijen geactualiseerde afspraken gemaakt over de woondeal 2.0, met als belangrijkste onderdelen de actualisatie en verlenging van de woningbouwplanning. De woondeal 2.0 gaat uit van het realiseren van 33.000 woningen tot en met 2030, waarvan minimaal 30% sociale huur.*

De verbonden regio

We zetten in lijn met de opgaven vanuit de Groene Metropoolregio in op snelle openbaar vervoer- en fietsverbindingen voor de eigen inwoners maar ook voor de regio, tussen de kernen en het stedelijke gebied van Nijmegen. In regionaal verband zetten we het onderzoek naar een oplossing voor de problematiek rond de Rijksweg voort. We stimuleren het gebruik van openbaar vervoer en fiets. Aan de randen van de stad wordt gezocht naar plekken voor de overstap van auto op fiets of openbaar vervoer (HUB's) en het inrichten van hoogwaardig openbaar vervoer. *We zetten ons in voor realisatie van een hoogwaardige fietsverbinding langs het Maas-Waalkanaal om de bereikbaarheid te verbeteren.*



Heumen is de zuidelijke groene flank van de Groene Metropoolregio.

De productieve regio

Heumen stimuleert het ondernemerschap om zo te zorgen voor de gewenste nieuwe dynamiek in de regio. Het MKB speelt een belangrijke rol in de regionale en lokale economie. We faciliteren de verduurzaming van onze bedrijventerreinen. Heumen biedt ruimte om in te spelen op nieuwe innovaties en behoeften vanuit ondernemers. Proeftuinen en experimenteerruimte voor onder andere nieuwe verdienmodellen en concepten in de landbouwsector zijn hiervan goede voorbeelden. We stimuleren en faciliteren onderlinge samenwerkingsverbanden van ondernemers.

De circulaire regio

Heumen streeft naar een natuurinclusieve en circulaire samenleving waarin de gezondheid van de inwoners centraal staat. We bouwen klimaatadaptief en natuurinclusief en zoveel mogelijk circulair. We zoeken hierbij de samenwerking in de regio en benutten elkaars kennis. Daarnaast wekken we in toenemende mate onze eigen energie op. In 2030 willen we dat alle elektriciteit die we verbruiken binnen onze gemeentegrenzen duurzaam wordt opgewekt (elektriciteitsneutraal) en streven ernaar het gasverbruik te reduceren. Onze bestaande bebouwde omgeving gaan we daarvoor verder verduurzamen.

Onze gemeente moet op termijn gasloos worden. Waar het gaat om de bestaande gebouwde omgeving doen we dit via een combinatie van kennisbijeenkomsten, financiële prikkels (daadwerkelijke uitvoeringsmaatregelen, leningen, etc.), het ondersteunen van wijkinitiatieven, en het opstellen van wijk*warmte* in samenwerking met bewoners. Daarvoor hebben we *in 2021* een Transitievisie warmte vastgesteld. *Eind 2027 moet deze zijn omgezet in een Warmteprogramma.* Verder levert het rijksbeleid belangrijke kaders voor de energietransitie. Daaronder vallen ook maatregelen die een ruimtelijk effect zullen hebben zoals warmtenetten en *warmteplannen* op wijkniveau. Verder heeft onze gemeente ingestemd met de regionale energiestrategie. Hierin zijn zoekgebieden opgenomen voor de opwek van grootschalige duurzame energie.

De ontspannen regio

Het robuuste groene landschappelijke raamwerk van Heumen met zijn grote verscheidenheid aan landschappen draagt bij aan een recreatief aantrekkelijk gebied aan de zuidelijke flank van de groene metropoolregio. Door een fijnmazig netwerk van recreatieve paden door de gehele gemeente kan de gemeente de toenemende recreatieve druk dragen *en kwetsbare gebieden ontzien*. Verspreid door de gemeente bevinden zich aantrekkelijke kleinschalige recreatieve voorzieningen. Aandachtspunt is de toegankelijkheid voor iedereen van deze voorzieningen. De rijke historie en verscheidenheid aan landschappen zijn de trekkers voor de recreant en toerist. *Verhalen, zoals de* sage van de Hoemannen van Walrick zetten we in voor de profilering van onze gemeente. Cultuurhistorie, zoals het Kroonwerk en het waardevolle agrarische cultuurlandschap worden beleefbaar en zichtbaar. Voor cultuuraanbod zijn de inwoners van Heumen grotendeels gericht op de steden Nijmegen en Arnhem. Het centrum van Malden is krachtig en biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, detailhandel en horeca en voorziet in een breed scala aan voorzieningen.

De groene groeiregio

In Heumen is er sprake van een landschap waarin een balans is en samenwerking tussen boeren, natuur- en landschapsbeheerders, bewoners en recreatieve ondernemers. Samen bouwen zij aan een aantrekkelijk, biodivers en klimaatadaptief landschap gebaseerd op het agrarische cultuurlandschap. Heumen draagt bij aan het bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen voor de regio en zet daarbij in op een snelle ontwikkeling van de Kanaalzone voor woningbouw. Heumen koestert en versterkt zijn aantrekkelijke groene woonomgeving en groen in de kernen als aantrekkelijk woon- en werkgebied.

Vanuit de ambitie van de groene groeiregio wordt een regionale verstedelijkingsstrategie opgesteld: een routekaart om te komen tot gezonde en groene groei van de regio. Hierin wordt gezocht naar een goede combinatie van wonen, economie, bereikbaarheid en (kwaliteit van de) leefomgeving. Uitgangspunt van deze verstedelijkingsstrategie is: meer landschap, meer stad. Tegenover de toename van het aantal woningen moet een versterking staan van de leefomgeving. In de regio Rijk van Nijmegen vindt deze versterking haar uitwerking in een groen-blauw raamwerk, dat loopt rondom Nijmegen, via Heumensoord, naar de Vennen, en dan naar het noordwesten, naar de Waal bij Beuningen. Hier wordt gekeken naar het versterken van de natuurwaarden en het watersysteem in combinatie met energieopwekking en recreatie. Ook liggen er kansen op het gebied van circulaire landbouw.

In de gebiedsuitwerkingen worden de principes van de verstedelijkingsstrategie gebiedsgewijs verder uitgewerkt. De gemeente Heumen is in dit kader betrokken bij de gebiedsuitwerkingen Nijmegen-West en Rijk van Nijmegen.

Naast het feit dat de visies van de hogere overheden sturing en invulling geven aan onze eigen omgevingsvisie, zal onze omgevingsvisie ook het vertrekpunt zijn voor het gesprek met onze medeoverheden over onze positie en rol in het realiseren van gezamenlijke ambities en opgaven in de fysieke leefomgeving.

3.
Visie op hoofdlijnen

Met deze omgevingsvisie werken we toe naar een klimaatneutrale samenleving, een gezonde, veilige en groene leefomgeving én een circulaire economie. Aan de hand van enkele leidende principes geven we verder invulling aan deze hoofdambities.

3.1 Strategische visie 2030 ‘Natuurlijk met iedereen’

‘Wat voor samenleving wil Heumen in 2030 zijn?’, dat was de centrale vraag bij de totstandkoming van onze strategische visie ‘Natuurlijk met iedereen’. Met deze strategische visie stippelen we de route voor de komende tien jaar uit en worden keuzes gemaakt. Dat betekent dat de strategische visie ook een kader vormt voor deze omgevingsvisie. Het centrale doel van de strategische visie is het nastreven van een inclusieve samenleving. Daarnaast wordt in de visie aangegeven dat onze gemeente zich kenmerkt door een groene omgeving, duurzaamheid en veiligheid voor iedereen. In de strategische visie hebben we dan ook op hoofdlijnen onze missie, visie en identiteit als gemeente vastgelegd. Hierna vertalen we deze hoofdlijnen naar de context van de fysieke leefomgeving.

In de strategische visie is een wegingskader opgenomen waarin criteria zijn benoemd voor de integrale afweging van keuzes. In de fysieke leefomgeving zal dit wegingskader toegepast worden bij de integrale afweging voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Op onderdelen zijn aspecten geborgd in de leidende principes voor de fysieke leefomgeving, die we verderop in dit hoofdstuk bespreken.

Natuurlijk met iedereen
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nemen we het streven naar een inclusieve samenleving aan de voorkant van het proces mee, door te verkennen waar kansen liggen om bij te dragen aan een inclusieve samenleving. We hebben daarbij onder andere oog voor levensvatbare lokale voorzieningen.

Natuurlijk Groen
Wij zijn een landelijke gemeente in een groene omgeving met veel ruimte, rust en afwisselende landschappen. Mede hierdoor hebben wij een hoog gewaardeerde leef- en woonkwaliteit. Omwille van die kwaliteit ontzien wij ons buitengebied en willen we het groene karakter van onze gemeente zo veel mogelijk behouden. We willen een aantrekkelijke woongemeente voor iedereen zijn en hebben daarbij speciale aandacht voor jongeren en starters op de woningmarkt. Onze kernen zijn omzoomd met groen en de openbare ruimte is toegankelijk en nodigt uit tot ontmoeting.

Natuurlijk Duurzaam
We werken toe naar een klimaatneutrale samenleving in 2050, waarbij we onze leefomgeving klimaatadaptief maken en zo veel mogelijk beschermen tegen klimaatextremen (te nat, te droog en te heet). Voor de energietransitie naar een klimaatneutrale samenleving richten wij ons op zonne- en windenergie, en vanaf 2040 mogelijk weer op energie uit waterkracht.

Natuurlijk Veilig
Het is veilig wonen en leven in onze gemeente. We hebben daarbij aandacht voor veiligheid in de fysieke buitenruimte, maar ook voor het gevoel van veiligheid en zaken als ondermijning.



3.2 Onze hoofdambities

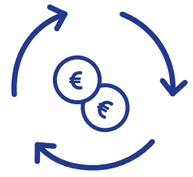
Wanneer we de resultaten van onze gesprekken met inwoners, stakeholders en politiek combineren met de beleidsambities en opgaven van de hogere overheden en onze strategische visie komen we tot een drietal hoofdambities die de hoofdlijnen van ons beleid voor de fysieke leefomgeving formuleren:



1. We willen klimaatbestendig zijn in 2035 en klimaatneutraal in 2050
– deze beleidslijn vindt zijn grondslag in de recent vastgestelde strategische visie ('natuurlijk duurzaam'), de door de raad vastgestelde Visie Groene Metropoolregio ('De groene groeiregio') en de Regionale Energiestrategie (RES) *2.0* die door de raad van Heumen is vastgesteld. Ook vanuit stakeholders en inwoners bestaat er een nadrukkelijke wens om onze gemeente (verder) te verduurzamen. Duurzaamheid en klimaatbestendigheid moeten het vertrekpunt zijn voor nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente. Met klimaatbestendig bedoelen we dat we beschermd zijn tegen de effecten van klimaatverandering. Klimaatneutraal is een stap verder en betekent dat we als gemeente geen bijdrage leveren aan klimaatverandering.



2. We wonen en werken in een gezonde, veilige en groene leefomgeving
– niet alleen betreft dit één van de doelen van de Omgevingswet, het is tevens een ambitie die doorklinkt in de Visie Groene Metropoolregio en de wens om een inclusieve gemeenschap te zijn. Gezondheid en veiligheid zijn nieuwe thema's onder de Omgevingswet, die op deze wijze nadrukkelijk en expliciet doorklinken in onze hoofdlijnen van beleid. Ook vanuit de inwoners klinkt er een duidelijke behoefte aan schone lucht en voldoende groen op loopafstand. Nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente moeten in beginsel bijdragen aan een gezonde, veilige, *groene en inclusieve* leefomgeving *en ruimte te bieden aan ontmoeting.*



3. We streven naar een circulaire economie – in de breedste zin van het woord.
Een circulaire economie is een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen, hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt en systeemdenken centraal staat. Circulariteit klinkt door in meerdere thema's, waaronder de landbouw, maar ook op het gebied van wonen en werken en de inrichting van de openbare ruimte. Vanuit de Visie Groene Metropoolregio *en op basis van eigen beleid* committeert de gemeente zich onder meer aan de ambitie om zoveel mogelijk circulair te bouwen en gebruik te maken van hernieuwbare *grondstoffen*.

3.3 Leidende principes

Om onze hoofdambities waar te kunnen maken hebben we ze vertaald in een aantal leidende principes. Ze vormen een verfijning van de hoofdambities en houden rekening met het streven naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze leidende principes vormen samen met de doelen en ambities voor de thema's en gebieden die in de hoofdstukken 4 en 5 van deze omgevingsvisie worden geschetst, het integraal afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. We gebruiken de leidende principes bij het maken van een integrale afweging voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente, ongeacht aard en ligging van de ontwikkeling. In deze leidende principes zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten uit het wegingskader van de strategische visie meegenomen.

Het uitgangspunt van 'inbreiding boven uitbreiding' in combinatie met het uitgangspunt van klimaatadaptief ontwikkelen betekent dat in eerste instantie nieuwe bebouwing alleen wordt toegevoegd op plekken die nu al bebouwd zijn (slopen en nieuwbouw). Dit om voldoende (groene) ruimte binnen de kernen te behouden. Dit is nodig om klimaatopgaven zoveel mogelijk binnenstedelijk op te lossen en deze dus zo min mogelijk af te wentelen op het buitengebied. In de praktijk zal dit betekenen dat er in hogere dichtheden (gestapelde) woningen ontwikkeld zullen worden, uiteraard passend bij de aard, maat en schaal van de kern en natuurinclusief. *Wanneer sloop en nieuwbouw een overweging zijn, dan zal vanuit circulariteit worden beoordeeld of voor een optimale of gelijkwaardige ontwikkeling sloop daadwerkelijk nodig is, of hergebruik ook een geschikte optie biedt.*

Al met al hanteren we de volgende leidende principes:

1. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verkennen we in een vroegtijdig stadium waar kansen liggen om met de ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan de centrale doelstelling van een inclusieve samenleving*: waarin woningen, voorzieningen en mobiliteit toegankelijk zijn voor iedereen.*

2. Het natuurlijke bodem- en watersysteem is leidend bij onze keuzes en uitwerkingen van nieuwe ontwikkelingen (juiste functie op de juiste plek). Daarbij streven we een zorgvuldig gebruik van de ruimte na.

3. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn klimaatadaptief (we anticiperen op klimaatverandering) en natuurinclusief (we dragen bij aan de (lokale) biodiversiteit en natuurwaarden).

4. Zorgvuldig ruimtegebruik is het vertrekpunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. *Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor een evenwichtige toedeling van functies.* Transformatie en herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) gaat boven uitbreiding. Indien nieuwe stedelijke functies in het buitengebied toch noodzakelijk zijn, worden deze zoveel mogelijk gebundeld (passend bij de aard van de opgave) en landschappelijk ingepast.

5. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan – of doen in ieder geval geen afbreuk aan – een veilige, gezonde en groene fysieke leefomgeving.

3.4 Rol van de gemeente

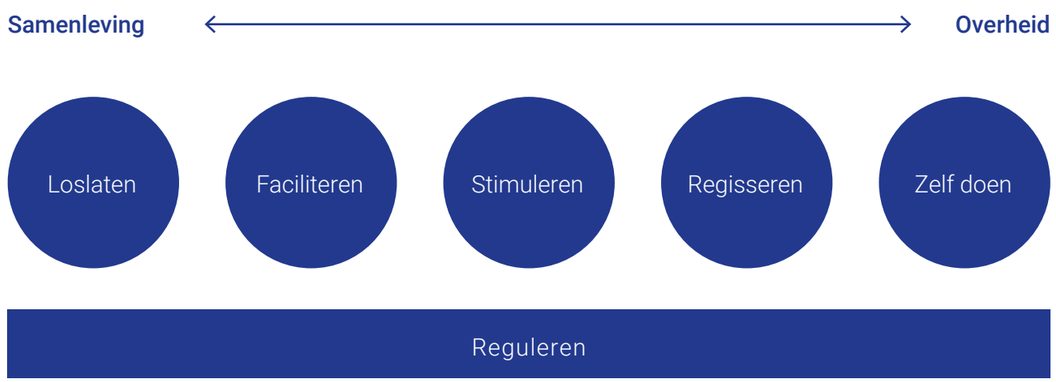
De samenleving verandert, en daarmee ook de rol van de overheid (gemeente). Mensen moeten steeds meer zelf doen en zij nemen ook steeds vaker het initiatief voor hun leefomgeving in eigen handen. Dit is in lijn met de geest van de Omgevingswet, die meer verantwoordelijkheid bij de burger legt.

Daarnaast is in de strategische visie aangegeven dat de gemeente ten behoeve van de drie kenmerken groen, duurzaam en veilig een beperkte rol vervult waarbij de uitvoering van wettelijke taken het uitgangspunt is. De gemeente Heumen heeft met betrekking tot de realisatie van opgaven in de fysieke leefomgeving slechts een beperkt aantal wettelijke taken. Naast deze wettelijke taken hebben we de bestuurlijke verantwoordelijkheid om al dan niet wettelijke taken vanuit het Rijk en de provincie te implementeren en uit te voeren.

Het gaat onder meer om de opgaven rondom de woningbouwproductie, de energietransitie en het realiseren van de klimaatopgaven. Daarnaast hebben we te maken met in regionaal verband gemaakte afspraken waaraan we ons hebben gecommitteerd in onder andere de agenda van de Groene Metropoolregio. In de fysieke leefomgeving zal dan ook met name vanuit het maatschappelijk belang en de regionale opgaven zoals hiervoor bedoeld beredeneerd moeten worden wat een passende en gewenste rol is voor de gemeente.

In het vervolg van deze omgevingsvisie onderscheiden we een zestal rollen die de gemeente kan aannemen, wanneer zij uitvoering geeft aan haar beleid voor de fysieke leefomgeving. Deze worden navolgend toegelicht:





Loslaten – Wanneer de overheid een taak loslaat, zal zij zich hier inhoudelijk en procesmatig niet of nauwelijks mee bemoeien.

Faciliteren – De overheid kiest een faciliterende rol als het initiatief van elders komt en zij er belang in ziet om dat mogelijk te maken.

Stimuleren – De overheid kan de wens hebben dat bepaald beleid of een interventie van de grond komt, maar de realisatie daarvan laat ze over aan anderen. Ze zoekt slechts naar mogelijkheden om die anderen in beweging te krijgen.

Regisseren – Wanneer de overheid kiest voor regisseren, betekent dat ook andere partijen een rol hebben maar dat de overheid er belang aan hecht wel de regie te hebben (en houden).

Zelf doen – De overheid kan de wens hebben dat een bepaald beleid of een interventie van de grond komt en staat daarvoor zelf aan de lat. Dat betekent dat de overheid zelf zorg draagt voor de uitvoering en initiatiefnemer is.

Reguleren – Het laatste instrument dat de overheid kan inzetten is regulering met wet- en regelgeving of beleidsregels.
Dit staat in feite los van voornoemde rollen. Ook wanneer de overheid bepaalde zaken wil loslaten of uitsluitend wil faciliteren, kan zij hier met regelgeving randvoorwaarden aan stellen.

Voor de verschillende opgaven en ambities die in deze visie zijn beschreven is zoveel mogelijk aangegeven welke rol we als gemeente hierbij aannemen.

4.
Visie op de thema’s

De fysieke leefomgeving is een veelomvattend begrip en wordt vanuit verschillende thema’s vormgegeven. Met vier thematische hoofdstukken geven we invulling aan de thema’s die in de fysieke leefomgeving een rol spelen.

4.1 Leven in een gezonde en veilige omgeving

Eén van de primaire doelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Daarmee krijgen de onderwerpen gezondheid en veiligheid een centralere rol in het fysieke domein en hebben we als een van onze hoofdambities dat alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel een bijdrage leveren aan een gezonde, veilige, groene *en inclusieve* leefomgeving.

4.1.1 Gezondheid

In ons ruimtelijk beleid zijn we gewend om bijvoorbeeld via milieunormen in te zetten op het beschermen van de gezondheid van onze inwoners. Dit blijven we doen aan de hand van de landelijke wet- en regelgeving die daarvoor geldt, bijvoorbeeld met betrekking tot geur, geluid, luchtkwaliteit en hoogspanningsverbindingen. *We zullen, conform wet- en regelgeving en uitgaande van de bestaande situatie, in het op te stellen omgevingsplan geluidproductieplafonds instellen.*
Verder is de Rijksweg in Malden een belangrijke bron die op een negatieve manier invloed heeft op de gezondheid en het verblijfsklimaat van onze inwoners. Zo vormt de weg een fysieke barrière en heeft het een negatieve invloed op aspecten als geluid en luchtkwaliteit. Als gemeente blijven we in regionaal verband onderzoeken hoe we dit probleem het hoofd kunnen bieden. Zorgen voor een gezonde leefomgeving omvat ook zorg voor de kwaliteit van de bodem waarbij we specifiek letten op verantwoord (regionaal) grondverzet en het afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de aanwezige chemische bodemkwaliteiten én de aanpak van bodemverontreiniging. Bovenop het beschermen van de gezondheid van onze inwoners willen we meer dan voorheen via de inrichting van de fysieke leefomgeving onze gezondheid bevorderen en met ons ruimtelijk beleid positieve gezondheidseffecten nastreven. Zo weten we dat groen op meerdere manieren een positieve bijdrage levert aan onze gezondheid. Groen zorgt voor schonere lucht, draagt bij aan een betere mentale gezondheid en nodigt uit tot bewegen en ontspannen. We richten onze openbare ruimte daarom zo in dat er meer ruimte komt voor groen. De openbare ruimte nodigt daardoor uit tot beweging en sporten. We hebben daarbij *aandacht voor de inclusieve buitenruimte waar iedereen gebruik van kan maken.* Zowel voor de bestaande leefomgeving als bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is en blijft het aspect toegankelijkheid een aandachtspunt.

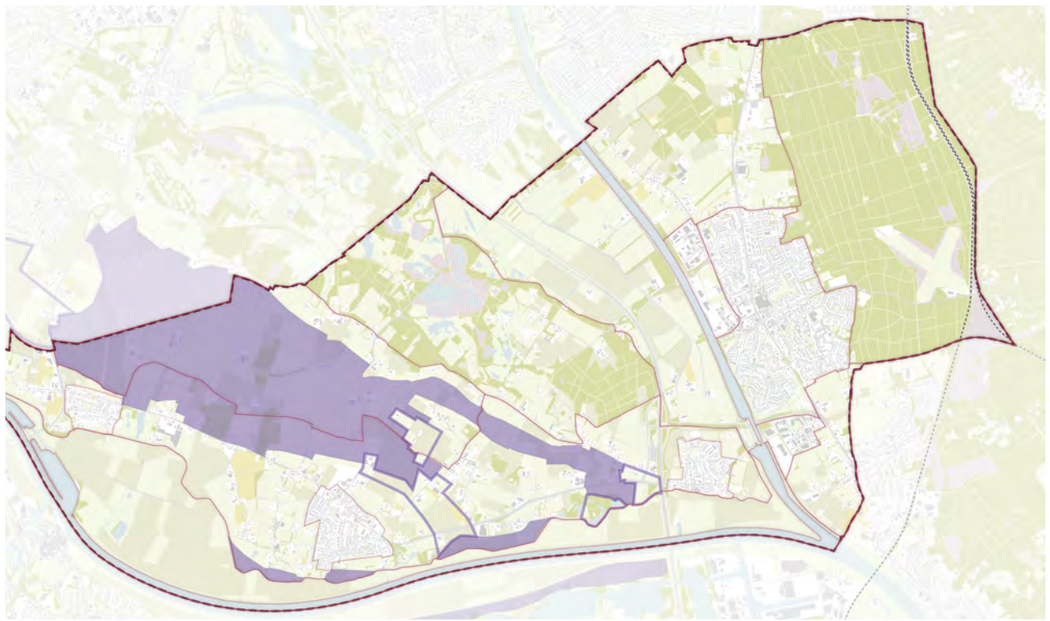


4.1.2 Veiligheid

Naast gezondheid nemen we ook het thema veiligheid in al haar facetten mee in de beleidsontwikkelingen, beslissingen en belangenafwegingen die we maken over de fysieke leefomgeving. We richten onze openbare ruimte zo in dat we rekening houden met de verkeersveiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten en *sociale veiligheid*. In onze gemeente hebben we verschillende risicobronnen vanuit het aspect externe veiligheid, zoals aardgasleidingen *en* (water)wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er ligt op dit punt geen opgave die we op moeten pakken, wel houden we bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening met de veiligheidsrisico's die deze bronnen met zich meebrengen. Dat geldt ook voor de risico's die ontstaan bij het toepassen en opwekken van duurzame energie.

Daarnaast kunnen veiligheidsrisico's ontstaan als gevolg van de klimaatverandering. Zo zijn onze natuurgebieden bij lange perioden van droogte kwetsbaar voor natuurbranden. Naast perioden van droogte zien we ook dat we regelmatiger te maken krijgen met hevige regenbuien, waardoor we in onze leefomgeving meer ruimte moeten gaan reserveren om overtollig regenwater op te vangen. In het gebied langs de Maas houden we rekening met het risico op het gebied van waterveiligheid, waarbij we rekening moeten houden met de kans dat er in onze gemeente nieuwe ruimteclaims volgen in het kader van (hoog)waterveiligheid. Als gemeente streven we naar een zo'n klein mogelijke ruimteclaim.

Tot slot zien we in heel Nederland steeds meer tekenen van ondermijning, ook in onze gemeente. Criminelen maken voor hun illegale activiteiten gebruik van legale bedrijven en diensten. Dit brengt onze veiligheid en leefbaarheid in gevaar en noemen we ondermijning. Om ondermijning in onze gemeente zo veel mogelijk te voorkomen willen we initiatieven die voorzien in het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied ten behoeve van nieuwe economische dragers zo veel mogelijk faciliteren. Onze huidige beleidsregels hiervoor gaan we daarom actualiseren en moderniseren.



Gebiedsreservering vanuit het Rijk voor toekomstige rivierverruiming lange termijn Maas (paars vlak) en uitbreiding reserveringsgebied concept (paarse lijn)

4.2 Duurzaam Heumen

Vanuit het regionaal beleid en onze strategische visie werken we toe naar een duurzaam Heumen. Ons doel is een klimaatneutrale samenleving in 2050. In 2035 (uiterlijk 2050) willen we klimaat*robuust* zijn. Daarom willen we zoveel mogelijk circulair bouwen en gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen. We hebben daarbij antwoorden op situaties waarin het (te) nat, droog of heet is. Ook is het natuurlijke bodem- en watersysteem leidend bij onze keuzes en uitwerkingen van nieuwe ontwikkelingen. Zo zorgen we ervoor dat de juiste functie op de juiste plek landt en onze leefomgeving klimaatbestendig wordt.

4.2.1 Klimaatadaptatie

Om onze klimaatdoelen te kunnen behalen zijn alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente klimaatadaptief. Klimaatadaptief betekent dat we ons aanpassen op de klimaatverandering en onze leefomgeving zo inrichten dat het bestand is tegen periodes waarin het (te) nat, droog of heet is. *Daarvoor sluiten we aan bij normen uit 'de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' en hanteren we het 'pas toe of leg uit'-principe. Dat wil zeggen dat deze moet worden toegepast, tenzij aangetoond kan worden dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is.*

Bij ruimtelijke keuzes zijn de natuurlijke kenmerken van water en bodem leidend (water en bodem sturend); zo zorgen we ervoor dat de juiste functie op de juiste plek landt. Tijdens hitte biedt de omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefruimte. Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies. Hevige neerslag en hoge grondwaterstanden leiden niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar. Ecosystemen zijn divers, in evenwicht en robuust.

Als gemeente zullen we zelf bij herinrichtingsvraagstukken van onze openbare ruimte een klimaatadaptieve inrichting als norm hanteren. We nemen een regisserende rol aan bij het vergroenen van de openbare ruimte. Vergroenen betekent minder stenen, meer bomen en meer biodiversiteit. Daarbij zetten we ook in op het behouden en versterken van bestaande open groene plekken in de kernen en onze hoofdgroenstructuur. *Dit principe is integraal verwerkt in het programma Landschap en Groen, waar ons (huidige) groenstructuurplan in opgegaan is.* Los van het vergroenen hebben we als gemeente de opgave om hemelwater bij hevige regenbuien te verwerken door de mogelijkheden voor infiltratie te vergroten en tijdelijke en structurele waterbergingslocaties te realiseren. Op basis van onze kwetsbaarhedenkaart beoordelen we of de waterbergingsopgave ter plaatse kan worden opgelost. Indien dat niet mogelijk blijkt, gaan we kijken naar de realisatie van een structuur met blauwgroene aders die het overtollige water afvoert naar waterbergingslocaties aan de randen van de kernen. In meer algemene zin geldt dat we als gemeente zorgdragen voor de inzameling van stedelijk afvalwater, maar ook van hemelwater en grondwater. Voor bestaande bouw en (ver)nieuwbouw geldt een aansluitplicht voor het lozen van stedelijk afvalwater op de openbare rioolaansluiting die hiervoor is aangelegd.

Tegelijkertijd zijn we als gemeente maar in beperkte mate eigenaar van onze leefomgeving. Daarom hebben inwoners en ondernemers zelf hierbij ook een rol en verantwoordelijkheid. Zij staan aan de lat bij het verduurzamen *en klimaatadaptief maken* van hun woning/bedrijfspand en hun (bedrijfs)perceel. Als gemeente zullen we inwoners en ondernemers stimuleren in deze ontwikkeling. Dat willen we ook doen op het gebied van realiseren van een natuurinclusieve leefomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen willen we daarom dat er natuurinclusief gebouwd wordt. Hiervoor ontwikkelen we een toolbox, die een leidraad vormt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
Met de hiervoor beschreven ambities en doelen zetten we 'toon' richting 2035 en 2050. Het is daarentegen wel nodig om deze ambities en doelen verder te concretiseren. Daarom zullen we aan de slag gaan met het opstellen van een programma Klimaatadaptatie, waarbij we ook verder invulling geven aan de Regionale Adaptatie Strategie (RAS). Uiteraard zijn en worden de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie deels ook in andere programma's geïntegreerd.

4.2.2 Energietransitie

Als gemeente hebben we in regionaal verband vanuit de regionale energiestrategie (RES) een taak in het opwekken van duurzame energie. Al eerder heeft de gemeenteraad gedefinieerd dat de gemeentelijke opgave rondom de grootschalige opwekking van duurzame energie tot 2030 205 terajoule (TJ) is. Daarbij is aangegeven dat deze opgave in eerste instantie volledig opgewekt wordt via zonne-energie en waterkracht. Omdat de ontwikkeling van de waterkrachtcentrale *pas op termijn mogelijk is* zullen we ons ook moeten richten op de ontwikkeling van windenergie. In de RES *2.0* hebben we gronden van de Teerse Sluispolder langs de A73 ingebracht voor de opwekking van grootschalig duurzame energie. Inmiddels is voor dit gebied een gebiedsplan vastgesteld waarin de kaders staan op welke wijze dit gebied getransformeerd kan worden tot energielandschap. Mocht blijken dat het niet mogelijk is om de gemeentelijke opgave in dit gebied, te kunnen realiseren, dan zullen we als gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden voor zonne-energie in het Nederasseltse en Overasseltse broekgebied zijn. Om de volledige opgave te realiseren zal in gelijke mate ingezet worden op zonne-energie en windenergie voor de opwekking van grootschalige duurzame energie.



In 2025 heeft de raad windbeleid vastgesteld. Daarnaast loopt nog de mogelijke keuze voor een zoekgebied voor windenergie. Het eerder aangewezen Kommengebied blijkt na onderoek niet geschikt voor windenergie. Een ander zoekgebied is niet aangewezen.

Als gemeente sturen we bij duurzame *energie initiatieven* aan op het combineren van het opwekken van duurzame energie met het realiseren van andere doelen uit ons (ruimtelijk) beleid, bijvoorbeeld op het gebied van landbouw, natuur en biodiversiteit, recreatie, landschap en educatie. Ook willen we dat er gekeken wordt naar de mogelijkheden voor dubbelgebruik. Los van de grootschalige opwekking van duurzame energie willen we ook verkennen welke mogelijkheden er zijn om (in regelgeving) meer ruimte te bieden voor duurzame energie opwekking voor eigen gebruik in het buitengebied. Hiervoor stellen we beleidsregels op. We staan grootschalige plaatsing van zonnepanelen buiten het energielandschap en de hiervoor beschreven afspraken uit de RES niet toe, mede om ons landschap en de agrarische functie van het landelijk gebied te beschermen.
Tot slot gaat de warmtetransitie ook ruimtelijke gevolgen hebben. *We onderzoeken de mogelijkheden voor collectieve warmtesystemen, zoals kleinschalige warmtenetten en een warmtenet op aquathermie bij de Kanaalzone.*



4.3 Vitale en verbonden dorpen

Het is goed wonen en leven in onze gemeente. Een belangrijk onderdeel van onze identiteit is de landelijke en groene setting waarin onze dorpen liggen. Er is veel ruimte en rust te vinden wat een belangrijke bijdrage levert aan onze leef- en woonkwaliteit. Malden is als grootste kern binnen onze gemeente een typisch woondorp met onze belangrijkste voorzieningen. Heumen, Overasselt en Nederasselt zijn meer landelijke traditionele dorpen met een sterke sociale verbondenheid en gemeenschapszin. Voor het toevoegen van bebouwing hanteren we in principe dezelfde regels voor het buitengebied en de bebouwde kom.

Door de nabijheid van Nijmegen hebben we een behoorlijk open woningmarkt en ervaren we de druk op de woningmarkt. Dit wordt voornamelijk in Malden ervaren, maar heeft ook z'n werking op de andere kernen. De vitaliteit en identiteit van onze gemeente, maar ook van ieder individueel dorp, moeten we richting de toekomst behouden en versterken. *In zowel de openbare ruimte als de stedelijke opzet is inclusiviteit en mogelijkheden tot ontmoeting een aandachtspunt. Met de ontwikkeling dat mensen langer en (weer) zelfstandig wonen, is het nodig dat mensen de mogelijkheid hebben om elkaar te ontmoeten. We zorgen ervoor dat in elke kern en wijk mogelijkheden zijn voor ontmoeting in de openbare ruimte en/of ontmoetingsruimten: want naar elkaar omkijken, faciliteer je door elkaar te ontmoeten. Denk aan groen- en speel/beweegvoorzieningen voor ontmoeting tussen jong en oud. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen in in– en uitbreidingslocaties of herstructurering van bestaande gebieden denken we aan de voorkant al na over het faciliteren van ontmoeting.*

4.3.1 Wonen

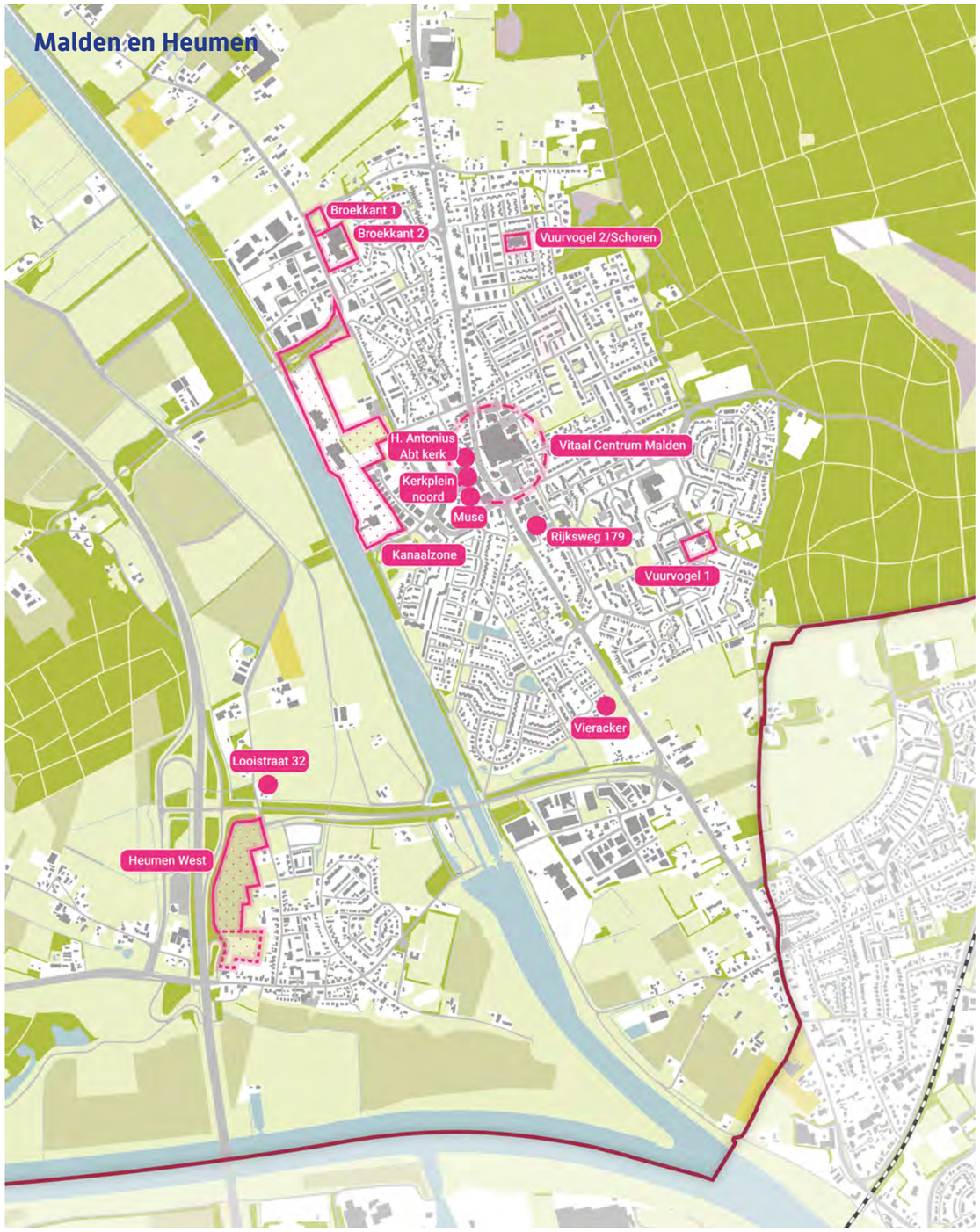
Met de huidige druk op de woningmarkt en de verstedelijkingsdruk vanuit Nijmegen hebben we te maken met een grote woningbouwopgave. In Malden zien we kansen om te bouwen voor de regionale *behoefte aangezien deze kern deel uit maakt van het stedelijk netwerk met Arnhem en Nijmegen.* Voor de andere dorpen leggen we de *focus* op het beantwoorden van de lokale behoefte.

Woonbehoefte
*In het 'Woonbeleid gemeente Heumen 2024-2030' is de behoefte aan nieuwe woningen in onze gemeente opgenomen. De woningopgave van de gemeente Heumen is recent opgenomen in de Woningbouwmonitor 2025 van de Groene Metropoolregio.
Om rekening te houden met mogelijke planuitval wordt binnen de regionale afspraken uitgegaan van een plancapaciteit van 130% van de vastgestelde behoefte.
Tot 2034 is er een plancapaciteit van 942 woningen nodig.*

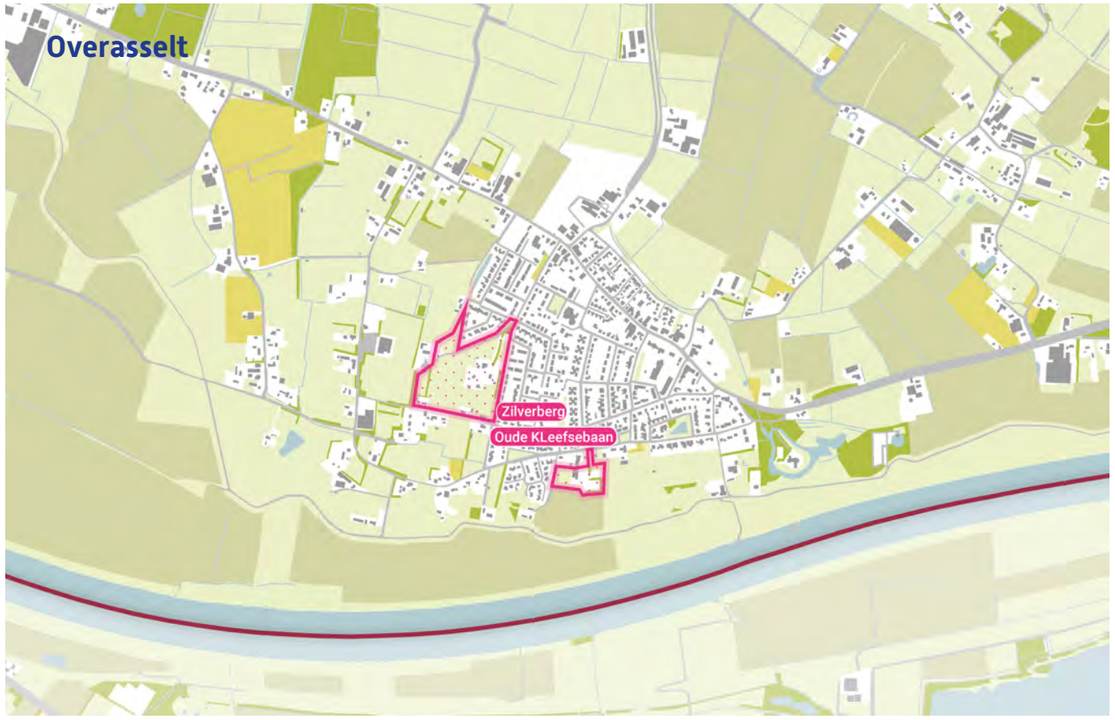
Plannen per kern
Malden: Om invulling te kunnen geven aan de woningbouwopgave zetten we in op de ontwikkeling van een stedelijk en natuurinclusief woonmilieu in de Kanaalzone van Malden. Daarbij onderzoeken we de mogelijkheden voor hoogbouw. *Verder zetten we in de kern Malden sterk in op inbreiding: met de invulling van de ruimtelijke kaders en ambities uit het Masterplan Centrum Malden en de plannen aan de Broekkant leveren we een bijdrage aan de nieuwbouwopgave.
Voor het Lierdal geldt nadrukkelijk dat er geen ruimte wordt geboden voor woningbouwontwikkelingen.*

Heumen*: In Heumen wordt de uitbreidingslocatie Heumen-West ontwikkeld, waarbij ook de integratie van een nieuwe school wordt onderzocht.*

Overasselt: De locatie Zilverbergweg in Overasselt is ook aangewezen







Bekende woningbouwlocaties in plancapaciteit met meer dan 10 woningen: Zilverberg Overasselt: ca. 118 woningen, Oude Kleefsebaan Overasselt: ca. 50 woningen, Kanaalzone Malden: ca. 650 woningen, Heumen-West: ca. 200 woningen, Broekkant 1 Malden: ca. 30 woningen, Broekkant 2 Malden: ca. 120 woningen, Vieracker Malden: ca. 10 woningen, Vuurvogel 1 Malden: ca. 50 woningen, Vuurvogel 2/Schoren Malden: ca. 30 woningen, Rijksweg 179 Malden: ca. 35 woningen, Muse Malden: ca. 15 woningen, kerkplein Noord Malden: ca. 15 woningen, en kerk Malden: ca. 35 woningen).

als woningbouwlocatie *evenals het woningbouwplan aan de Oude Kleefsebaan*.

***Nederasselt**: In Nederasselt wordt een uitbreidingslocatie onderzocht. Daarnaast wordt gewerkt aan een CPO locatie.*

Vervolg woningbouwopgave
De verwachte plancapaciteit in de periode 2025-2034 is circa 1.509 woningen. De benodigde plancapaciteit bedraagt 942 woningen. Er is daarmee sprake van een overprogrammering.

In de periode tot en met *2034* geven we *daarom alleen verder invulling aan de woningbouwopgave door het principe van inbreiden boven uitbreiden voor nieuwe plannen vanaf 2026 te hanteren.* Daarom verlenen we alleen medewerking aan woningbouwinitiatieven op bestaande versteende locaties in de kernen inclusief de daarvoor benodigde voorzieningen. Hierdoor ontstaat wel druk op het groen binnen de plangebieden. We proberen de bestaande groenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken. Zo behouden we open groene plekken (onze hoofdgroenstructuur), die niet alleen passen bij de identiteit van onze dorpen, maar ook een bijdrage leveren aan een goede omgevingskwaliteit.

Kernrandzones
We werken niet mee aan initiatieven in de zogenaamde kernrandzondes. Deze wegen aan de rand van of buiten de bebouwde kom worden gekenmerkt door verspreide lintbebouwing. Deze wegen geven een karakteristiek beeld en doorkijk naar het achterliggende buitengebied. Doel is dus het behoud van de open ruimtes tussen de bestaande bebouwing. Deze gebieden kunnen tot het cultureel erfgoed gerekend worden. Nieuwe toevoegingen lijken individueel geen groot effect te hebben, maar scheppen wel een precedent voor volgende initiatieven. Het resultaat is ongewenst aaneensluitende lintbebouwing, waardoor de beleving van de landelijke omgeving vanuit de kernen, die juist kenmerkend is voor de identiteit en ligging van onze dorpen temidden van landelijk gebied, wordt beperkt. Bovendien zijn er in onze gemeente op dit moment voldoende mogelijkheden voor grootschalige woningbouw voorhanden. Achter de kernrandzones geldt het beleid voor het buitengebied, daarin kunnen transformaties mogelijk zijn.
De volgende locaties worden aangewezen als beschermde kernrandzones. In Nederasselt de noordzijde van de Broekstraat. In Overasselt betreft dit de zuidzijde van de Oude Kleefsebaan, met uitzondering van het momenteel in voorbereiding zijnde plan voor de transformatie van bestaande bebouwing. In Malden gaat het om de noordzijde van de Heiweg, de noordzijde van de Droogsestraat.

Door in te zetten op de transformatie of herontwikkeling van bestaande versteende locaties in de kernen verbeteren we vaak ook de omgevingskwaliteit in onze dorpen. Al met *al zetten we ons voorlopig in* op het behouden van het open groene landschap rondom onze dorpen.

Doelgroepen
Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Heumen bedraagt circa 20% en ligt daarmee lager dan in de omliggende gemeenten. Tegelijkertijd kennen de aangrenzende Nijmeegse wijken een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen.
Bij de afweging van toekomstige woningbouwopgaven en de gewenste woningmix dient deze regionale context nadrukkelijk te worden meegewogen. Desondanks houdt de gemeente Heumen zich onverkort aan de afspraken uit de Woondeal 2.0. Deze afspraken schrijven voor dat 30% van de nieuwbouwwoningen uit sociale huurwoningen moet bestaan. Hierbij dient twee derde van de nieuwbouwwoningen binnen het betaalbare segment te vallen.

Daarnaast constateren we een (groeiende) behoefte aan kleinere woningen/ appartementen (voor starters en senioren), woningsplitsing en bijzondere woonvormen. In het 'Woonbeleid gemeente Heumen 2024-2030' is hier nader aandacht aan besteed. *De doelen en ambities voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zijn verder uitgewerkt in de woonzorgvisie.* Verder gaan we onze bestaande beleidsregels actualiseren en moderniseren. Daarbij geldt dat we ruimte willen geven voor woningsplitsing, *mits dat geen verstorend effect heeft op de opzet en gebruiksmogelijkheden van de woonomgeving, waaronder de ontsluitingsstructuur of parkeerdruk.*

Om leegstand, verrommeling en ondermijning in het buitengebied te voorkomen bieden we de mogelijkheid om voormalige agrarische erven en bestaande bedrijfspercelen onder voorwaarden te transformeren naar wonen, waarbij de woningen rond een kleinschalig erf worden gecentreerd. We moderniseren hiervoor onze beleidsregels waarin we onder meer regels stellen aan de landschappelijke inpassing, aansluiting op en aanpassing van de openbare ruimte als gevolg van de gewijzigde functies van agrarisch naar wonen, het aantal woningen in relatie tot het te slopen aantal vierkante meters (agrarische) bebouwing, alsmede de toegestane (bijzondere) woonvormen en woningtypen.

4.3.2 Werken

Heumen functioneert voornamelijk als een forensengemeente. Als gemeente zetten we in op het duurzaam in stand houden van onze lokale economie. We kiezen ervoor om initiatieven te faciliteren die hier een bijdrage aan leveren. *In de*



regio is bedrijfsruimte schaars geworden en in de gemeente Heumen zijn er geen uitgeefbare kavels meer. We zetten in op een vitale lokale economie met werklocaties die toekomstbestendig zijn. We werken aan ruimtebehoud op de bedrijventerreinen voor onze MKB bedrijvigheid en het weren van te lichte functies en intensiever ruimtegebruik.
We reserveren op dit moment daarom geen nieuwe ruimte voor (de uitbreiding van onze) bedrijventerreinen. Wel willen we inzetten op het faciliteren van initiatieven op het gebied van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het verduurzamen van onze bestaande bedrijventerreinen. *De gemeente is terughoudend in het omzetten van de schaarse panden met een bedrijfsfunctie naar wonen. Deze panden kunnen gebruikt worden door dienstverleners voor de groeiende bevolking en voor lichtere bedrijfsfuncties die niet op een bedrijventerrein passen.* Voor nieuwe dienstverlenende bedrijven met verblijfsfunctie zien we geen ruimte op onze bedrijventerreinen.

We willen ruimte bieden voor MKB bedrijven in de bouw, maakindustrie en groothandel. Op de bedrijventerreinen Sluisweg en Hoge Brug zal daarom worden gestuurd op het uitsluitend toestaan van zwaardere bedrijfstypes. Dit betekent dat we bedrijven met een hogere milieuklasse, zoals in de daarvoor opgenomen zones bestemd, handhaven en type bedrijven met een lagere milieuklasse weren. Onder te weren types verstaan we op de genoemde bedrijventerreinen onder meer bedrijven die gericht zijn op detailhandel, opslagfuncties en persoonlijke dienstverlening. Ook het splitsen van kavels en panden zal worden tegengegaan. Om de schaarse ruime beter te benutten wil de gemeente het intensieve gebruik van de kavels bevorderen en geen nieuwe bedrijfswoningen meer toestaan, net als bedrijfswoningen die niet meer zoals bedoeld gekoppeld zijn aan een bedrijf.

De gemeente wil het winkelcentrum Malden toekomstbestendig maken door de onderlinge samenwerking te faciliteren en door met het Centrumplan de openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en het Kerkplein om te vormen tot een verblijfsruimte.

Los hiervan vervullen de landbouw- en recreatiesector ook een belangrijke rol in onze economie. Deze sectoren worden apart behandeld in de paragrafen 4.4.4 en 4.4.5.

4.3.3 Voorzieningen

De voorzieningen in onze gemeente spelen een belangrijke rol in de vitaliteit van onze dorpen en het welzijn van onze inwoners. Het zijn immers plekken waar veel mensen ontspannen en elkaar ontmoeten. Daarom is een belangrijk speerpunt in ons beleid dat we streven naar levensvatbare basisvoorzieningen in elk dorp. Levensvatbaar betekent dat er voldoende deelnemers zijn, dat naast de inzet van eventuele medewerkers er voldoende vrijwilligers zijn én er sprake is van een gezonde exploitatie. Onder basisvoorzieningen verstaan wij een basisschool, dorpshuis en vitaal verenigingsleven. Zo willen we aandacht hebben voor eenzaamheid en voldoende plekken om elkaar te ontmoeten.

Op het gebied van onderwijs speelt de bestaande huisvesting in op de te verwachten groei van het aantal leerlingen door de toename van woningbouw en de aanvullende eisen op het gebied onderwijs. Ook is er een opgave voor onderwijshuisvesting vanwege de economische en praktische levensduur van een aantal gebouwen in de gemeente.

Verder doen we onze dagelijkse boodschappen in Malden en Overasselt en zetten we hier in op een passend voorzieningenniveau, goed ondernemersklimaat en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Malden biedt daarbij niet alleen een goed aanbod voor onze dagelijkse boodschappen, maar is ook de aangewezen plek voor onze niet-dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en horeca. Via de ambities en doelstellingen uit het Masterplan Centrum Malden zorgen we ervoor dat het verblijfsklimaat van deze plek verbeterd wordt. Verder zorgen evenementen voor sociale cohesie en binding in buurten en kunnen economisch aantrekkelijk zijn voor ondernemers. Sommige evenementen zijn structureel van aard en op momenten ontstaat een samenloop van verschillende kleine en grotere evenementen. Om het geheel in goede banen te leiden zullen nadere beleidsregels worden opgesteld.

Als gemeente zetten we in op het duurzaam in stand houden van onze lokale economie.

4.3.4 Verplaatsen

Onze bestaande verkeersstructuur is op hoofdlijnen in orde. We zien geen grote wijzigingen en ingrepen in de periode tot en met 2033. Wel zien we bij de Broekstraat, Schoonenburgseweg/Hoogstraat, Looistraat en Rijksweg (lokale) knelpunten en vormt het sluipverkeer in het vennengebied een punt van aandacht. *Voor de Broekstraat, Schoonen-burgseweg/Hoogstraat gaat de provincie onderzoeken of de snelheidslimiet tussen Overasselt en Nederasselt kan worden teruggebracht naar 60 en 30 km/h. De aanpak van verkeersknelpunten op de Looistraat wordt onderdeel van woningbouwontwikkeling in Heumen-West. Daarnaast zien wij een maximumsnelheid van 60 km/h op de Rijksweg tussen Malden en Nijmegen en 60 en 30 km/h op de Kasteelsestraat als een goede maatregel om de situatie verkeersveiliger te maken.*

Specifiek heeft de problematiek rondom de Rijksweg onze aandacht. De weg is voor Malden een belangrijke bron die op een negatieve manier invloed heeft op de gezondheid en het verblijfsklimaat van onze inwoners. Zo vormt de weg een fysieke barrière en heeft het een negatieve invloed op aspecten als geluid en luchtkwaliteit. Als gemeente blijven we in regionaal verband onderzoeken hoe we dit probleem het hoofd kunnen bieden.

De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) is namens de samenwerkende partijen in de Zuidflank van Nijmegen trekker van de Gebiedsaanpak Zuidflank Nijmegen. De gemeente Heumen maakt hier deel van uit. De gebiedsaanpak moet leiden tot een programma aan maatregelen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid. Mogelijke instrumenten zijn de aanleg van een hoogwaardige fietsroute langs het Maas-Waalkanaal, inzetten op een frequentieverhoging van de Maaslijn en uitbreiding van deelmobiliteit in de Regio. Verder denkt men aan de, realisatie van stadrandhubs en het opwaarderen van het openbaar vervoer. Op deze wijze worden automobilisten gestimuleerd bewustere keuzes te maken in hun vervoerspatronen. De maatregelen dienen bij te dragen aan een verbetering van het verblijfsklimaat langs de Rijksweg

Verder willen we in algemene zin wandelen, fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer zo veel mogelijk stimuleren. Daarom gaan we ons (snel)fietsnetwerk verder ontwikkelen. Daarbij verkennen we de mogelijkheden voor een hoogwaardige fietsverbinding langs het Maas-Waalkanaal. Zo willen we *duurzamere vervoersvormen in onze gemeente stimuleren.*

Tot slot hebben we de wens om de OV-verbindingen tussen alle kernen en met Nijmegen te verbeteren en signaleren we kansen voor *de uitbreiding van* deelauto's. Op regionaal niveau wordt er gekeken naar het opvoeren van de frequentie van de treinverbinding tussen Nijmegen en Venlo (het versnellen en frequentieverhoging van de Maaslijn). Daarnaast *zijn* op regionaal niveau studies gedaan om te komen tot een hoogwaardig OV-netwerk (HOV). Hiervoor zijn ook twee locaties in/nabij de gemeente Heumen in beeld die nader bestudeerd *zijn*, namelijk ten zuiden van Malden en nabij de A73, afslag Dukenburg. *Op korte termijn zien wij nog geen kansen voor een Hub aan de zuidkant van Malden.*

4.4 Gebalanceerd ondernemen en recreëren in het Heumense landschap

Het landschap in onze gemeente is divers te noemen. Niet alleen in de verschijningsvormen, maar ook in het gebruik. Zo zijn er hoge en droge gebieden, maar ook lage en natte. Er is ruimte voor natuur en water, maar ook voor landbouw- en recreatiebedrijven. We zien in heel Nederland dat er in het landelijk gebied veel ontwikkelingen en opgaven bij elkaar komen. Dat zorgt soms voor spanningen, maar biedt ook kansen om te kijken hoe verschillende ruimteclaims met elkaar gecombineerd kunnen worden om zo het landelijk gebied toekomstbestendig te maken. In de transitie van ons landelijk gebied moeten we een nieuwe balans vinden tussen enerzijds het beschermen van onze landschappelijke en natuurwaarden en anderzijds het bieden van ruimte om te kunnen ondernemen en recreëren. *We* koppelen *de* kansen voor natuur, landschap, recreatie, cultuurhistorie en landbouw *in het Programma Landschap en Groen en het Programma Economie, Recreatie & Toerisme.*





4.4.1 Landschap

Ons landschap met haar vele gezichten is een van onze unique selling points. Kenmerkend voor het landschap is het rivierenlandschap van de Maas aan de westzijde van onze gemeente en het landschap van de stuwwal aan de oostzijde. Het rivierenlandschap kenmerkt zich door de Maas, de dijken, kleinschalige en halfopen oeverwallen, besloten dekzandruggen (Overasseltse vennen) en de open broekgebieden. Het stuwwallandschap kenmerkt zich door het aanwezige reliëf, het besloten bosgebied aan de oostzijde (Heumensoord) en een meer verstedelijkte zone langs de Rijksweg als overgang naar het Maas-Waalkanaal en het lagergelegen broekgebied aan de oostzijde van het kanaal. De landschapszone Malden-Noord en het Lierdal vormen groene buffers tussen Nijmegen, Malden en Mook. Ieder gebied heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten en deze verschillen willen we graag behouden en versterken. In hoofdstuk 5 zetten we voor ieder gebied de kernkwaliteiten op een rijtje. In algemene zin zetten we in op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het hele buitengebied, waarbij ook de natuurwaarden en biodiversiteit versterkt worden. Dit draagt tevens bij aan het behouden en ontwikkelen van een aantrekkelijk landschap met meer recreatiemogelijkheden waardoor de recreatiedruk beter over de gemeente verspreid wordt.

Omdat de maakbaarheid van ons landschap grenzen kent, wordt het natuurlijk bodem- en watersysteem het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Voor ieder gebied lichten we in hoofdstuk 5 de kenmerken van het bodem- en watersysteem toe. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten rekening houden met én de kernkwaliteiten van het gebied én het bodem- en watersysteem.

4.4.2 Natuur

Met het Heumensoord en de Overasseltse en Hatertse Vennen hebben we mooie en waardevolle natuurgebieden in onze gemeente. De natuurwaarden in de natuurgebieden willen we behouden en verder ontwikkelen. De beschermde natuur- en landschapsgebieden zijn door de provincie aangewezen en staan vermeld op deze kaart. Agrarische activiteiten en recreatie in en nabij onze natuurgebieden mogen niet tot onevenredige schade aan de natuur leiden. Ook voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze uitsluitend in en rondom onze natuurgebieden mogelijk zijn als die niet zorgen voor het onevenredig schaden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

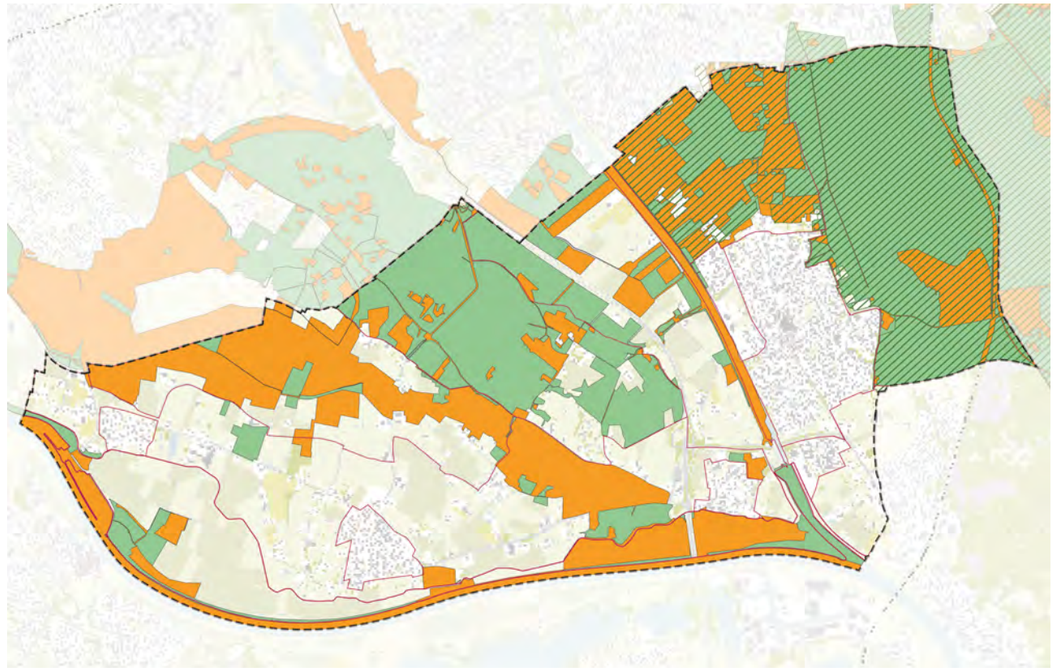
Tegelijkertijd realiseren we ons ook dat we bij het beschermen en versterken van de bestaande natuurwaarden onder andere afhankelijk zijn van de klimaatverandering. Zo worden de vennen grotendeels gevoed door regenwater. Bij een lange periode van droogte is het daarom onvermijdelijk dat een deel van de vennen verdroogt. Dat neemt niet weg dat we als gemeente blijven inzetten op het beschermen en behouden van onze natuur. We willen buiten de natuurgebieden ook aan de slag met het versterken van de natuurwaarden en het vergroten van de biodiversiteit.

Het groen in onze kernen helpt om de effecten van klimaatverandering op gezondheid binnen aanvaardbare grenzen te houden. Daarom hebben we in het programma Landschap en Groen groennormen opgenomen voor kroonbedekking, verhoudingen tussen groensoorten én voorkeur voor gebiedseigen beplanting.
Daarnaast zetten we in op verbindingen met het buitengebied. met als doel om (ook in warme perioden) in het buitengebied te kunnen recreëren. De beleidsuitgangspunten voor maaien, boombeheer en biodiversiteit én het bomenplan helpen om het groen in de kernen op niveau te houden of te verbeteren.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in ons landelijk gebied moeten aantoonbaar bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Het programma Landschap en Groen stelt daarom een norm voor groenblauwe dooradering.

We focussen in het genoemde programma de komende vier jaar op een viertal hoofdlijnen:
1. Het versterken van de Oost-west verbinding (Heumensoord – Vennengebied) in het landschap met als doel om de biodiversiteit te versterken;
2. Het versterken of realiseren van de groene, landschappelijke verbinding tussen de kernen en het buitengebied aan de oostzijde van Malden en in Overasselt;
3. Betrekken van inwoners bij het landschap en groen, met als doel ze bewust te maken van het belang van streekeigen groen in de verschillende kernen. Door middel van impuls projecten stimuleren we dit per kern en in het buitengebied;
4. Bestaand groen in de kernen wordt zoveel mogelijk ingericht en onderhouden om biodiversiteit te vergroten.

We zorgen voor een duurzame aanleg in projecten en beheer op lange termijn.



Nationaal landschap

Groene Ontwikkelingszone (GO)

Gelders Natuur Netwerk (GNN)

Beschermde natuur- en landschapsgebieden vanuit provincie Gelderland

4.4.3 Cultuurhistorie

Onze gemeente kent een rijke historie. Ons culturele erfgoed (zowel materieel als immaterieel) vormt de drager van deze rijke historie en is het waard om gekoesterd te worden. In combinatie met de verscheidenheid aan landschappen in onze gemeente zijn dit potentiële trekkers voor de recreant en toerist, maar verhogen ze ook de belevingswaarde voor de eigen inwoners. Erfgoed is daarmee niet alleen van waarde voor bijvoorbeeld toerisme en recreatie, maar vertegenwoordigt ook een intrinsieke waarde als zodanig. In onze gemeente bevinden zich veel cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen (zoals hagen en heggen) en (rijks)monumentale objecten zoals molens, kerken en hoeves. Onze inzet is er opgericht om deze te beschermen en te versterken. We maken de rijke geschiedenis van onze gemeente hiermee beter zichtbaar voor bezoekers, maar zeker ook voor onze eigen inwoners. Daarnaast willen we cultuurhistorie meer inzetten als middel voor de profilering van onze gemeente, mede ter bevordering van toerisme en recreatie. *Hiervoor zetten we o.a. de sage van de Hoemannen van Walrick in.* Ook denken we dan bijvoorbeeld aan het beter beleefbaar en zichtbaar maken van het Kroonwerk Coehoorn en het waardevolle agrarische cultuurlandschap. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de cultuurhistorische kenmerken van het landschap, de (rijks)monumentale objecten en ons immateriële erfgoed (verleden) als uitgangspunt moeten dienen. Ook worden (archeologische) monumenten betrokken bij de besluitvorming over (nieuwe) ruimtelijke keuzen. Zo worden ontwikkelingen ook naar aard en schaal ingepast in de omgeving en wordt aangesloten bij de identiteit van de plek. We gaan op termijn aan de slag met het actualiseren van ons welstandsbeleid richting een nota omgevingskwaliteit, waarmee we cultuurhistorie meenemen in het waarmaken en borgen van een goede omgevingskwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen.

4.4.4 Landbouw

Als gemeente volgen we de ontwikkelingen op rijks- en provinciaal niveau rondom de transitie van de landbouwsector. We constateren daarbij een tendens waarbij ingezet wordt op een extensivering van de sector. Als gemeente willen we kijken hoe we agrarische bedrijven die willen extensiveren in deze beweging kunnen faciliteren. Dat betekent niet dat we inzetten op het inperken van bestaande agrarische bedrijven. Aan de bestaande planologische mogelijkheden wordt dan ook niet getornd.

Als gemeente willen we agrariërs zo veel mogelijk faciliteren in de beweging richting meer extensieve bedrijfsvormen. Zo bieden we experimenteerruimte voor circulaire vormen van landbouw. Specifiek vinden we de Landschapszone Malden-Noord en het Lierdal hiervoor geschikte gebieden, maar sluiten daarbij initiatieven in andere gebieden niet op voorhand uit. Daarbij gaan we voor dit soort initiatieven wel aan de slag met het opstellen van een beleidsregel waarin we kaders meegeven hoe we de experimenteerruimte vorm willen geven, bijvoorbeeld door aan te geven welke bebouwingsmogelijkheden we zien. Verder is het streven om daarbij natuurwaarden te versterken. De beleidsregel dient dan ook als toetsingskader voor nieuwe

Daarnaast faciliteren we agrariërs in hun zoektocht naar nieuwe verdienmodellen en bieden we (meer) ruimte voor nevenactiviteiten zoals een zorgboerderij, recreatie, kinderdagverblijf, boerderijwinkels en kleinschalige horeca.



ontwikkelingen op dit gebied. Mede vanwege de transitieopgave bieden we geen ruimte aan nieuwvestiging van niet-grondgebonden (intensieve) agrarische bedrijven.

We bieden agrarische bedrijven ontwikkelruimte om duurzaam te innoveren met de mogelijkheid tot schaalvergroting om de verduurzaming te realiseren. Een verdere intensivering van bestaande (traditionele) niet-grondgebonden agrarische bedrijven gaan we niet langer faciliteren. Schaalvergroting is wel mogelijk, mits dit niet leidt tot verdere intensivering. Daarnaast faciliteren we agrariërs in hun zoektocht naar nieuwe verdienmodellen en bieden we (meer) ruimte voor nevenactiviteiten zoals een zorgboerderij, recreatie, kinderdagverblijf, boerderijwinkels en kleinschalige horeca. Ook voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op het erf ten behoeve van deze nieuwe verdienmodellen stellen we een beleidsregel op. Voor stoppende agrariërs bieden we ruimte om het vrijkomende agrarisch erf te transformeren naar wonen. We moderniseren hiervoor onze beleidsregels waarin we onder meer regels stellen aan de landschappelijke inpassing, het aantal woningen in relatie tot het te slopen aantal vierkante meters (agrarische) bebouwing, alsmede de toegestane (bijzondere) woonvormen en woningtypen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de milieu- en gezondheidstechnische normen. Verder moeten de activiteiten binnen het bouwblok plaatsvinden.

De energieopgave brengt nadrukkelijk een ruimtevraag met zich mee. We proberen deze opgave zo nuttig mogelijk te laten landen.



4.4.5 Recreatie

Recreanten kennen geen gemeentegrenzen. Voor de gemeente Heumen is het Rijk van Nijmegen het meest passende schaalniveau. Met de gemeenten in de regio stemmen we ons beleid af. Voor de gemeente Heumen geldt dat toeristen en recreanten onze gemeente goed weten te vinden. Het is daarom op sommige plekken te druk. Zo is de recreatiedruk in het Heumensoord en het vennengebied hoog, waardoor de aanwezige landschaps- en natuurwaarden onder druk staan. Daarom is een belangrijk speerpunt in ons beleid dat we inzetten op het spreiden van (primair kleinschalige) horeca- en recreatieve voorzieningen over onze gemeente. Op die manier willen we de huidige hotspots ontlasten. Bij initiatieven voor kleinschaliger recreatie beoordelen we de haalbaarheid op basis van criteria als bereikbaarheid, parkeerdruk, invloed op of belemmeringen voor omliggende functies. Om deze ambitie waar te kunnen maken, moeten andere delen van onze gemeente aantrekkelijk worden om te recreëren. Hiervoor moeten nieuwe en goede verbindingen en routes met en door deze gemeente worden gemaakt. Als gemeente zetten we dan ook in op het versterken van de recreatieve (fiets) route(s) tussen het vennengebied, de oeverwal (Maasbandijk) en de stuwwal (onder andere Heumensoord). Met het versterken van deze routes verbinden we deze gebieden onderling met elkaar en willen we de recreatiedruk verspreiden. Ook willen we als gemeente initiatieven van agrariërs met nevenactiviteiten op het gebied van bijvoorbeeld horeca en recreatie faciliteren, mits dit past bij onze

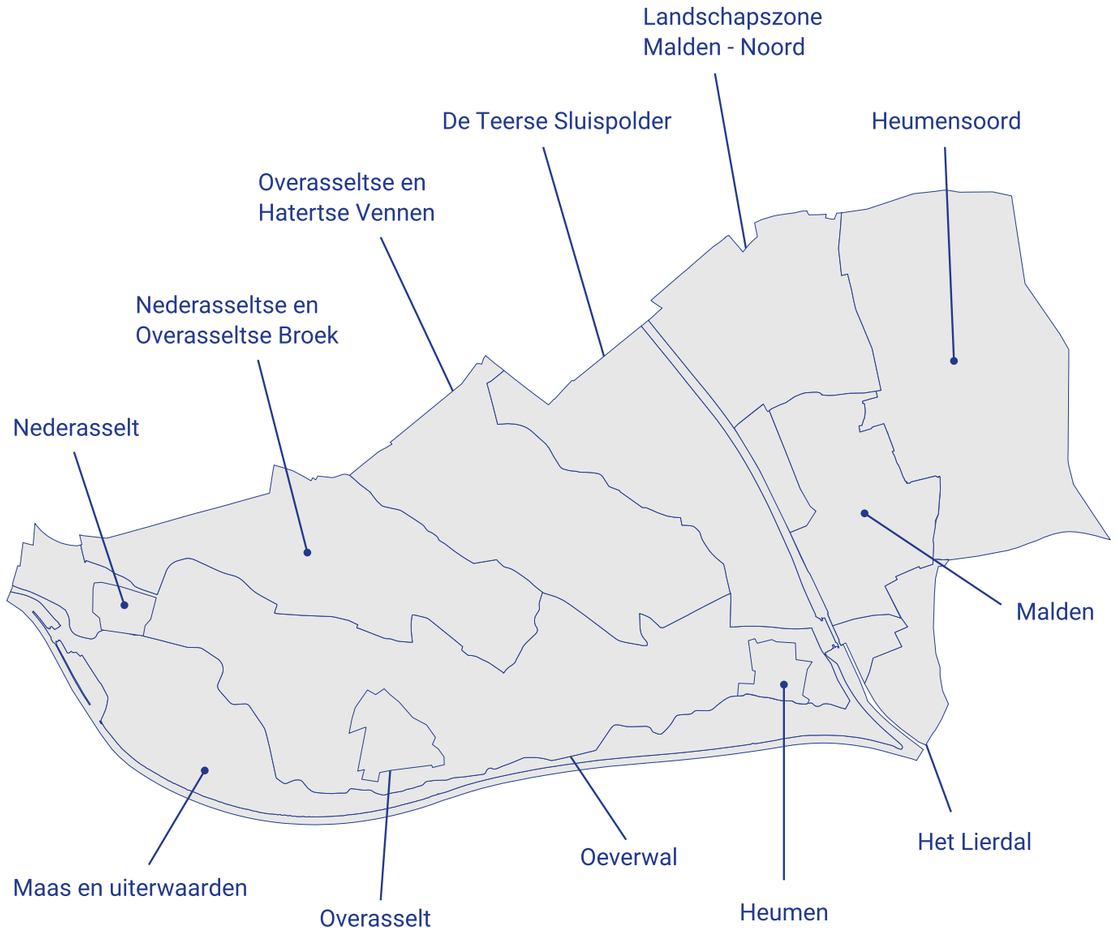
Onze gemeente kent verschillende pleisterplaatsen, waarvan het zweefvliegveld in Malden een bekende is.



ambities op het gebied van landbouw. Om de druk niet verder op te laten lopen zien we geen ruimte voor nieuwe grootschalige recreatieve voorzieningen in onze gemeente. Wel willen we kijken of we kansen kunnen benutten bij ideeën om onze bestaande recreatievoorzieningen (pleisterplaatsen) te versterken. Als voorwaarden hanteren we daarbij in ieder geval dat het initiatief goed ruimtelijk en landschappelijk ingepast moet kunnen worden en dat het initiatief niet indruist met onze ambitie om de recreatieve druk in het vennengebied en Heumensoord te verminderen.

Ook willen we met het behouden en versterken van het Lierdal en de Landschapszone Malden-Noord als recreatieve uitlopers en groene (en verkoelende) longen van Malden de recreatiedruk beter spreiden. Specifiek ter versterking van onze watersport- en recreatieve voorzieningen verkennen we bij de transformatie van de Kanaalzone de ontwikkeling van *recreatieve voorzieningen*.



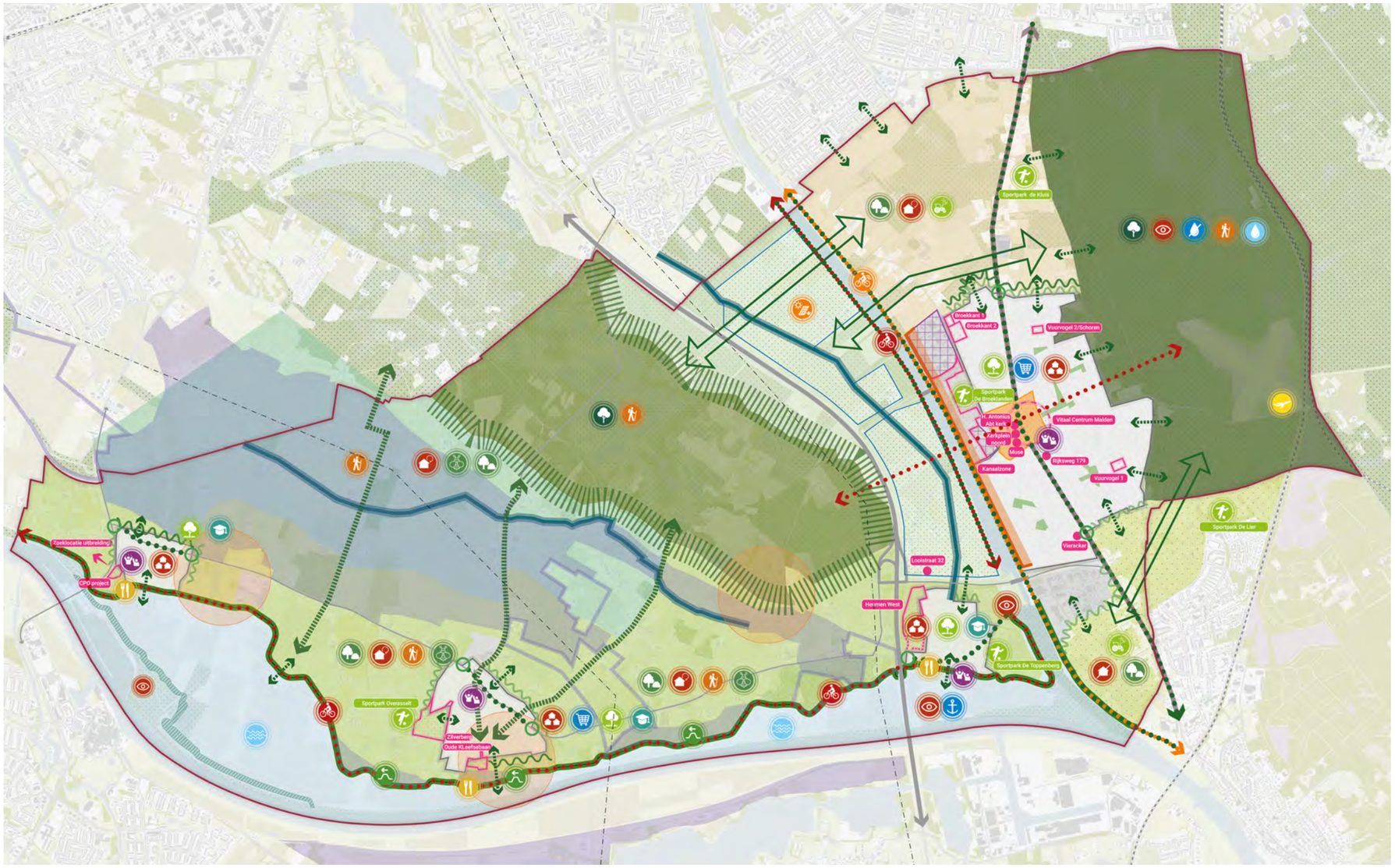


(Klik op de kaart om direct naar het gebied te gaan)

5. Visie op de gebieden

Onze gemeente heeft vele gezichten. Daarom werken we in deze omgevingsvisie met verschillende deelgebieden die ieder eigen kenmerken, kwaliteiten en ambities hebben. Voordat de verschillende gebieden besproken worden, wordt hierna het totale visiebeeld voor de gemeente gepresenteerd.

Het visiebeeld voor Heumen



RECREATIE

- Versterken verbinding kern - buitengebied
- Ruimte voor kleinschalige horecapunten langs de dijk
- Inzetten op recreatieve fietsroute over dijk en langs kanaal
- Versterken kleinschalig netwerk aan wandelpaden
- Behoud haven Heumen
- Behoud zweefvliegveld

/OORZIENINGEN

- Behouden passend voorzieningenaanbod (dagelijkse boodschappen)
- Behouden basisvoorzieningen (basisschool, dorpshuis, vitaal verenigingsleven)
- Bestaande sportvoorzieningen
- Bestaand dorpshuis

WONEN

- Zoeklocatie woningbouw (conform genomen raadsbesluiten en/of reeds in ontwikkeling) Gestippeld is onderzoek uitbreiding.
- Zoekgebied uitbreidingslocatie
- Inbreiding voor uitbreiding, m.u.v. groengebieden in de kernen
- Transformatiemogelijkheden agrarische erven t.b.v. wonen
- Geen woningbouw in Lierdal
- Gezicht van Malden naar het kanaal

ECONOMIE

- Versterken verblijfskwaliteit centrum Malden
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst
- Bestaande bedrijfsterreinen

INFRASTRUCTUUR, BEREIKBAARHEID EN MOBILITEIT

- Onderzoeken mogelijkheden hoogwaardige fietsverbinding
- Aandacht voor milieukundige (gezondheid) en verkeersveiligheids-problematiek rond Rijksweg

LANDSCHAPPELIJKE EENHEDEN

Bestaande landschappelijke eenheden behouden en versterken:

- Het Neder- en Overasseltse Broek
- Oeverwal
- Hatertse en Overasseltse vennen
- Heumensoord
- De Teerse Sluispolder
- Landschapszone Malden-Noord
- Het Lierdal
- Uiterwaarden
- GNN (Gelders Natuurnetwerk)

LANDSCHAP EN GROEN

- Proeftuin voor natuurinclusieve landbouw (Malden Noord & Lierdal)
- Transformatie naar natuurinclusieve landbouw
- Groene uitlooproutes versterken
- Versterken biodiversiteit
- Natuurwaarden bosgebied behouden, beschermen en ontwikkelen
- Behouden en versterken landschappelijk raamwerk d.m.v. aanleg landschapselementen
- Landschappelijke verbinding versterken
- Herkenbare groene dijk
- Dijkverlegging Overasselt
- Versterken en ontwikkelen groenstructuur
- Markeren entrees kernen
- Groene dorpsranden behouden en versterken
- Kernrandzone: geen woningbouw toegestaan
- Vergroenen en versterken openbaar groen (voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid)

BODEM EN WATER

- Ruimte maken voor de rivier
- Verdroging tegengaan
- Drink- en grondwaterbescherming
- Verbreden waterlopen voor waterberging en natuurontwikkeling
- Nevengeul Coehoorn
- Reserveringsgebied vanuit het Rijk voor toekomstige rivierverruiming
- Uitbreiding reserveringsgebied concept voorlopig onderzoeksresultaat

DUURZAAMHEID, ENERGIE EN KLIMAATADAPTATIE

- Ontwikkelen energielandschap, verkenningsgebied windenergie
- Zonne-energie i.c.m. landbouw
- Hoogspanning

CULTUURHISTORIE

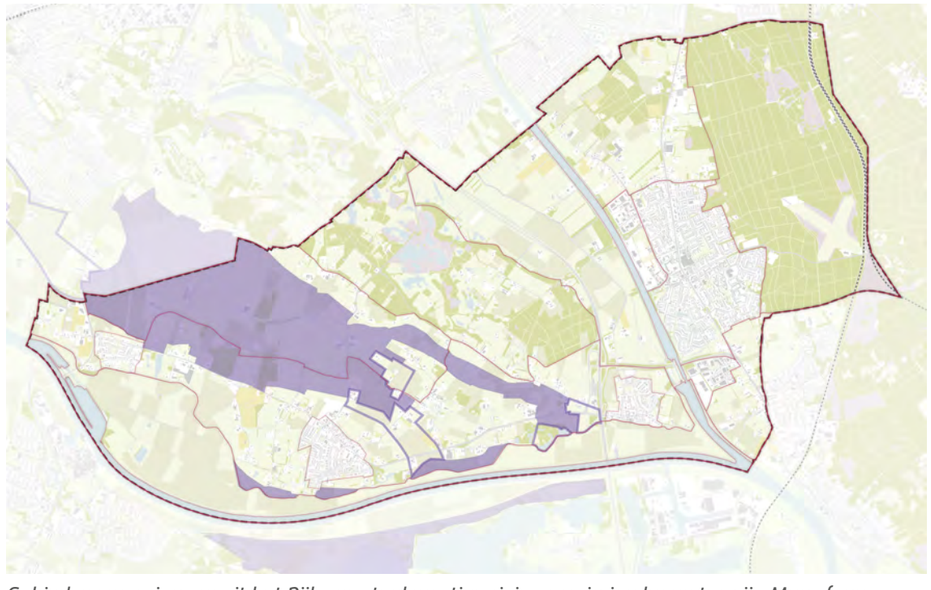
- Beter zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische relicten
- Molenbiotoop

5.1 Maas en uiterwaarden



De uiterwaarden van de Maas zijn de gronden tussen de dijk en de bedding van de rivier. Bij hoog water kunnen deze gronden onder water lopen. Het was van oorsprong een afwisselend landschap, met meanderruggen en -geulen. De zeer vruchtbare gronden zijn aantrekkelijk voor de landbouw; het gebied wordt daarom gebruikt om verschillende gewassen te telen. Door de uiterwaarden lopen enkele (struin)paden, begeleid door struweelhagen en boomgroepen.

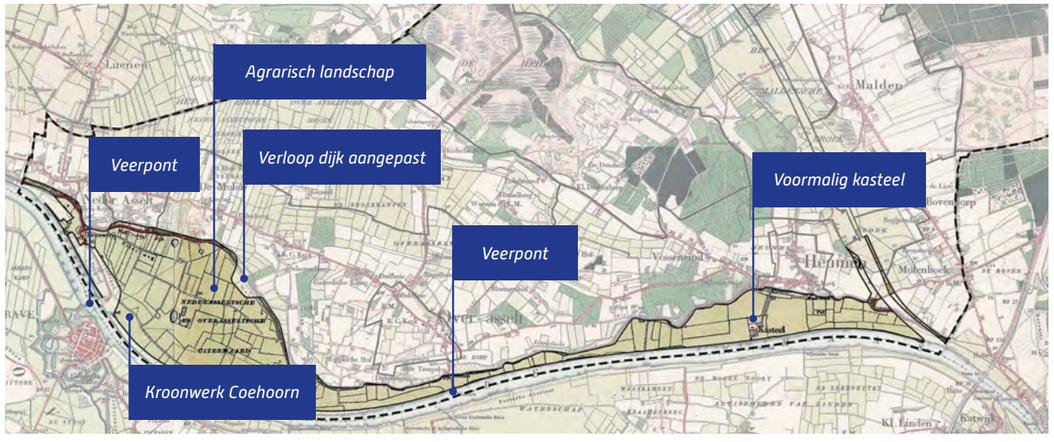
In de uiterwaarden zijn enkele bijzondere elementen te vinden, zoals het voormalige Kroonwerk Coehoorn, dat onderdeel was van de verdediging van de vestingstad Grave aan de andere kant van de Maas. Tegenwoordig zijn de contouren van het Kroonwerk nog in het landschap te herkennen in de vorm van meidoornhagen. Ook opvallend zijn de bakenbomen langs de Maas. Deze bomen zijn aangeplant op de oever van de rivier en markeren de grens tussen land en water. Ze staan in een rij met onderlinge afstand van ongeveer 100 meter. De bomen zijn in de jaren '30 van de vorige eeuw aangeplant, bij de kanalisatie van de Maas, ter begeleiding van het scheepvaartverkeer. Tegenwoordig hebben de bomen hun oorspronkelijke functie echter verloren. Vanuit landschappelijke en belevingswaarde verlengen we de levensduur van bestaande bomen en zorgen we voor jonge aanplant op lege plekken. In de uiterwaarden, bij Heumen, stond van oorsprong een kasteel daterend uit de 11e eeuw. Het werd uiteindelijk gesloopt in de 19e eeuw. Tegenwoordig is het terrein opgehoogd om het herkenbaar te maken.



Gebiedsreservering vanuit het Rijk voor toekomstige rivierverruiming lange termijn Maas (paars vlak) en uitbreiding reserveringsgebied concept (paarse lijn)

Historische ontwikkeling vanaf 1900

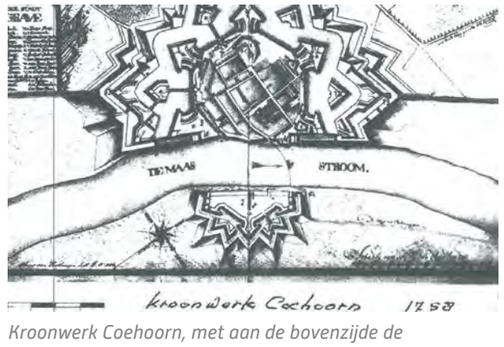
Waar op veel plekken de meanderende loop van de Maas is aangepast en afgesneden, is de loop van de Maas tussen Heumen en Nederasselt relatief ongewijzigd gebleven. Wel is op de historische kaart te zien dat de Bandijk tussen Nederasselt en Overasselt is omgelegd, nadat hier in 1925 de dijk doorbrak.
De uiterwaarden zijn vanwege de vruchtbare grond al lang in gebruik als weide en akkergrond. De verkaveling was destijds veel kleinschaliger dan tegenwoordig.
Er waren nog geen bruggen aanwezig over de Maas. De veerpont bracht mensen naar de overzijde, vanaf Grave en Overasselt.



Kaart van 1900 (topotijdreis)



Veerpont met op de achtergrond de Maasbrug bij Nederasselt die in 1929 gebouwd werd (brabantbekijken.nl)

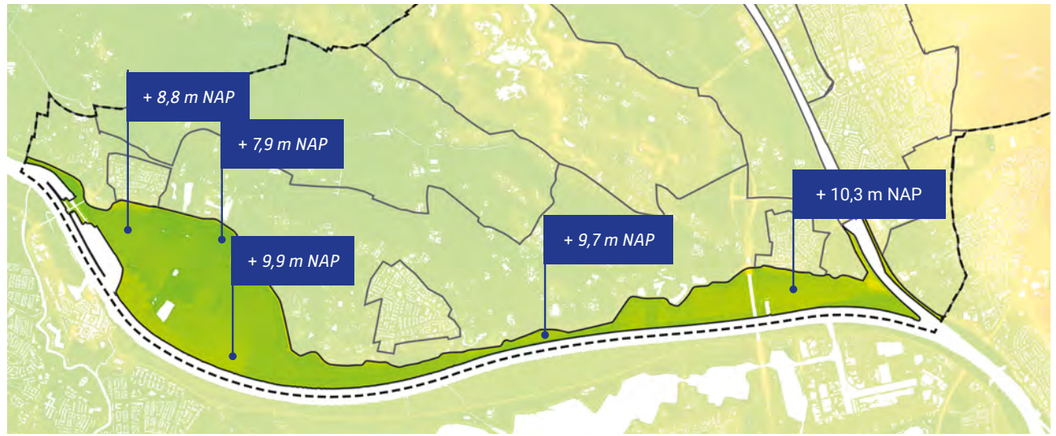


Kroonwerk Coehoorn, met aan de bovenzijde de vestingstad Grave (beleefhistorischgrave.nl)

Bodem- en watersysteem



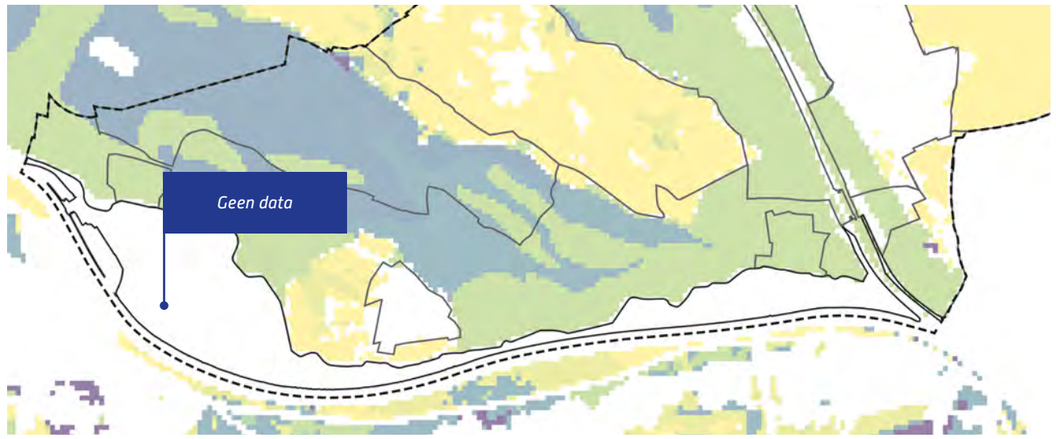
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Het landschap van de uiterwaarden is ontstaan onder invloed van de Maas. Iedere keer als de Maas overstroomt, worden kleideeltjes afgezet, waardoor er zeer vruchtbare gronden ontstaan die aantrekkelijk zijn voor de landbouw.

Op de bodemkaart is te zien dat dit ooivaaggronden zijn, een naam die is afgeleid van het woord ooi: natte terreinen nabij de rivier. De bodem bestaat uit zware zavel en lichte klei.

Door het van oorsprong meanderende verloop van de Maas zijn er meanderruggen en -geulen ontstaan. Hierdoor zijn er binnen de uiterwaarden lokaal hoogteverschillen aanwezig.

Ook dijkdoorbraken hebben invloed gehad op het hoogteverloop van de uiterwaarden: sterke stromingen zorgden ervoor dat het landschap lokaal uitsleet en er laagtes ontstonden. Bij hoog water in de Maas kunnen de uiterwaarden nog altijd onder water komen te staan. Door de fluctuerende waterstanden zijn gegevens over de grondwatertrappen niet bekend.

Kernkwaliteiten

- **Kleiige bodem,** waardoor de grond vruchtbaar is en het gebied intensief gebruikt wordt door boeren;
- **Weids en open landschap,** vanaf de hoger gelegen dijk ver zicht over het landschap en de Maas;
- **Recreatief landschap,** met wandelpaden;
- **Ecologisch waardevol gebied,** vanwege de ligging aan de maas en de waardevolle landschapsstructuren;
- **Opvallende bakenbomen,** die de Maas markeren in het landschap;
- **Kroonwerk Coehoorn,** dat ter verdediging bij de vestingstad Grave is aangelegd. Meidoornhagen markeren tegenwoordig de wallen van de voormalige vesting.
- **Voormalig Kasteel Heumen,** vanuit de lucht nog enigszins herkenbaar.
- **Veerponten,** van oudsher is de pont tussen Grave en Nederasselt een belangrijke schakel in het handelsverkeer tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen geweest.

Ambities

De uiterwaarden vormen een belangrijk (en vruchtbaar) landbouwgebied. Daar moet ook ruimte zijn voor de landbouw. Tegelijkertijd zijn er ook ruimteclaims te verwachten in het kader van (hoog)waterveiligheid.
Als gemeente volgen we deze ontwikkelingen op de voet, waarbij wij het Heumens belang zo goed mogelijk behartigen. Dit willen we onder andere doen door de bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke relicten, zoals Kasteel Heumen, de Maasdijken Maasheggen, bakenbomen en Kroonwerk Coehoorn, beter zichtbaar en beleefbaar te maken.
We vinden het belangrijk deze cultuurhistorische elementen te behouden in het kader van eventuele maatregelen in het kader van de *Ruimte voor de Rivier opgaven* en zoeken daarbij naar koppelkansen.

De meanderende geul, in het kader van de Kaderrichtlijn Water van het Rijk, van in totaal 3,3 km lang, met beddingen, in- en uitlaatwerken en overbruggingen, vormt een belangrijk nieuw landschapselement in de uiterwaard van Overasselt en Nederasselt. Zowel de landbouw, de groei en beleving van het landschap en het recreatief gebruik worden hierdoor gevormd. We zetten als gemeente in op een zo groot mogelijke meerwaarde voor ons landschap, waaronder de beleving van het Kroonwerk Coehoorn, en de blijvende bereikbaarheid van het gebied voor agrariërs en recreanten. Ook zien wij erop toe dat mogelijke nadelige effecten zo goed mogelijk worden geminimaliseerd.

Verder zetten we in dit gebied in op het versterken van landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden door middel van de aanleg van passende landschapselementen, bijvoorbeeld langs perceelgrenzen en watergangen. Voorwaarde daarbij is dat het passend is met het waterveiligheidsbelang in dit gebied. Als gemeente streven we naar een zo'n klein mogelijke landelijke ruimteclaim voor de Maas en Uiterwaarden.

We zien in het gebied kansen om de recreatieve waarden te versterken. Daarom zetten we in op de Maasbandijk als recreatieve (fiets)route in combinatie met het versterken van de uiterwaarden als wandelgebied en onderdeel van het knooppuntennetwerk. Dit willen we bijvoorbeeld doen door ruimte te bieden voor kleinschalige horecavoorzieningen langs de Maasbandijk en bijvoorbeeld de aanleg van een strandje en een aanlegsteiger ter hoogte van Overasselt.





Weids landschap van de uiterwaarden



Uitsnede visiekaart deelgebied uiterwaarden

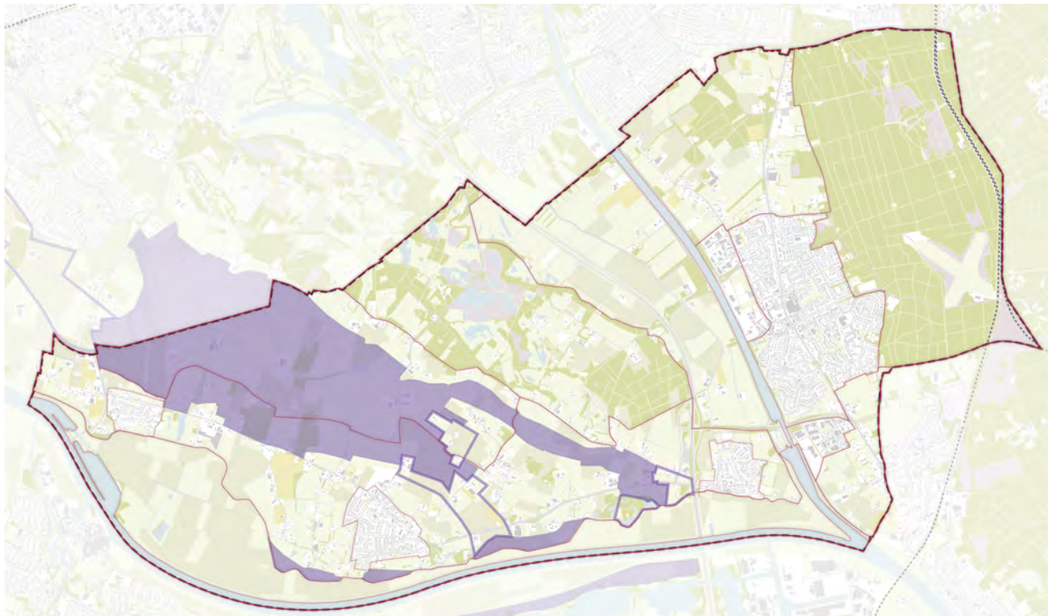
5.2 Het Neder- en Overasseltse broek



Het Neder- en Overasseltse broek is een komgebied, gelegen tussen de hoger gelegen oeverwal van de Maas en de hoger gelegen Hatertse en Overasseltse vennen. Een broekgebied kenmerkt zich als nat gebied, vanwege de lagere ligging en het kwelwater (opwellend grondwater) dat hier omhoog komt.

De bodem bestaat uit klei, een dichte bodem waar water langzaam infiltreert. Om de gronden toch geschikt te maken voor landbouw, zijn weteringen en sloten gegraven. Dat is hier ook het geval; centraal in het gebied ligt een brede watergang die van oost naar west stroomt.
Naast de agrarische percelen, die het gebied een weids karakter geven, zijn er enkele karakteristieke landschapselementen aanwezig, zoals de bomenlaan langs de Spellingsestraat, bossages en een natuurlijk infiltratiegebied.

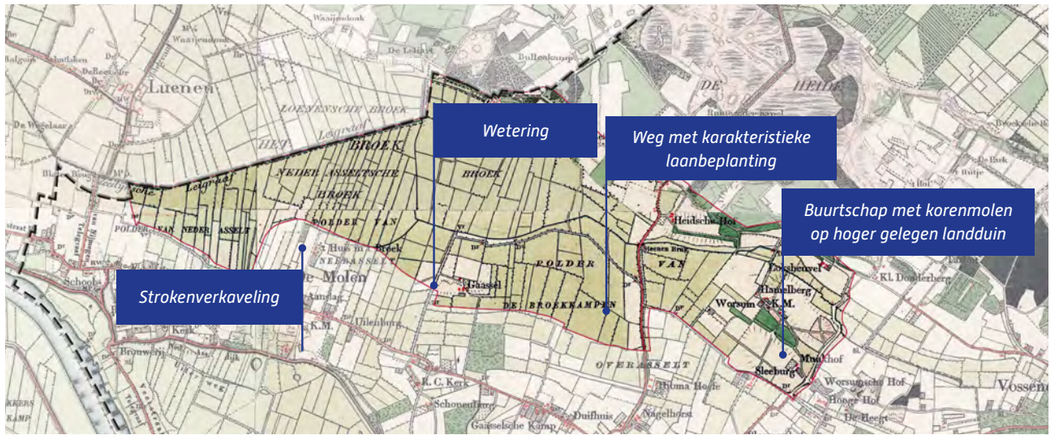
Bebouwing in het laagstgelegen gebied bestaat uit enkele boerderijen. Een uitzondering daarop vormt het in het oosten gelegen buurtschap de Hamelberg, dat op een hoger gelegen landduin is gebouwd. Hier was van oorsprong een cluster van woningen aanwezig, met daar naast ook een korenmolen.



Gebiedsreservering vanuit het Rijk voor toekomstige rivierverruiming lange termijn Maas (paars vlak) en uitbreiding reserveringsgebied concept (paarse lijn)

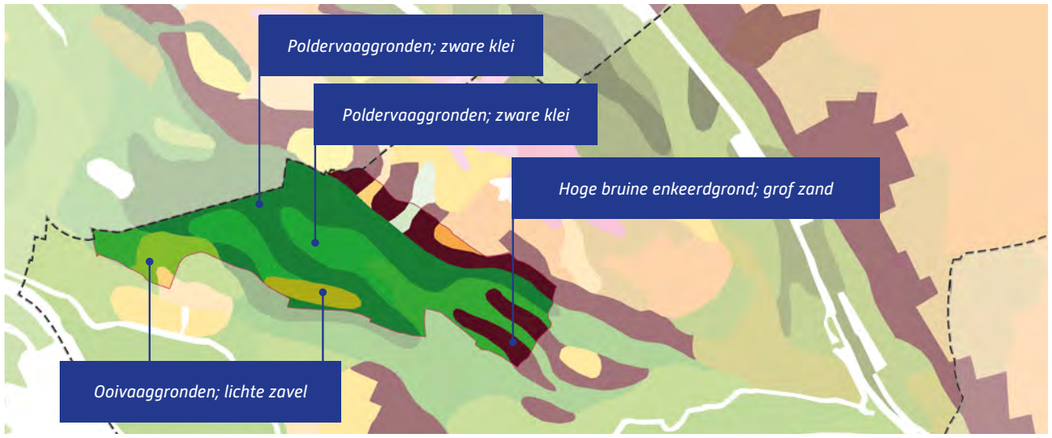
Historische ontwikkeling vanaf 1900

Rond 1900 was het gebied in gebruik als agrarisch gebied. Het landschap was kleinschalig, en bij de natste delen werd het land in stroken verkaveld. Bebouwing bevond zich alleen op de hoger gelegen randen van het gebied. Door het gebied liep één grotere ontsluitingsweg, die als noord-zuidverbinding tussen Overasselt en Nijmegen / Wijchen functioneerde.

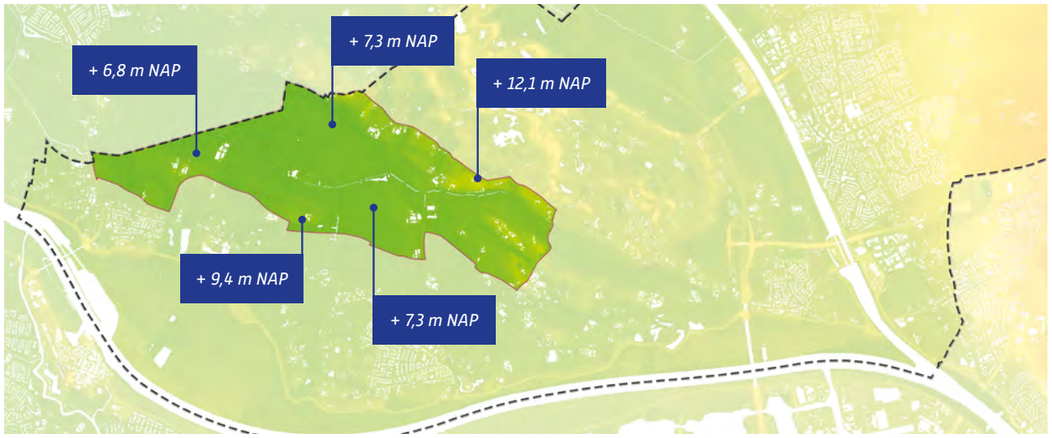


Kaart van 1900 (topotijdreis)

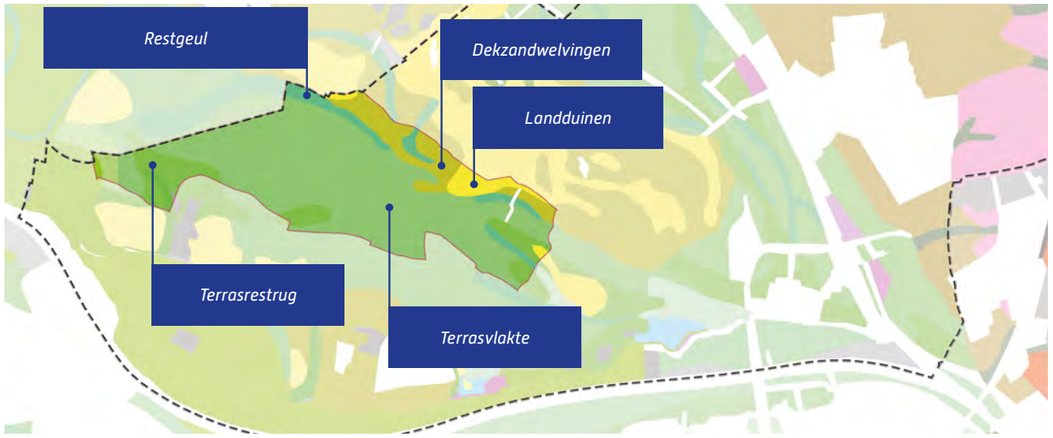
Bodem- en watersysteem



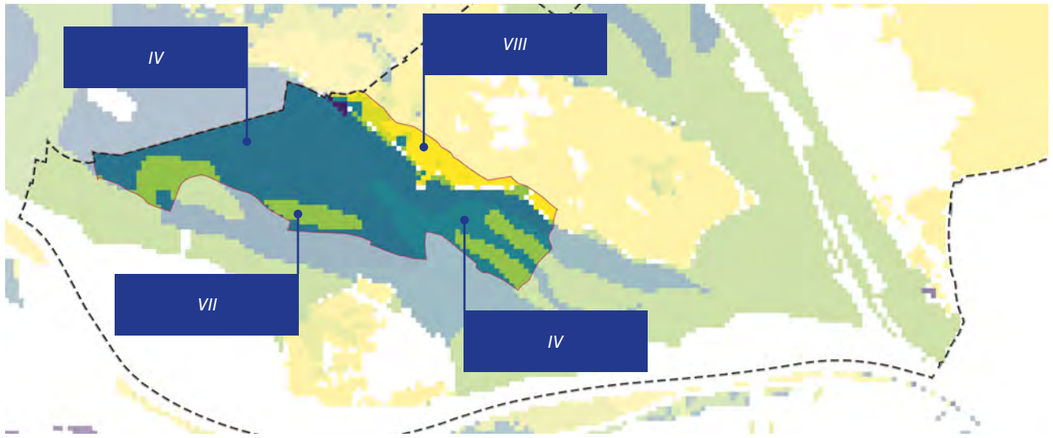
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Het broekgebied is een komgebied, dat ontstaan is onder invloed van de Maas. Voordat de Maas werd bedijkt, kon de rivier in deze lager gelegen delen kleideeltjes afzetten die langzaam bezinkten, waardoor er zware kleigrond ontstond.

Door het van oorsprong meanderende verloop van de Maas zijn er terrasvlaktes en -ruggen ontstaan. Hierdoor zijn er binnen de het komgebied lokaal hoogteverschillen aanwezig.

Met name de randen van het komgebied liggen hoger, als overgang naar de oeverwal en vennen. Het grondwater staat relatief hoog, maar de gemiddeld hoogste grondwaterstand is wel meer dan 40 cm onder maaiveld.

Grondwatertrap	GHG (cm –mv)	GLG (cm – mv)
I	-	< 50
II	-	50-80
III	< 40	80-120
IV	> 40	80-120
V	< 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
VII	> 80	> 120



De Spellingsestraat met laanbeplanting



Retentievijver langs de Spellingsestraat



Bredere wetering door het gebied



Agrarisch landschap

Kernkwaliteiten

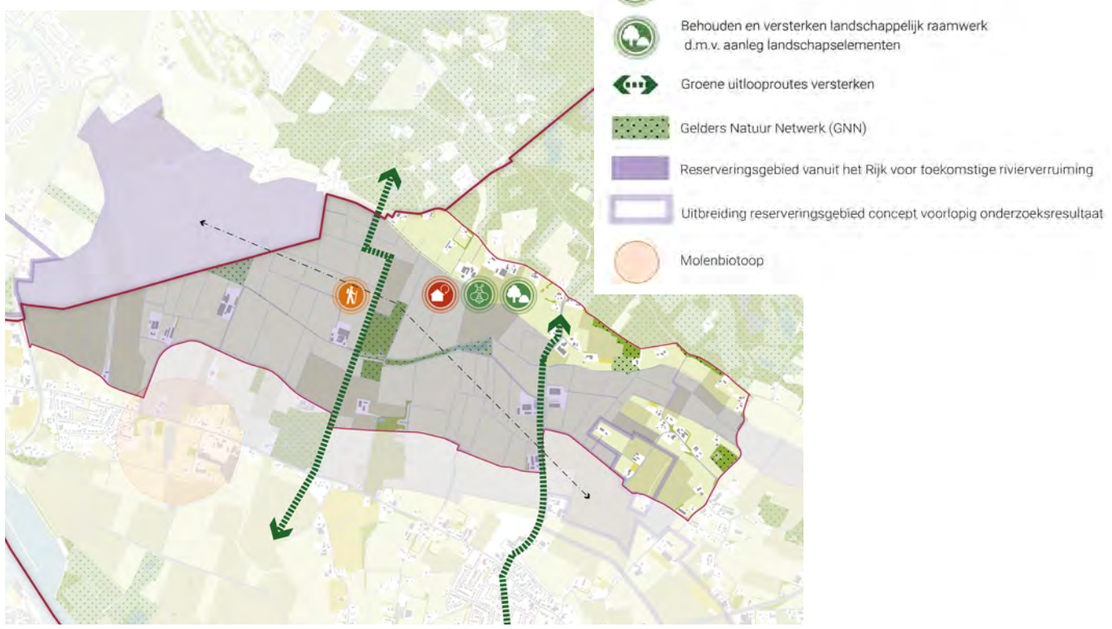
- **Kleiige bodem,** waardoor de grond vruchtbaar is en het gebied intensief gebruikt wordt door boeren (voornamelijk grasland voor begrazing);
- **Weids en open landschap,** met vergezichten;
- **Recreatief landschap,** met fietsroutes en wandelpaden;
- **Laanbeplanting**, ter begeleiding van de Spellingsestraat;
- **Ecologisch waardevolle bossages en infiltratiegebieden,** langs de wetering;
- **Kleinschalig buurtschap,** met oude boerderijen bij de Hamelberg.

Ambities

Het broekgebied is van oorsprong een lager gelegen en nat gebied en vormt een belangrijk landbouwgebied in onze gemeente. We blijven de landbouwsector in dit gebied de ruimte geven om te ontwikkelen. Het bodem- en watersysteem vormt een belangrijk vertrekpunt voor ontwikkelingen in de landbouwsector. Daarbij geldt dat we de voorkeur hebben voor ontwikkelingen richting een circulaire landbouw en zien we geen ruimte voor de uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Wel moet er voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven ruimte zijn voor schaalvergroting en uitbreiding. Woningen kunnen alleen gerealiseerd worden door middel van de transformatie van (agrarische) bedrijfspercelen.

Verder zetten we in dit gebied in op het versterken van landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden door middel van de aanleg van passende landschapselementen, bijvoorbeeld langs perceelgrenzen en watergangen. Daarbij benutten we kansen om het netwerk van wandelpaden in het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Dat geldt ook voor de wetering als ecologische verbindingszone.

De Teerse Sluispolder is aangewezen als ons energielandschap. Mocht blijken dat er in de Teerse Sluispolder onvoldoende mogelijkheden zijn voor onze grootschalige duurzame energieopgave, dan zal een deel van de energieopgave moeten landen in het Neder- en Overasseltse broek.



Uitsnede visiekaart deelgebied Neder- en Overasseltse broek

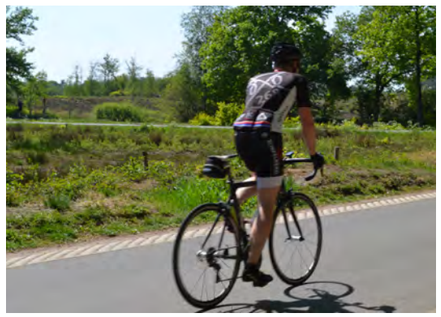
5.3 Overasseltse en Hatertse vennen



De Overasseltse en Hatertse vennen vormen een prachtig recreatiegebied met bos, heidevelden en vennen. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is complex. Eerst hebben de rivieren Rijn en Maas, toen hun loop nog anders was, een dikke laag klei en rivierleem achtergelaten. Later is er door de wind zand afgezet, bovenop de kleiige laag. Zo ontstond het rivierduincomplex. Door de wind zijn er hogere duinruggen en diepere duinpannen gevormd. In die diepere duinpannen zijn de vennen ontstaan.

Het gebied heeft een unieke waterhuishouding, vanwege de ondoorlatende laag in de ondergrond. Het duincomplex wordt gevoed door regenwater, dat als een soort waterbel blijft staan boven de ondoorlatende laag van klei en leem. Het waterpeil kan dus op het duincomplex hoger zijn dan aan de randen en omliggende gebieden. Langs de randen stroomt het water af naar de lager gelegen delen. Ook de aanwezige sloten en greppels binnen het gebied en watergangen buiten het gebied zorgen ervoor dat het water sneller wegstroomt.

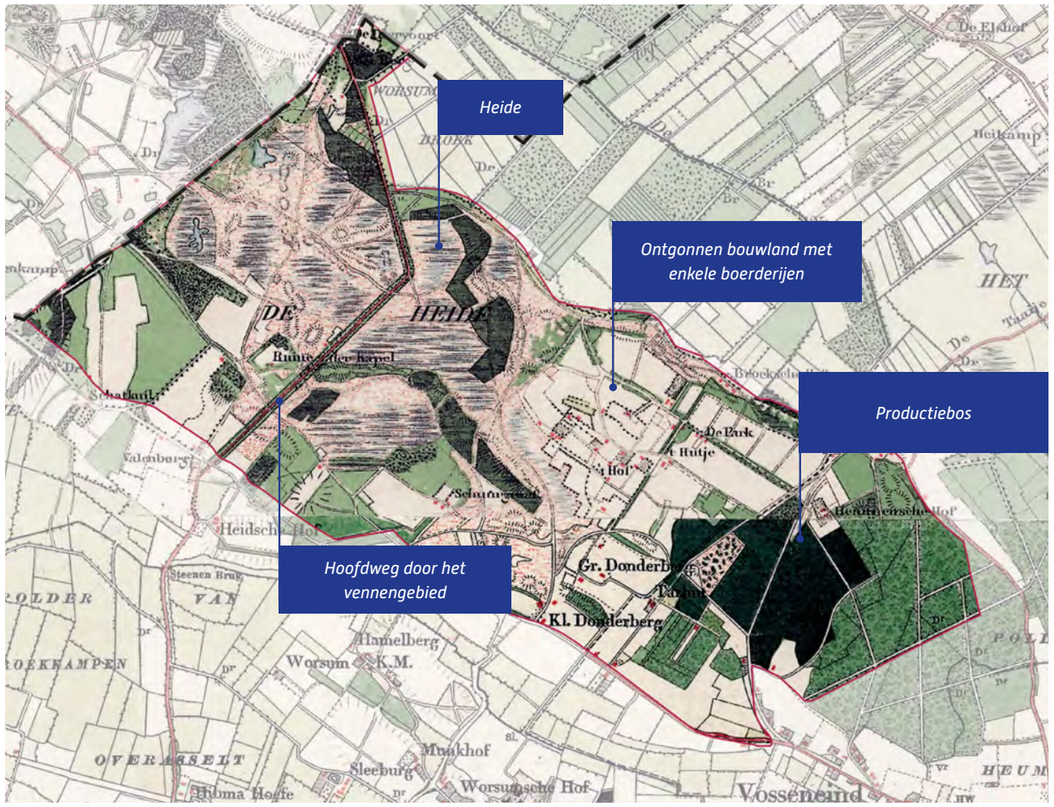
Ecologisch is het gebied erg interessant vanwege de bijzondere en zeldzame dier- en plantensoorten die er voorkomen. De verdroging van de vennen die gaande is, heeft echter wel tot gevolg dat het leefgebied van deze soorten afneemt. Daarnaast speelt de overmaat aan nutriënten en verzuring een rol. Als oplossing daarvoor vindt er bosomvorming en het dempen van greppels en sloten plaats, waarmee er minder verzuring plaatsvindt en de grondwaterstand verhoogt.



Het gebied heeft een grote recreatieve waarde voor fietsers en voetgangers

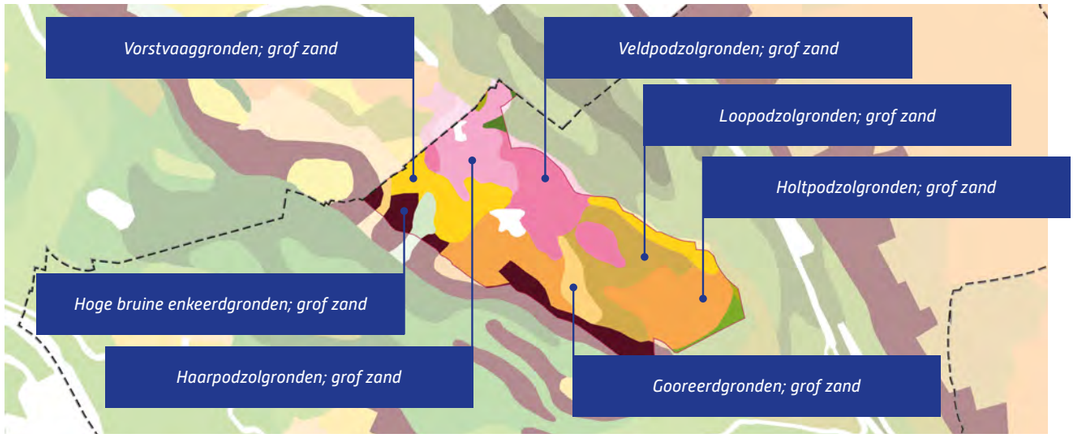
Historische ontwikkeling vanaf 1900

Vanwege de bijzondere waterhuishoudkundige situatie in het gebied bestond het gebied van oorsprong voornamelijk uit onontgonnen heide, drassige laagtes, vennen en enkele hakhoutpercelen. In het oostelijk deel van het gebied waren destijds wel percelen ontgonnen als bouwland, met enkele boerderijen. Nieuwe greppels zorgden daar voor ontwatering van het gebied. Ook in de jaren daarna zijn er rondom het gebied veel nieuwe, bredere watergangen gegraven, onder andere in de Teerse Sluispolder. Vanwege de verdroging werd het open landschap met heide en vennen op een gegeven moment langzaam overgenomen door naaldbos. Nadat het gebied in eigendom kwam van Staatsbosbeheer, is gestart met het herstel van de natuur.

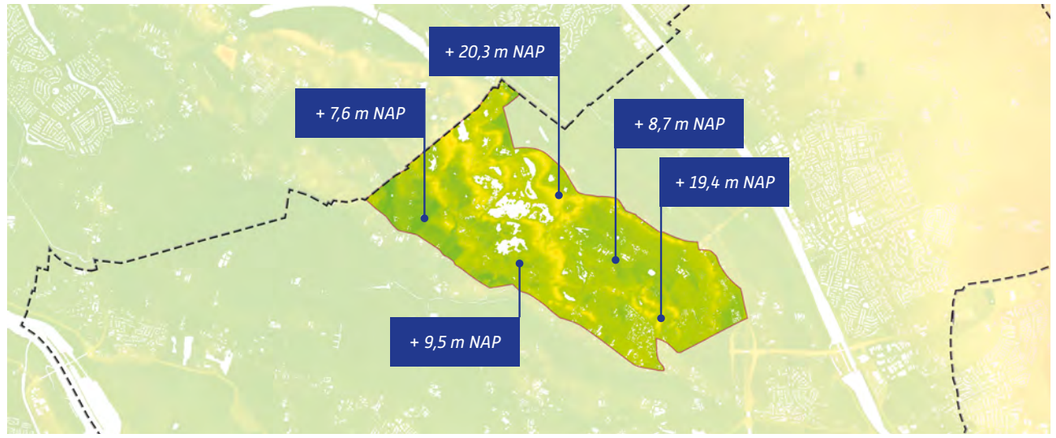


Kaart van 1900 (topotijdreis)

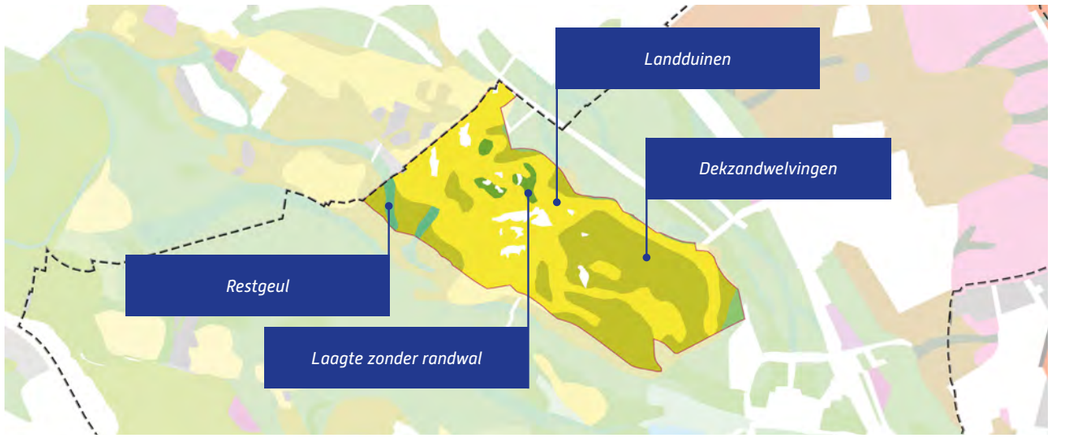
Bodem- en watersysteem



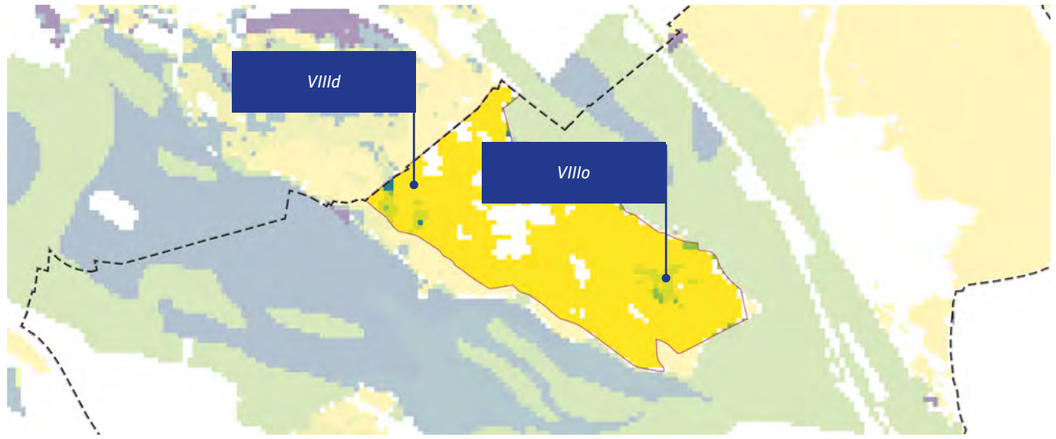
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Het landschap van de Overasseltse en Hatertse vannen is ontstaan onder invloed van de rivieren en door het verstuiven van zand. De rivieren hebben een kleilaag afgezet, waar vervolgens zand als een landduin overheen is ontstaan.

Deze podzolgronden kennen een relatief hoge grondwaterstand. De eerdgronden aan de randen kennen een lagere grondwaterstand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt meer dan 80 cm onder maaiveld. Dit staat echter los van het regenwater dat blijft staan in de vennen vanwege de ondoorlatende onderlaag in de bodem.

Hoogteverschillen zijn relatief groot. Enkele delen liggen op circa 20 meter boven NAP, terwijl andere delen rond de 8 meter boven NAP liggen.

Grondwatertrap	GHG (cm -mv)	GLG (cm - mv)
I	-	< 50
II	-	50-80
III	< 40	80-120
IV	> 40	80-120
V	< 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
VII	> 80	> 120

Kernkwaliteiten

- **Uniek gebied in de omgeving,** vanwege hoger gelegen ligging op landduin;
- **Bijzondere waterhuishoudkundige situatie,** waardoor er drassige gebieden en vennen aanwezig zijn;
- **Afwisselend landschap,** met open en besloten delen (doorzichten);
- **Recreatief landschap,** met fietsroutes en wandelpaden;
- **Leefgebied voor zeldzame planten en diersoorten,** vanwege de bijzondere bodem- en watersituatie.



Unieke waterhuishoudkundige situatie, met drassige delen en vennen

Ambities

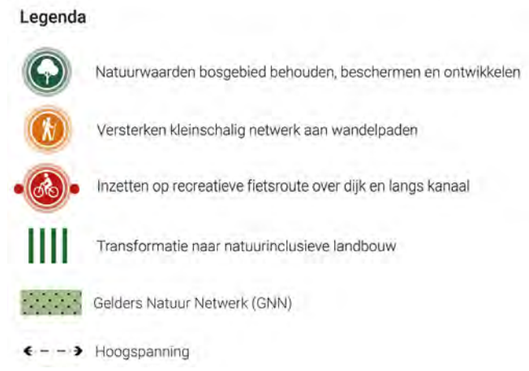
De bijzondere natuurwaarden van het vennengebied willen we zo veel mogelijk behouden, beschermen en ontwikkelen. Tegelijkertijd beseffen we dat we geen invloed hebben op de klimaatverandering en we periodes van langdurige droogte zullen moeten accepteren. Als gevolg van de verdrogingsproblematiek hebben we aandacht voor het bijkomende brandgevaar.

Om het gebied te beschermen zetten we in op het verweven van landbouw en natuur in de zoom rondom het vennengebied. We willen daarbij de transformatie richting natuurinclusieve landbouw faciliteren. Dit zullen we onder meer doen aan de hand van nog op te stellen beleidsregels rondom dit thema. Vooruitlopend daarop bieden we experimenteerruimte voor circulaire vormen van landbouw, mits deze het gebied versterken. Daarbij moet rekening worden gehouden met eventuele uitstralingseffecten op de omgeving. Er liggen kansen om nevenactiviteiten te ontplooien, mits dit de recreatieve druk in het gebied niet vergroot. Verder zetten we in dit gebied in op het versterken van landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden door middel van de aanleg van passende landschapselementen, bijvoorbeeld langs perceelgrenzen en watergangen. Woningen kunnen alleen gerealiseerd worden door middel van de transformatie van (agrarische) bedrijfspercelen.

Het vennengebied staat ook bekend om z'n recreatiemogelijkheden. Deze mogelijkheden hebben z'n weerslag op het gebied. De recreatiedruk is hoog. Dit zorgt er onder meer voor dat het sprake is van sluipverkeer. De problematiek rondom het sluipverkeer heeft onze aandacht en gaan we nader bestuderen. Om de recreatieve druk in het gebied het hoofd te bieden, zetten we in op het versterken van het fijnmazige wandelnetwerk in omliggende gebieden, zodat spreiding ontstaat van de recreatieve druk. In dit kader willen we de verbinding tussen het Vennengebied en het Heumens Bos versterken en het Heumens Bos zo een meer recreatieve functie geven. Verder zien we geen ruimte voor nieuwvestiging van grootschalige en/of intensieve recreatieve voorzieningen. Nieuwe kleinschalige recreatieve voorzieningen kunnen mogelijk wel een plek krijgen in het gebied, mits deze bijdragen aan een betere spreiding van de druk over het vennengebied en het per saldo niet leidt tot een (nog) grotere recreatiedruk. Dat geldt ook voor de uitbreiding van bestaande recreatieve voorzieningen, waarvoor daarnaast geldt dat ze goed ruimtelijk en landschappelijk ingepast moeten worden en een kwaliteitsimpuls moeten doormaken als gevolg van de beoogde uitbreiding.



Afwisseld open en besloten landschap





Uitsnede visiekaart deelgebied Overasseltse en Hatertse Vennen

5.4 Oeverwal



De oeverwal van de Maas is gelegen tussen Heumen en Nederasselt. Het is van oorsprong een zandige rug langs de Maas, ontstaan door sedimentatie tijdens overstromingen. De gronden zijn vruchtbaar en daarom werd hier al vroeg landbouw bedreven.

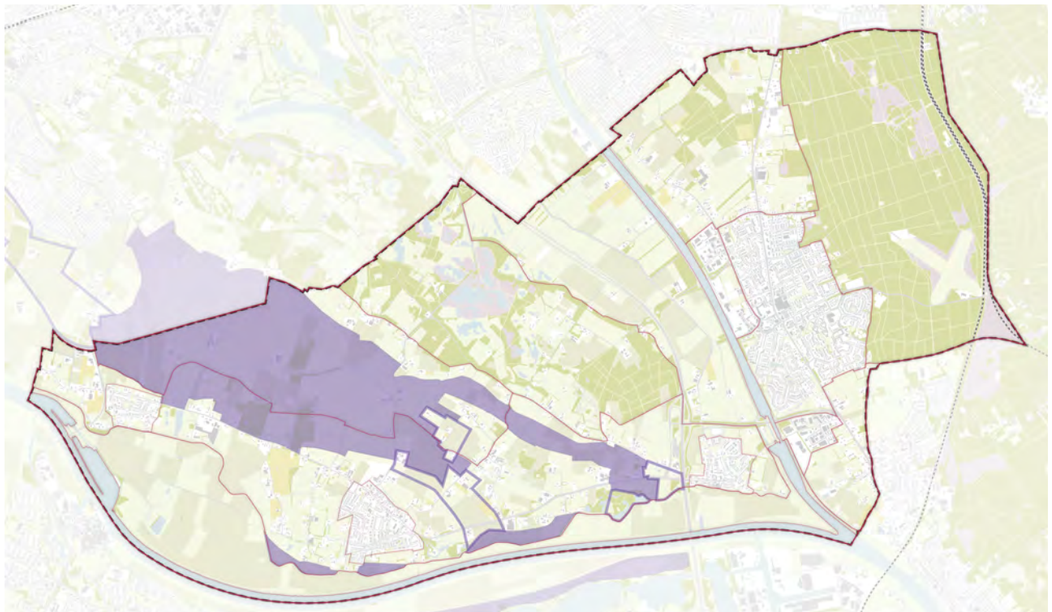
Karakteristiek voor het gebied is het kleinschalige landschap, waar verschillende functies als wonen, werken en landbouw met elkaar verweven zijn. De blokvormige kavels worden afgewisseld door bossages, laanbeplanting en enkele fruitboomgaarden. Wegen lopen slingerend tussen de blokvormige kavels door.

Daar waar de dijk van de Maas is doorgebroken, zijn doorbraakwielen of -waaien ontstaan: laagtes die zich hebben gevuld met water, waar de dijk vervolgens omheen is gelegd.

De Erpewaai is zo'n wiel of waai, die tegenwoordig een natuurfunctie heeft.

Op de oeverwal liggen naast de dorpen Overasselt, Nederasselt en Heumen ook enkele buurtschappen, zoals Worsum, Ewijk, Schoonenburg en Molenhoek. Opvallende bouwwerken op de oeverwal zijn de oude molens. Er zijn er nog drie aanwezig, waarvan er twee nabij de dijk staan.

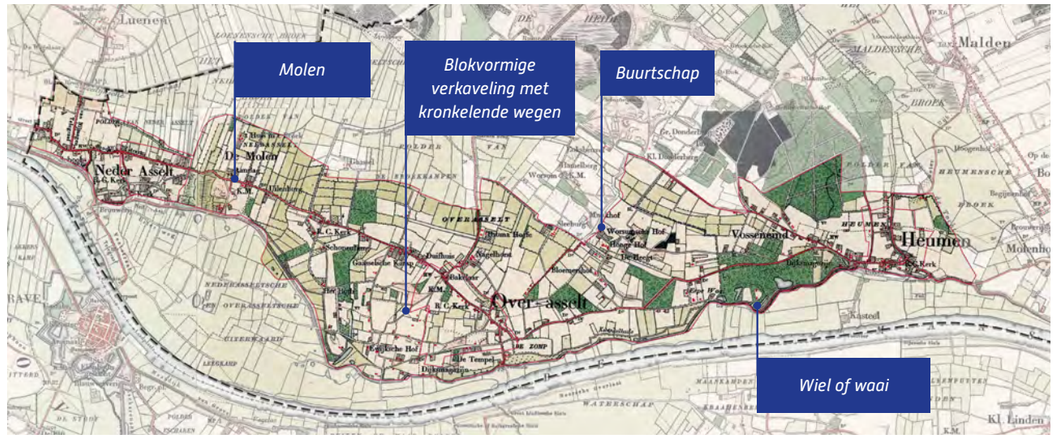
Het gebied heeft een grote recreatieve waarde. Niet alleen kan er goed gefietst worden over de Maasdijk, ook biedt de oeverwal mooie fietsverbindingen naar andere (natuur)gebieden, zoals het vennengebied. Op de oeverwal zijn daarnaast ook veel recreatieve voorzieningen te vinden, zoals campings, Bed & Breakfast's en een landwinkel.



Gebiedsreservering vanuit het Rijk voor toekomstige rivierverruiming lange termijn Maas (paars vlak) en uitbreiding reserveringsgebied concept (paarse lijn)

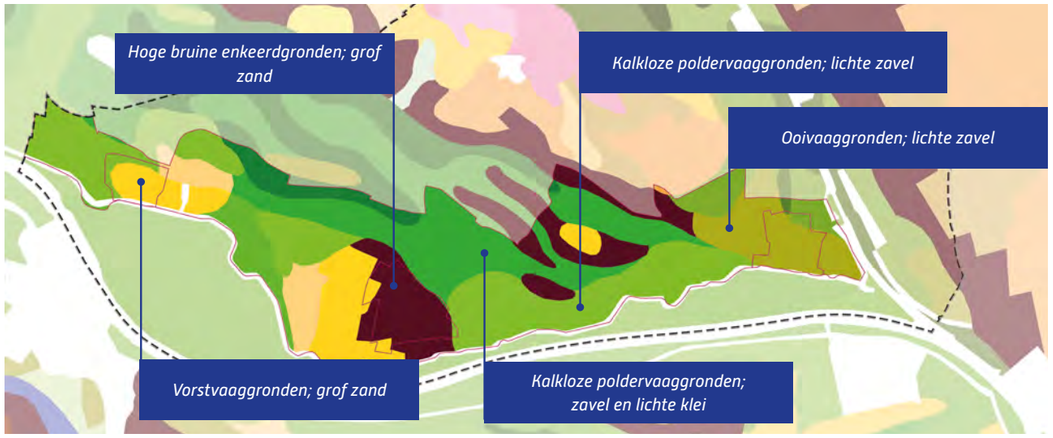
Historische ontwikkeling vanaf 1900

Op de historische kaart is goed te zien hoe afwisselend het landschap van oorsprong was. Bebouwing was slechts verspreid langs de linten aanwezig, met name langs de hoofdweg over de oeverwal, de huidige N846. Na 1900 heeft er schaalvergroting plaatsgevonden en zijn veel kleinere kavels samengevoegd tot grote kavels, waardoor het kleinschalige karakter van het landschap is afgenomen. De dorpen Nederasselt, Overasselt en Heumen zijn na 1900 in omvang toegenomen, terwijl de buurtschappen qua omvang nauwelijks zijn veranderd.

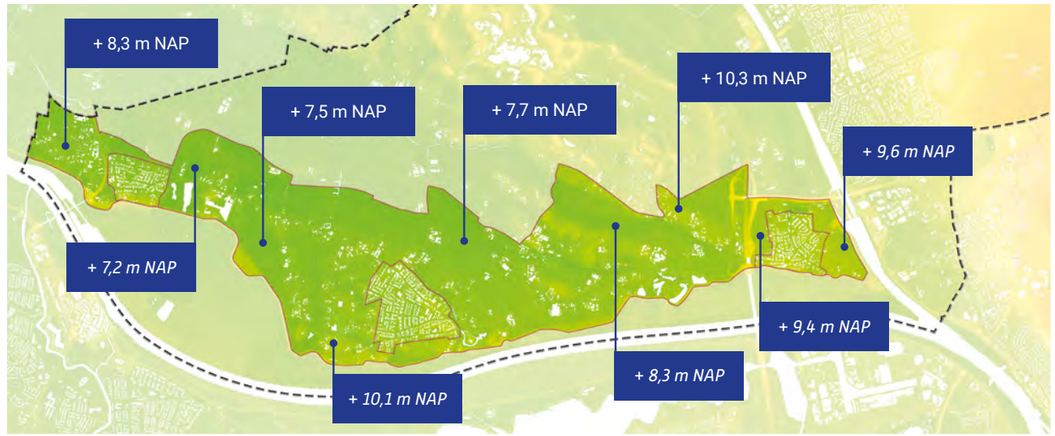


Kaart van 1900 (topotijdreis)

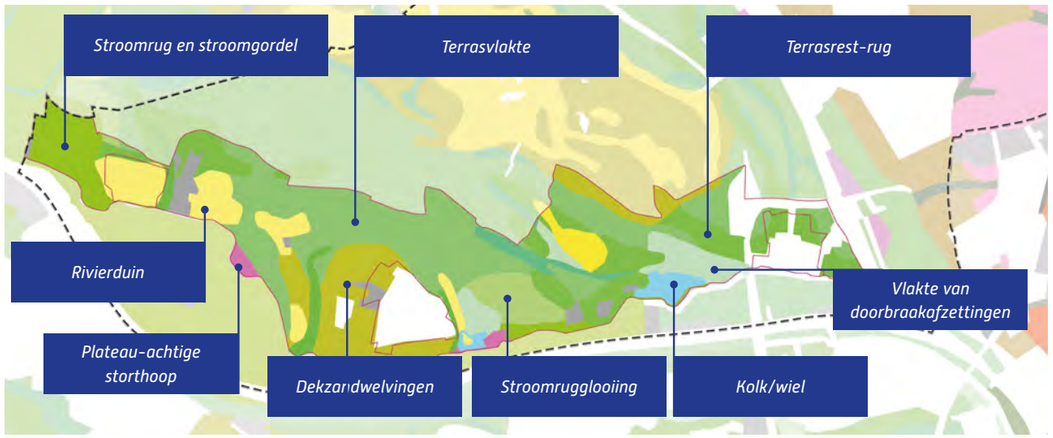
Bodem- en watersysteem



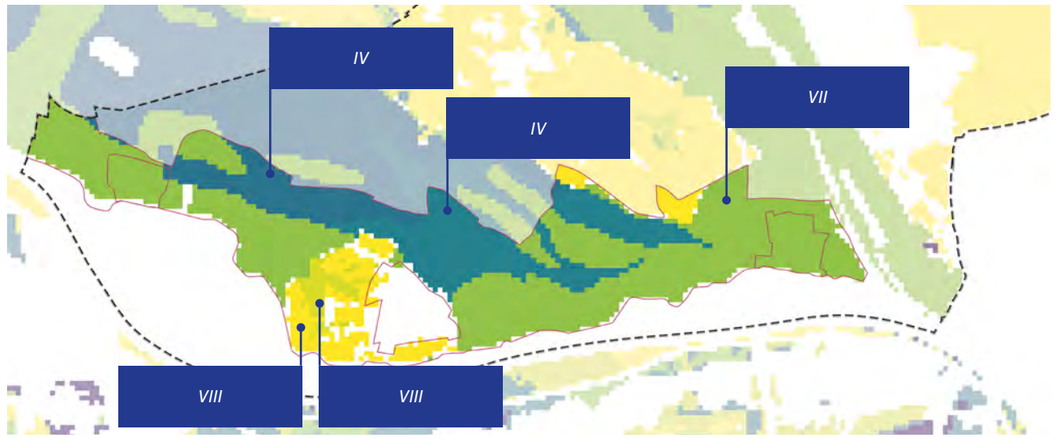
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

De bodem van de oeverwal bestaat uit zandgrond. Daar waar de gronden overgaan in het achterliggende broekgebied is een meer kleiige bodem aanwezig.

De oeverwal van de Maas is op de geomorfologische kaart niet heel eenduidig. De invloed van de rivieren en het verstuivende zand hebben er in verschillende tijdsperiodes voor gezorgd dat er een divers landschap is ontstaan.

Hoogteverschillen zijn beperkt in het gebied. De zone langs de dijk ligt het hoogst in het landschap, vervolgens loopt het af richting het lager gelegen broekgebied.

Het grondwater zit vrij diep, op meer dan 80 cm onder maaiveld. Richting het broekgebied zit het grondwater minder diep.

Grondwatertrap	GHG (cm -mv)	GLG (cm - mv)
I	-	< 50
II	-	50-80
III	< 40	80-120
IV	> 40	80-120
V	< 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
VII	> 80	> 120



Historische boerderijen



Molens



Bochtige wegen



Oud kerkje



Besloten landschap

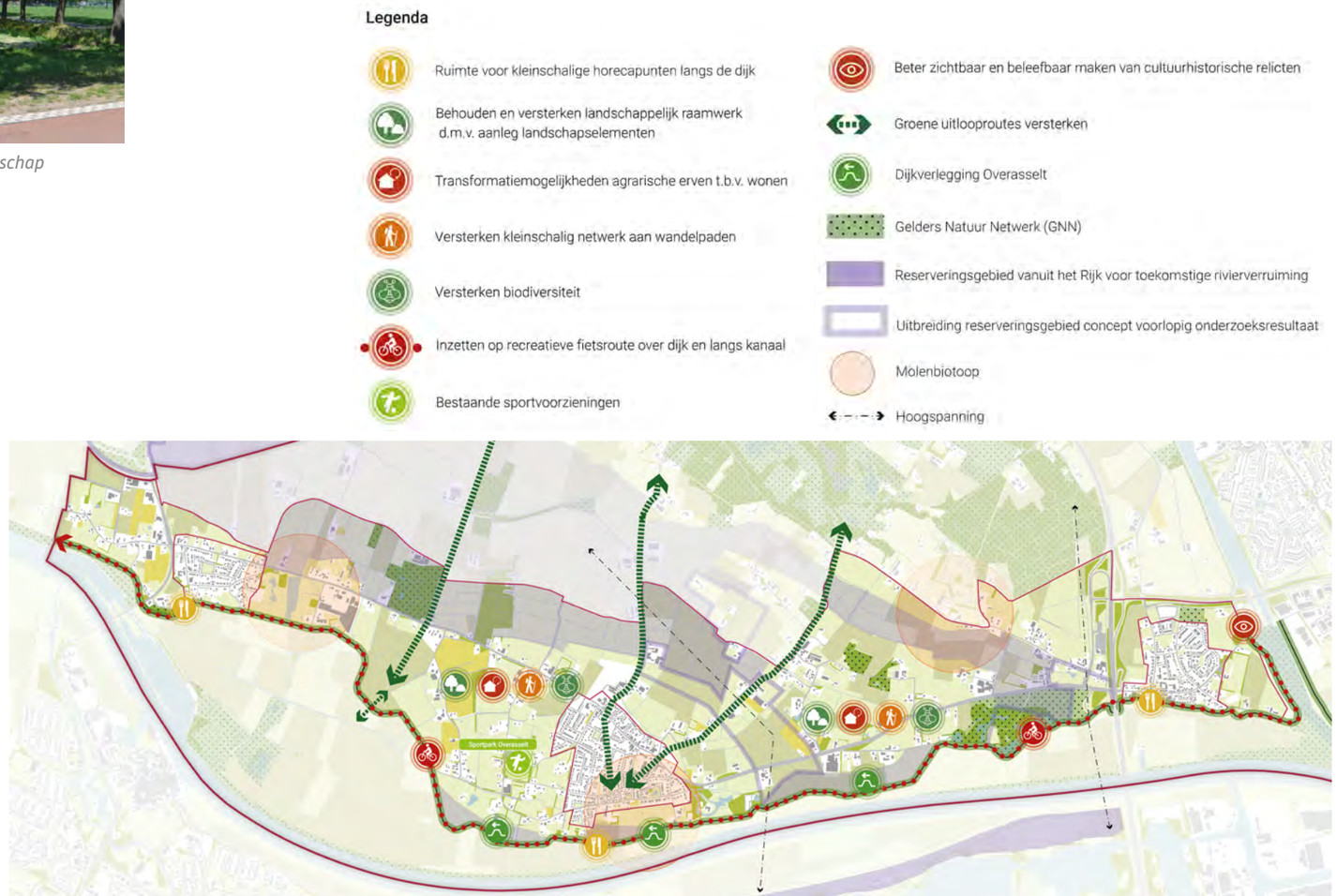
Kernkwaliteiten

- **Van oorsprong kleinschalig landschap,** waarin verschillende functies als wonen, werken en landbouw met elkaar verweven zijn;
- **Vruchtbare gronden,** die zeer geschikt zijn voor akkerbouw;
- **Kenmerkende landschapselementen,** zoals bossages, laanbeplanting en wielen;
- **Bijzondere historische bebouwing,** zoals kerkjes, molens en oude boerderijen;
- **Verhoogd in het landschap liggende dijk,** als recreatief lint door het landschap met vergezichten;
- **Buurtschappen,** met oude boerderijen;
- **Recreatief landschap,** met voorzieningen als campings, B&B's en winkeltjes.

Ambities

Het oeverwallenlandschap binnen onze gemeente heeft momenteel al een mooie recreatieve functie. We zien mogelijkheden om het gebied nog aantrekkelijker te maken. Zo kunnen we onder meer de recreatiedruk vanuit bijvoorbeeld het vennengebied meer over onze gemeente spreiden. Daarom faciliteren we initiatieven in dit gebied die voorzien in de nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande horeca- en recreatievoorzieningen. We zien hierbij koppelkansen met het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het versterken van de Maasbandijk als recreatieve route. In meer algemene zin zetten we in op het stimuleren van maatregelen die als doel het versterken van landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden van het gebied hebben. Dit kan bijvoorbeeld via het aanleggen van passende landschapselementen.

Op het gebied van de landbouw bieden we agrariërs meer ruimte om nevenactiviteiten in het gebied te gaan ontplooien. Voor stoppende agrariërs of andere ondernemers in het gebied geldt dat we transformatiemogelijkheden bieden richting wonen. Als gemeente streven we naar een zo'n klein mogelijke landelijke ruimteclaim in het kader van toekomstige rivierverruiming voor het gebied Oeverwal van de Maas.



Uitsnede visiekaart deelgebied oeverwal

5.5 De Teerse Sluispolder



De Teerse Sluispolder is gelegen tussen het Maas-Waalkanaal en de Overasseltse en Hatertse vennen. Het is een overwegend open en agrarisch gebied.

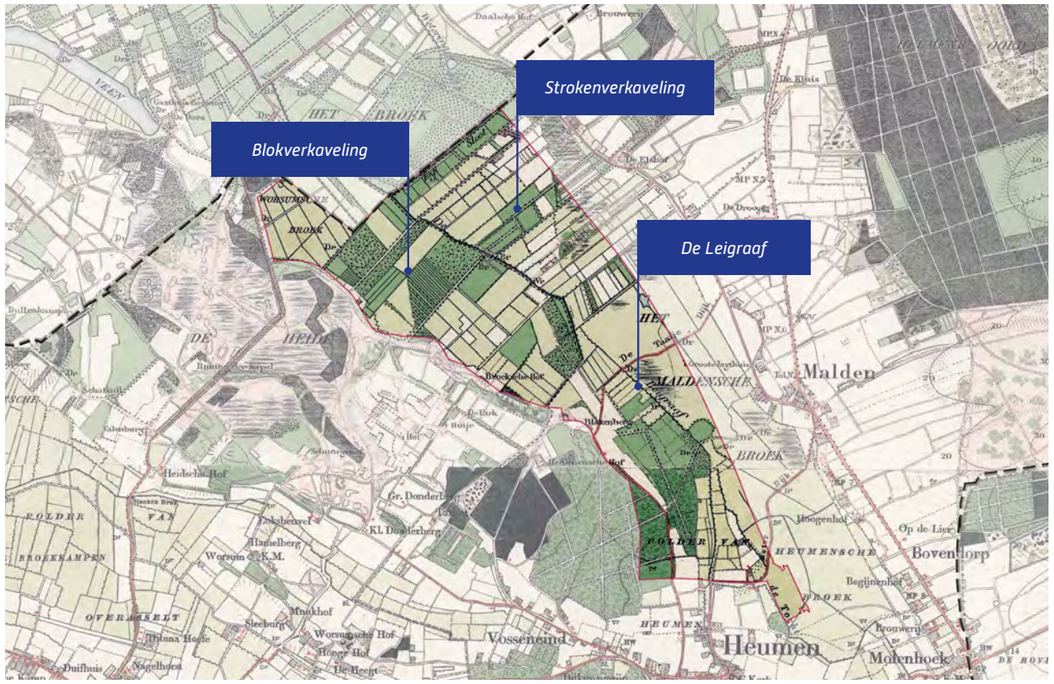
Het gebied wordt gekenmerkt door (infra) structuurlijnen die het landschap domineren. Zo wordt het gebied begrensd door het Maas-Waalkanaal en loopt de A73 door het gebied. Zowel het kanaal als de snelweg vervullen een belangrijke transportfunctie op regionale schaal, maar zorgen op meer lokaal niveau voor een barrière in het gebied en tussen de verschillende gebieden in de gemeente. Verder loopt er nog infrastructuur ten behoeve van energievoorziening door het gebied, het hoogspanningstracé tussen Cuijk en Nijmegen, dat ruimtelijk ook zijn impact heeft.
Ten behoeve van de landbouw is er één hoofdwetering gegraven, de Leigraaf / Tochtsloot, die parallel aan het kanaal en de snelweg ligt.

Voor recreanten is het gebied met name goed te beleven vanaf de dijk langs het kanaal. Langs deze dijk liggen enkele recreatieve voorzieningen.

De percelen ten westen van de A73 grenzen aan het vennengebied. Deze percelen zijn onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk.

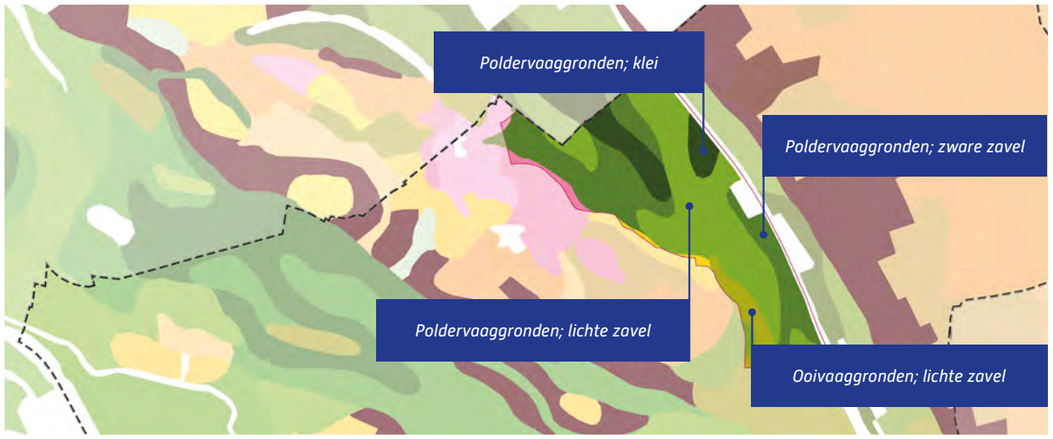
Historische ontwikkeling vanaf 1900

Van oorsprong was het gebied een broekgebied, natte polders die met name als weide voor vee werden gebruikt. Om het gebied beter te ontwateren is de Leigraaf, aangelegd. Voor het scheepvaartverkeer is in de periode tussen 1920 en 1927 het Maas-Waalkanaal gegraven, een nieuwe verbinding tussen de Maas en de Waal. De polder werd daarmee gesplitst in een oostelijk en westelijk deel. De A73 is in de periode van 1980 -1990 aangelegd tussen het vennengebied en het kanaal. Met de aanleg van de snelweg is er een tweede fysieke onderbreking in de polder ontstaan.

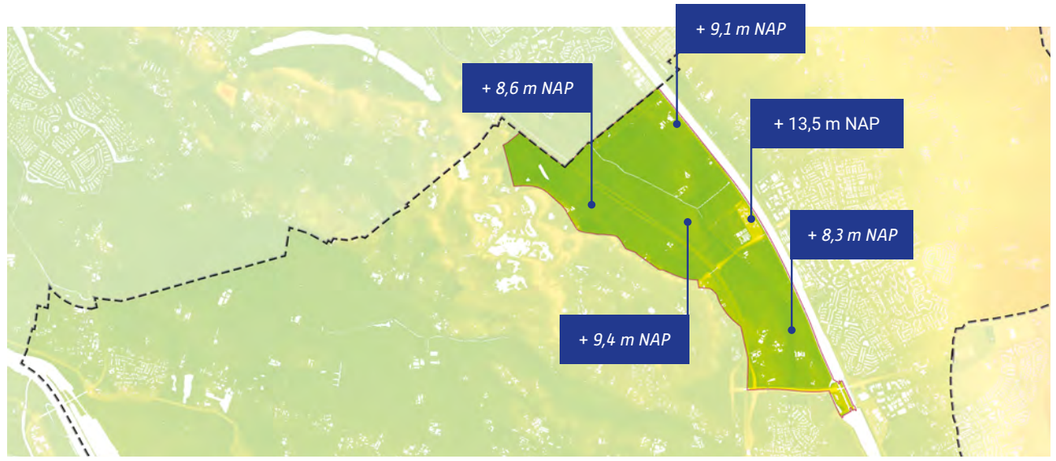


Kaart van 1900 (topotijdreis)

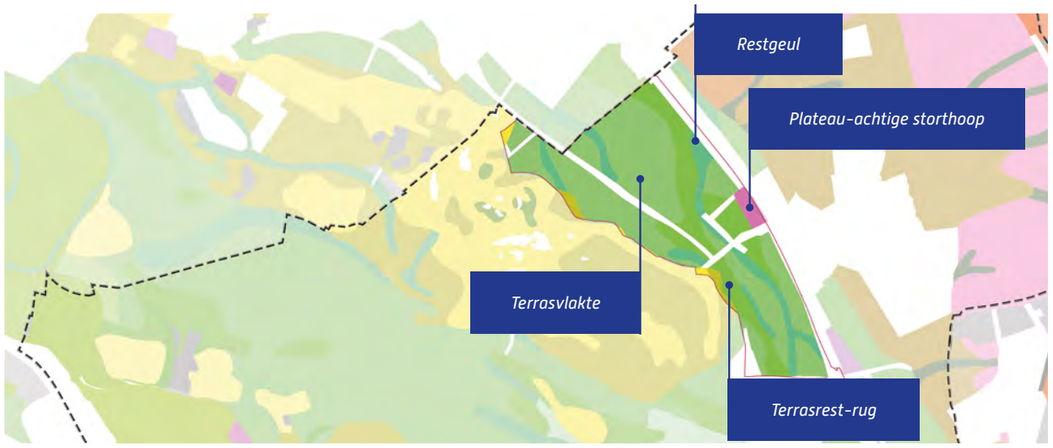
Bodem- en watersysteem



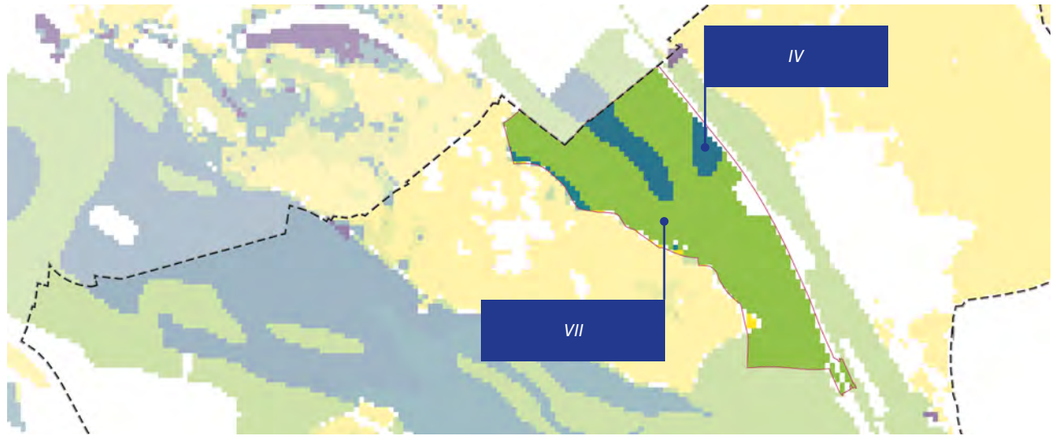
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Het landschap van de Teerse Sluispolder is onder invloed van de rivieren ontstaan. Door het meanderende verloop van de rivier ontstonden terrasvlaktes, terrasrest-ruggen en geulen. De bodem bestaat dan ook uit klei en zware zavel: deeltjes die door de rivier zijn afgezet.

De aanwezige poldervaaggronden kenmerken zich door zavel- en kleigronden waar periodieke hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen. Het grondwater zit in het gebied redelijk diep, grotendeels op meer dan 80 cm onder maaiveld.

Daar waar de restgeulen aanwezig zijn is het maaiveld het laagst, echter is het gebied nagenoeg vlak in vergelijking met het naastgelegen vennengebied en de stuwwal.

Grondwatertrap	GHG (cm -mv)	GLG (cm - mv)
I	-	< 50
II	-	50-80
III	< 40	80-120
IV	> 40	80-120
V	< 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
VII	> 80	> 120



Weids landschap met op de achtergrond de bosrand van het vennengebied

Kernkwaliteiten

- **Maas-Waalkanaal,** als recreatieve as door het landschap;
- **Weidsheid van het landschap,** met vergezichten tot aan de bosrand
- van het vennengebied;
- **Functioneel landschap,** met snelweg, kanaal en hoogspanningstracé.

Ambities

De Teerse Sluispolder is in het kader van onze opgave rondom de opwekking van duurzame energie aangewezen als energielandschap. We zetten hier in op zonne-energie. De realisatie van het energielandschap wordt gecombineerd met andere beleidsdoelen. Zo gaan we hierbij de landschappelijke structuur in het gebied versterken en willen we de biodiversiteit en natuurwaarden in het gebied behouden en versterken. Op kleinere schaal stimuleren we maatregelen die als doel het versterken van landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden van het gebied hebben. Dit kan bijvoorbeeld via het aanleggen van passende landschapselementen. Wanneer blijkt dat onze opgave niet haalbaar is met alleen zonne-energie *komt de opwek van* windenergie ook hier in beeld. Vanwege de aanwezigheid van het zonnepark *biedt* de combinatie met windenergie *kansen* (cable-pooling).

Verder versterken we de Oost-west verbinding (Heumensoord – Vennengebied) in het landschap met als doel om de biodiversiteit te versterken.

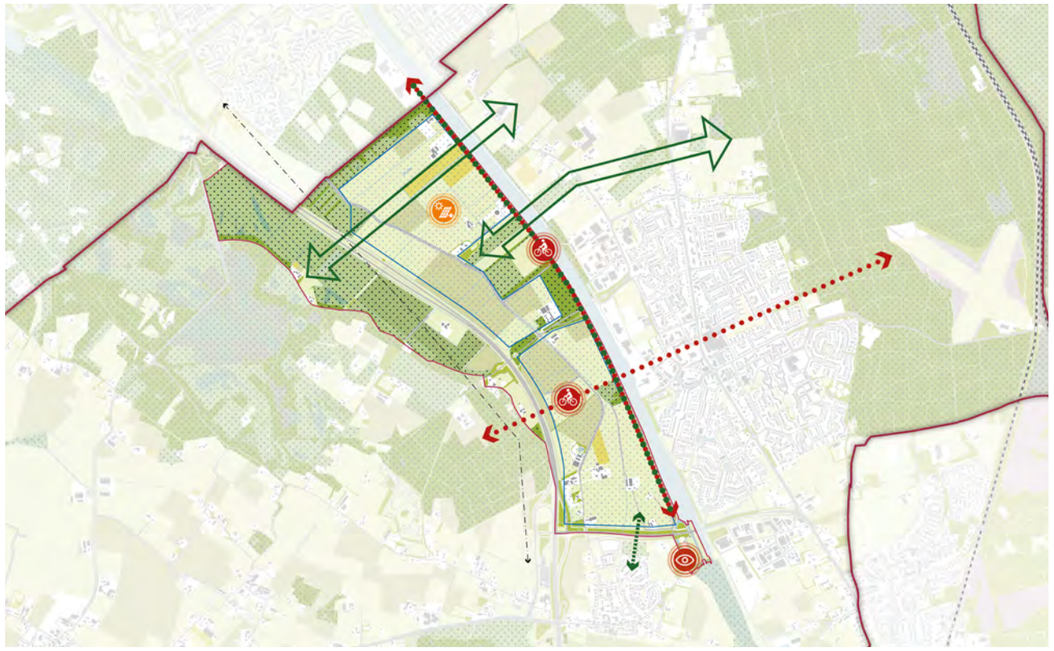
Naast onze energie-ambitie in het gebied willen we ook de landbouw ruimte geven. Schaalvergroting en uitbreiding is daarom in het gebied mogelijk voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven, mits dit niet in strijd is met de energieopgave die in het gebied moet landen.

Daarnaast geven we ruimte voor de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij we als voorwaarde hanteren dat deze bedrijven een onlosmakelijke koppeling hebben met de grootschalige opwekking van duurzame energie. In algemene zin geven we in het gebied de voorkeur voor initiatieven die het opwekken van duurzame energie koppelen met grondgebonden vormen van landbouw.

Een andere ambitie voor het gebied is het versterken van de langzaam verkeersverbinding tussen het vennengebied en Malden. *Een nieuwe fietsverbinding over het kanaal, via de aanleg van nieuwe bruggen of aanpassing van bestaande bruggen, is pas aan de orde wanneer aan de westzijde van het kanaal grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.*
Voor de gronden binnen de Teerse Sluispolder die ten westen van de A73 liggen, gelden de ambities zoals beschreven bij de Overasseltse en Hatertse Vennen.



Maas-Waalkanaal als recreatieve as

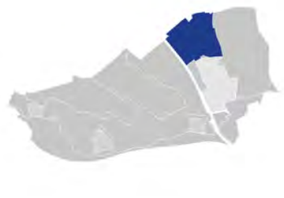


Uitsnede visiekaart deelgebied De Teerse Sluispolder

Legenda

- Zonne-energie i.c.m. landbouw
- Inzetten op recreatieve fietsroute over dijk en langs kanaal
- Beter zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische relicten
- Landschappelijke verbinding versterken
- Gelders Natuur Netwerk (GNN)
- Ontwikkelen energielandschap, verkenningsgebied windenergie
- Hoogspanning

5.6 Landschapszone Malden-Noord



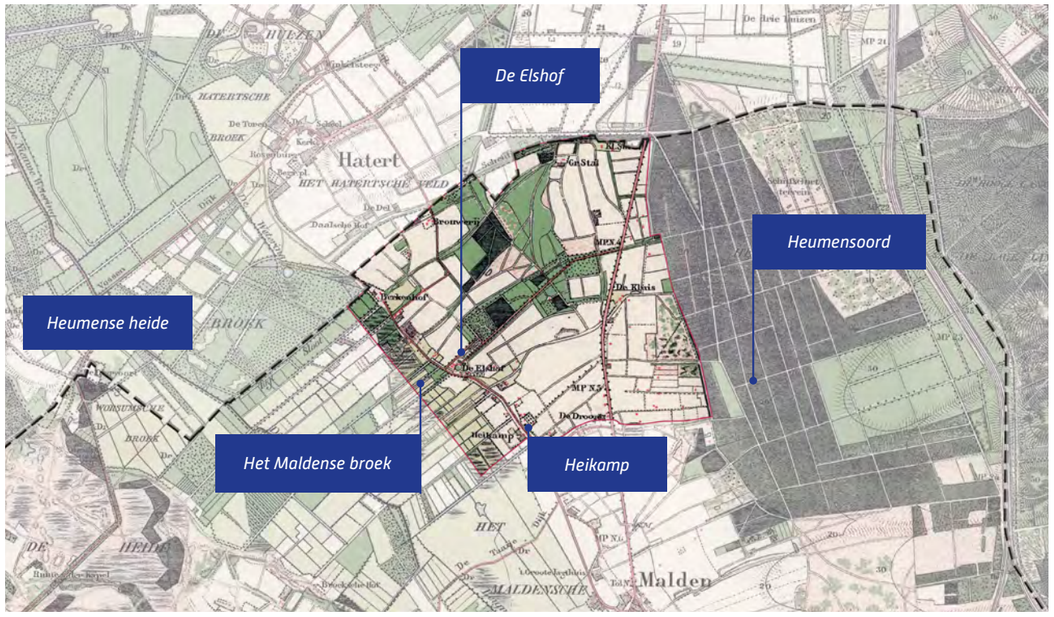
De landschapszone Malden-Noord is een groene buffer tussen Nijmegen en Malden. Het gebied heeft aan de noord- en zuidkant een duidelijke begrenzing en vormt een van de twee oost-west lopende groene zones tussen de stuwwal en het open landschap naar het kanaal. Het is een oud ontginningslandschap (kampen) waarin de historische elementen zoals landgoed Elshof en enkele laanbeplantingen nog aanwezig zijn.

Aan de westzijde vormt het in 1927 aangelegde en in 1970 verbrede Maas Waal kanaal de begrenzing. De Rijksweg is niet de begrenzing aan de oostzijde, hoewel het wel zo ervaren wordt, het bosgebied van Heumensoord vormt deze grens. Naast de Rijksweg is de Hatertseweg de verbindingsweg tussen Malden en Nijmegen waarbij dit vooral een recreatieve route is. Ter weerszijde van de weg zijn nog enkele oude boerderijen met erven en erfbeplanting. Oost-west zijn enkele (halfverharde) wandelpaden, zoals de Jufferstraat en Elleboog, waardoor het gebied een aantrekkelijke recreatieve functie heeft.

Ten westen van de Rijksweg is het gebied nog vooral agrarisch in gebruik met daarin verschillende bedrijven die zich richten op stadslandbouw zoals een pluktuin, voedselbos en zelfoogsttuin. Aan de oostzijde van de Rijksweg is het gebied meer verstedelijkt met verschillende bedrijfsgebouwen en sportvelden met aan de zuidzijde ook enkele woonkavels. Hier is ook nog een grote open ruimte waar het voormalige vliegveld Airstrip B91 (door de Britten in 1945 aangelegd) was. Door de ligging staat het gebied ook onder druk van verstedelijking, zowel vanuit Nijmegen als Malden.

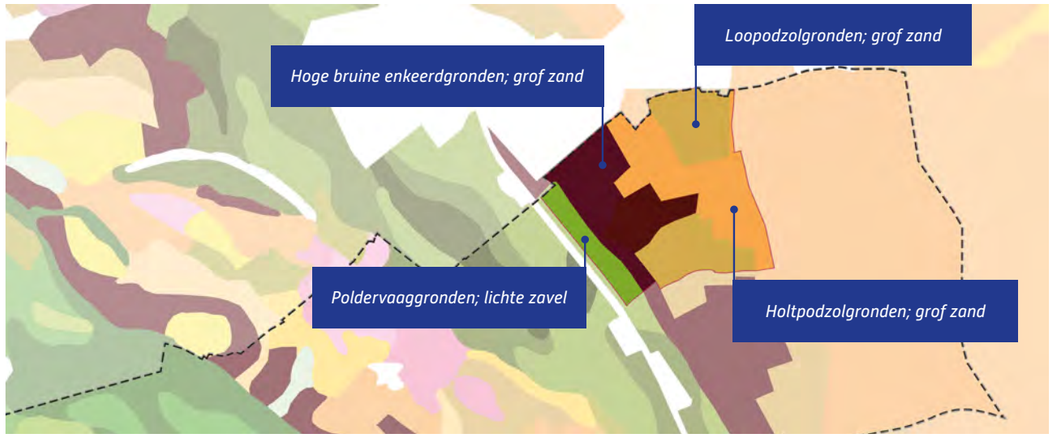
Historische ontwikkeling vanaf 1900

Malden-Noord is onderdeel van een groot gebied van open landbouwgronden tussen de op de flank van de stuwwal hoger gelegen bossen van Heumensoord en de lage natte gronden van het Maldense broek. Dit is een noord-west structuur van essen en kampen tussen Nijmegen en Mook. Nog verder naar het westen ligt de Heumense Heide. Naast de landbouw waren er in dit gebied verschillende heerlijkheden en landgoederen, zoals de Heikamp, Berkenbosch en het Elshof aanwezig met laanstructuren en bos- en parkgebieden. Het Elshof bestaat nog steeds met woonhuis, tuinen, bosgebieden en boomgaard. Door de aanleg van het Maas-Waalkanaal (en de A73) is de verbinding met Het Broek en het verder gelegen heidegebied verdwenen. Tussen Hatert en Malden lag een scheidingswal, vaak een element om de verschillende eigendommen van elkaar te scheiden. Enkele restanten zijn nog in de omgeving van het kanaal aanwezig.

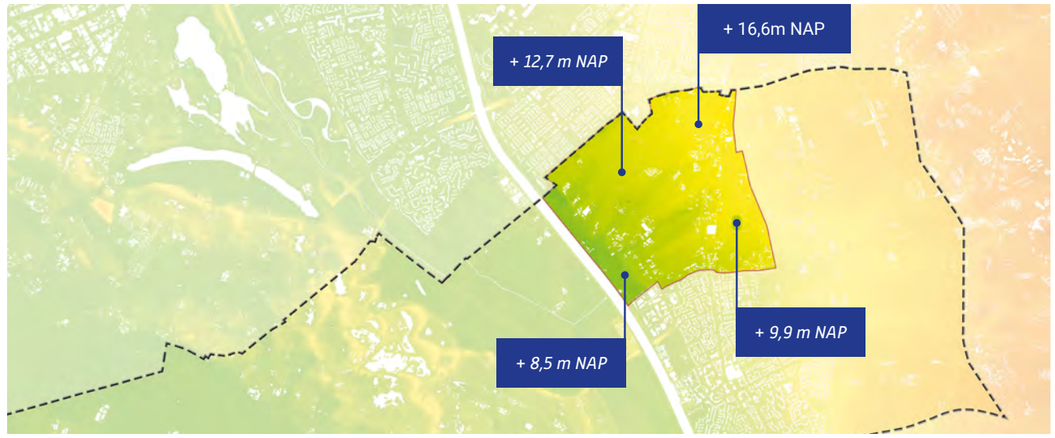


Kaart van 1900 (topotijdreis)

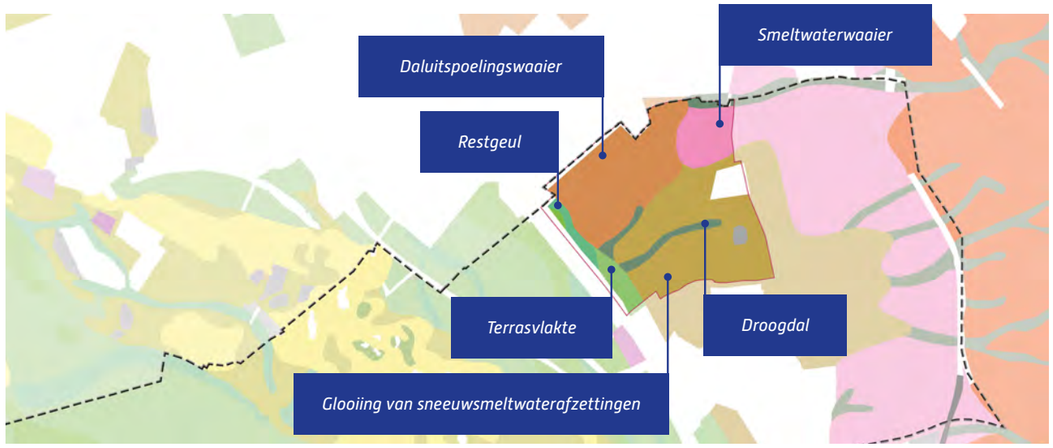
Bodem- en watersysteem



Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Er is een heldere gebiedsindeling aan te geven die in zowel de bodemopbouw, het onderliggende landschap (terrasvlakte/ restgeul) als hoogte en grondwater zichtbaar is.

Zo is in Malden-Noord een nat en lager gelegen deel wat ten westen van de Haterseweg ligt. Dit gebied maakte deel uit van het Maldense Broek; een nat gebied. Dit komt tot uiting in het sortiment van de beplanting. Het landgebruik is vooral agrarisch.

Het overige gebied van Malden-Noord is wisselend in bodem en ondergrond. Hierbij is het gebied met de hoge enkeerdgronden vruchtbare gronden en aantrekkelijk voor landbouw. Hoe hoger het gebied ligt (meer richting de stuwwal) en hoe dichter bij het Heumense bos, des te droger de gronden zijn. Dit geeft meer mogelijkheden voor andere functies in het gebied.

Grondwatertrap	GHG (cm -mv)	GLG (cm - mv)
I	-	< 50
II	-	50-80
III	< 40	80-120
IV	> 40	80-120
V	< 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
VII	> 80	> 120

Kernkwaliteiten

- **Deels vruchtbare bodem,** waardoor het gebied goed bruikbaar is voor agrarisch gebruik;
- **Centrale ligging,** gebied als uitloopgebied voor de stad en het dorp met langzaam verkeersverbinding tussen beide;
- **Ecologische potentie,** door de overgang van hoge stuwwal naar natte zone langs het kanaal;
- **Historische boerderijen en erven,** waarbij recreatief medegebruik mogelijk is;
- **Landgoed Elshof,** centraal gelegen met kwaliteiten in bosgebied en boomgaarden;
- **Bospercelen en laanbeplantingen,** met daartussen de open akkers, geeft schaal en afwisseling aan het gebied;
- **Open groene zone,** tussen stuwwal en kanaal.

Ambities

Als groene zone tussen Malden en Nijmegen staat de Landschapszone Malden-Noord onder grote druk. Als gemeente hebben we de ambitie om het gebied een groene buffer tussen beide plaatsen te laten blijven. Om de landschapszone als recreatief uitloopgebied van Malden (en Nijmegen) te behouden en verder te versterken zetten we in om het landschappelijk raamwerk in het gebied te versterken.

Zo kunnen we de groene en landschappelijke kwaliteiten in het gebied behouden en versterken. *We versterken de Oost-west verbinding (Heumensoord – Vennengebied) in het landschap met als doel om de biodiversiteit te versterken.* We stimuleren *ook andere* maatregelen die als doel het versterken van landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden van het gebied hebben.

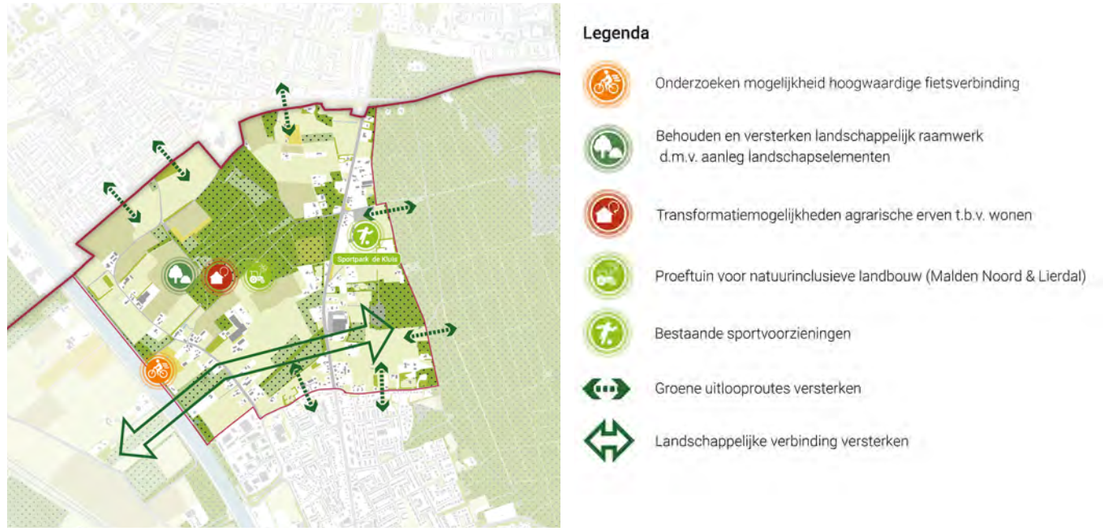
Naast de bebouwing en sportvelden onderscheiden we drie soorten gebieden: landbouw, verwevingsgebied en natuur. Uitgangspunt is dat gronden wel van landbouw naar verwevingsgebied kunnen transformeren, maar niet andersom. Hetzelfde geldt dat gronden wel van verwevingsgebied naar natuur kunnen ontwikkelen, maar ook niet andersom.
Grondeigenaren in 'verweving' worden niet beperkt in hun huidige activiteiten en bedrijfsvoering, maar krijgen in beginsel juist ruimere mogelijkheden. Er is geen druk om te transformeren. Aan de bestaande planologische mogelijkheden wordt dan ook niet getornd.

Volgens het principe 'Voor wat, hoort wat' levert de gemeente in de verwevingsgebieden Heiweg en Veldweg e.o.; Sportcomplex Union e.o.; Landgoed Grootstal e.o.; Kanaalzone en gebied tussen Elshof en Kanaal; Dorpsrand Malden bijdragen aan natuur, landschap en bevordering van de biodiveristeit. Het Omgevingsplan biedt nadere regels voor het toevoegen en inpassen van kleinschalig parkeren, mestplaatsen, teeltondersteuning, bedrijfsondersteunende bebouwing of bouwwerken voor het hobbymatig dieren houden en kleinschalige bedrijfsrecreatie. In ruil daarvoor worden landschapselementen toegevoegd en hekwerken aangepast. Ook transformatie van percelen is onder voorwaarden mogelijk.

Het gebied kenmerkt zich op dit moment al door de aanwezigheid van initiatieven op het gebied van circulaire landbouw. We zien daarbij kansen voor korte ketens van de boer tot aan de consument (stadslandbouw). Initiatieven voor boerderijwinkels (korte ketens) en kleinschalige horeca- en recreatievoorzieningen (zoals een kleinschalige camping en het hobbymatig houden van dieren) faciliteren we.
Bij voorkeur koppelen we dit aan vormen van circulaire landbouw. *Voor dit soort vormen van landbouw bieden we experimenteerruimte in Malden-Noord.*
Zo kan het gebied letterlijk en figuurlijk een proeftuin worden. De aanwezige landgoederen kunnen hierbij als vliegwiel fungeren. We beseffen ons dat de kleinschalige horeca- en recreatievoorzieningen en de circulaire vormen van landbouw mogelijk vragen om het toevoegen van bebouwing. Omdat dit niet mag leiden tot verdere verstedelijking van het gebied willen we deze bebouwing tot een minimum beperken en moet daarbij aandacht zijn voor een passende beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Voor het toevoegen van deze nieuwe bebouwing gaan we een beleidsregel opstellen om dit verder te concretiseren. Dat betekent niet dat we inzetten op het inperken van bestaande agrarische bedrijven.

Verdere verstedelijking van het gebied vinden we onwenselijk. Daarom geven we geen uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande stedelijke functies in het gebied. Alleen via de transformatie van bestaande agrarische erven of bedrijfspercelen zijn er mogelijkheden om nieuwe woningen in het gebied te realiseren.

Samen met de gemeente Nijmegen willen we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn en haalbaarheid is van een hoogwaardige fietsverbinding langs het Maas-Waalkanaal en overige groene en recreatieve mogelijkheden in het onderzoek 'Doorbraaklocatie'.



Uitsnede visiekaart deelgebied Landschapszone Malden-Noord

5.7 Heumensoord



Heumensoord is een circa 160 jaar oud bosgebied dat vooral uit naaldbos en droge heide bestaat. Het is een heideontginningslandschap, waarbij op dit deel een productiebos is aangelegd. Hierbij zijn kenmerkend de rechte lijnen; zoveel mogelijk rechte wegen en percelen. Langs de paden zijn gedeeltelijk beuken geplant waardoor de functie van het bos niet alleen houtproductie is maar ook een recreatieve functie heeft.

Binnen dit bosgebied is een aantal functies opgenomen. Aan de noordzijde waren hier vooral militaire functies. Hiervan zijn er nu nog een aantal zichtbaar onder andere een schietbaan op niet-ontgonnen heideterrein, waarbij een deel van de heide is omgevormd tot grasvlakte ten behoeve van een militaire accommodatie tijdens de Nijmeegse 4-daagse.

Grenzend aan de kern van Malden is een aantal stadsrandfuncties in de rand van het bosgebied zoals een begraafplaats, een heemtuin, dagkampeerterrein en de locatie van de scouting. Midden in het bosgebied is een grote open ruimte voor het zweefvliegveld van Malden met een recreatieve uitspanning. Ten zuiden hiervan ligt het bosgebied Maldens vlak.

Een groot deel van Heumensoord is eigendom van de gemeente Nijmegen en in gebruik als waterwingebied waarbij het gebied wordt beheerd door Natuurmonumenten.

Aan de westzijde vormt de spoorlijn de begrenzing waarbij het heidegebied aan de zuidzijde nog binnen de gemeentegrens ligt. Dit heidegebied heeft een rijke biodiversiteit en is van belang in relatie met de heidegronden ten zuiden hiervan.

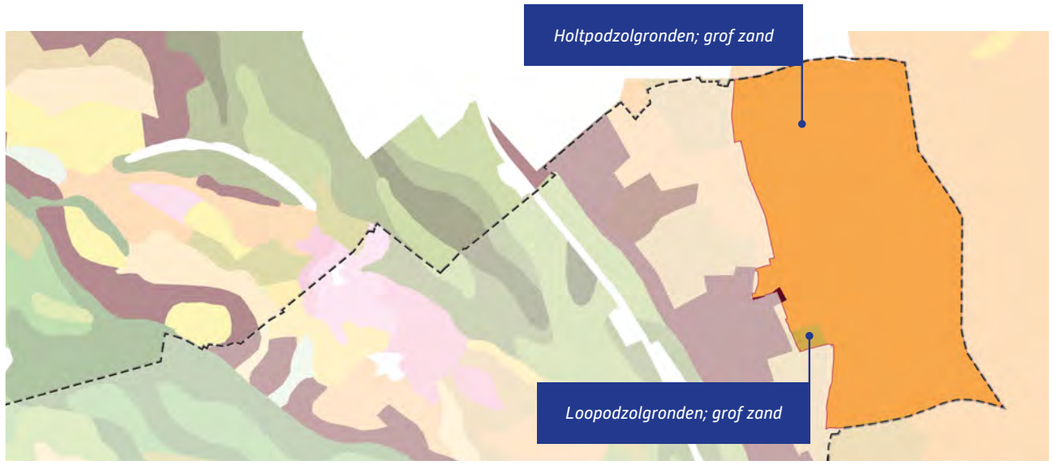
Historische ontwikkeling vanaf 1900

Het bosgebied van Heumensoord is als eerste aangelegd, het Maldens vlak was langere tijd nog heideveld. In het bosgebied is dit ook zichtbaar doordat de padenstructuur in het deel Maldens vlak wat losser is en begeleid wordt met een laanstructuur. In het bos zijn nog restanten uit de Romeinse tijd aanwezig zoals een wachttoren die aan de Romeinse weg van Cuijk naar Nijmegen lag. Hiervan zijn geen restanten aanwezig, maar is de locatie gemarkeerd middels een verhoging. Daarnaast zijn er - nog deels zichtbaar - twee scheidingswallen uit circa 1778 en 1842 in het bosgebied aanwezig.

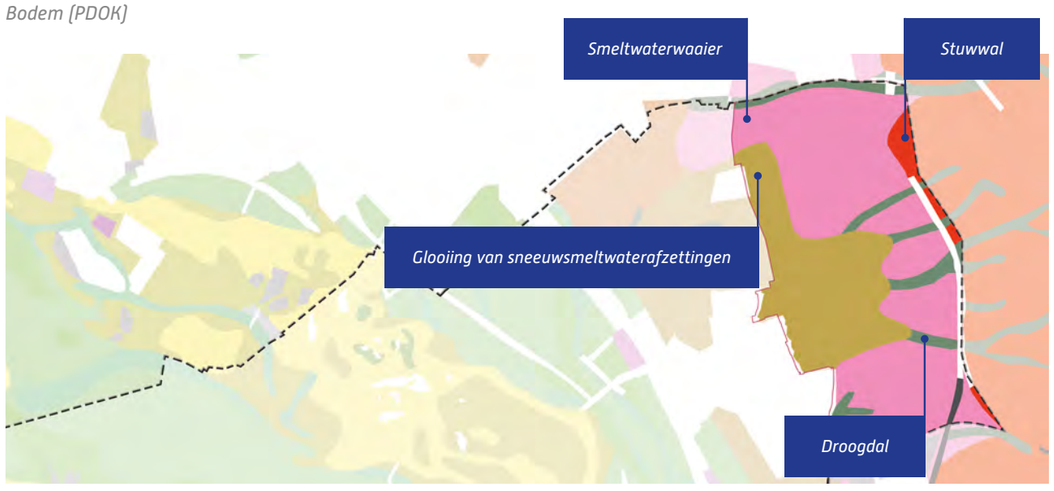


Kaart van 1900 (topotijdreis)

Bodem- en watersysteem



Bodem (PDOK)



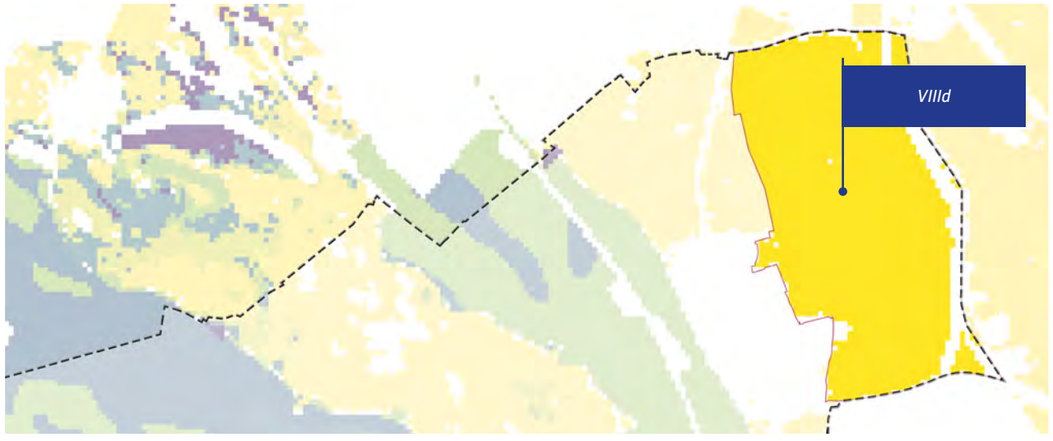
Geomorfologie (PDOK)

Het gebied ligt op de spoelzandwaaier aan de westzijde van de stuwwal van Nijmegen. Enkele droogdalen oost-west lopend weerspiegelen de uitspoeling die vanaf de stuwwal plaatsvond.

Er is een gemiddeld hoogteverschil van meer dan 10 meter tussen de oostelijke en westelijke rand. Het heidegebied in de zuidoosthoek (zogenoemde sprinkhanenreservaat) ligt op het hoogste niveau binnen de gemeentegrens. De bodem bestaan uit grof zand waarbij het water snel intrekt en het gebied droogtegevoelig is.



Hoogteverschillen (AHN)



Grondwatertrappen (PDOK)

Omdat een groot deel van het gebied een waterwingebied is, zijn er door de provincie drinkwaterbeschermingszones aangegeven. Hier valt het hele gebied onder met uitzondering van enkele zuidelijke kavels van het Maldens vlak en dit bepaalt mede de kwatsbaarheid van het gebied.

Grondwatertrap	GHG (cm -mv)	GLG (cm - mv)
I	-	< 50
II	-	50-80
III	< 40	80-120
IV	> 40	80-120
V	< 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
VII	> 80	> 120



Groesbeekseweg als verbinding tussen Malden en Groesbeek



Recreatieve wandelpaden



Zweefvliegveld



Fietsinfrastructuur

Kernkwaliteiten

- **Natuurgebied**, door de afwisseling van heide en bos;
- **Recreatief medegebruik,** door een dicht padennetwerk;
- **Ecologische potentie,** met het omzetten van sortiment van bomen;
- **Historische relicten,** die recreatief medegebruik stimuleren.

Ambities

Het Heumensoord is een belangrijk natuur- en recreatiegebied binnen onze gemeente. De recreatieve aantrekkingskracht van het gebied levert ook een zekere spanning op. We vinden het belangrijk om de natuur- en belevingswaarden van het gebied te behouden, te beschermen en te ontwikkelen. Om de recreatieve druk in het gebied niet verder op te laten lopen zien we geen ruimte voor de nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve recreatieve voorzieningen. Met goede recreatieve verbindingen met het aansluitende stedelijke gebied willen we bewegen in groene gebieden stimuleren, maar ook de recreatieve druk over onze gemeente spreiden. We stimuleren ook maatregelen gericht op het versterken van de landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden in het gebied, bijvoorbeeld door het aanleggen van passende landschapselementen.

Het gebied heeft te maken met verdroging. Hiervoor hebben we aandacht, mede in relatie tot een potentieel groter brandgevaar en de functie van het gebied als drinkwaterwinningsgebied. Ook de kwaliteit van het grondwater in dit gebied is van belang voor de drinkwaterwinning. In ons op te stellen omgevingsplan zullen we de drinkwaterbeschermingszones met bijbehorende regels van de provincie overnemen.



Uitsnede visiekaart deelgebied Heumensoord

5.8 Het Lierdal



Het Lierdal is grotendeels een oude broekontginning. Het is een lage zone in het dekzandgebied en is redelijk vlak en nat. De gronden zijn ontgonnen in begin 19e eeuw toen er een verbeterde manier van afwatering mogelijk was. Het is een open landschap met beperkte en verspreide bebouwing.

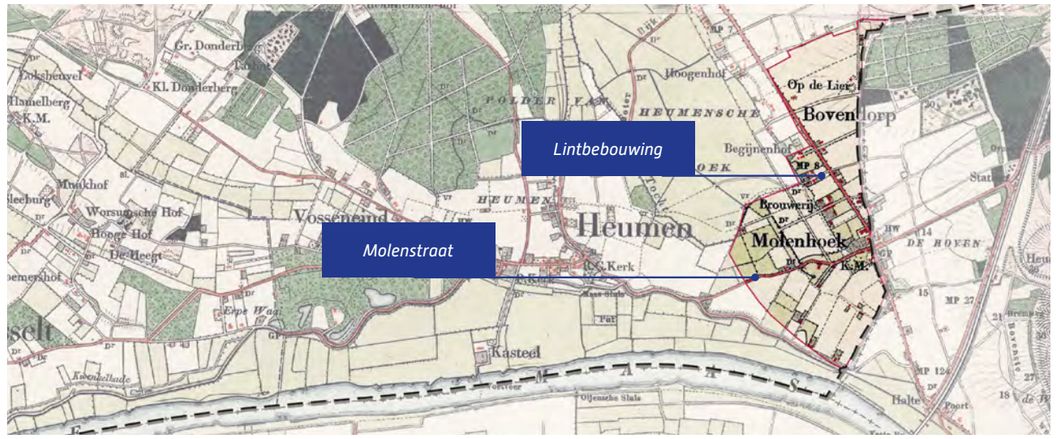
De noordoosthoek is onderdeel van het hoger gelegen kampenlandschap. Dit deel bestaat nu vooral uit grote kavels en erfbeplantingen met daarbij nog enkele kavelgrensbeplantingen. Vanuit het gebied is er deels nog zicht op de stuwwal. Dit is waardevol, want dit is nog maar op enkele plekken binnen de gemeente mogelijk.

Het bedrijventerrein Sluisweg heeft een stevige groen zone richting het open landelijk gebied. In het deel ten noorden van de Molenstraat heeft het landschap een inrichting met hagen en boomvakken waardoor er een kamerstructuur ontstaat. Dit is een eerste aanzet voor de nieuwe visie van het gebied om dit tot een landgoederenzone te ontwikkelen met referenties naar het Maasheggen landschap.

Ten zuiden van de Molenstraat is het gebied voornamelijk agrarisch en als bouwland in gebruik. Beplanting ontbreekt hier waardoor het landschap grootschalig oogt. De Oosterkanaaldijk vormt de begrenzing. De begeleidende boombeplanting ter weerszijden van het kanaal en de Maas benadrukt het tracé van het kanaal en de rivier.

Historische ontwikkeling vanaf 1900

Langs de weg tussen Malden en Molenhoek lag een lint van boerderijen en bijzondere bebouwing. Het lag op de overgang van de uitloper van de stuwwal en de nattere gronden van het Heumense broek. De erven waren beplant en langs de kavelgrenzen waren houtsingels en hagen. Bij de kruising met de Molenstraat was Molenhoek. Er was vanuit Molenhoek een directe verbinding met Heumen en de landschappelijke structuren waren met elkaar verbonden. Na de aanleg van het Maas-Waalkanaal is de relatie tussen deze gebieden verdwenen. Het karakteristieke maasheggenlandschap was vooral in het zuidelijk deel achter de dijk aanwezig. Door het verloop van de Maas was deze zone hier smal.



Kaart van 1900 (topotijdreis)

Bodem- en watersysteem



Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Er is een hele heldere gebiedsindeling aan te geven die in zowel de bodemopbouw, het onderliggende landschap (terrasvlakte/ restgeul) als hoogte en grondwater zichtbaar is.

Het gebied ten westen van de Rijksweg is een natter en lager gelegen deel. Dit gebied grenst aan de Maas.

Het gebied direct langs de Rijksweg heeft door de vruchtbare bodem in samenhang met de ligging aan het lint een andere ruimtelijke opbouw en ook een ander sortiment van beplanting.

Grondwatertrap	GHG (cm -mv)	GLG (cm - mv)
I	-	< 50
II	-	50-80
III	< 40	80-120
IV	> 40	80-120
V	< 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
VII	> 80	> 120



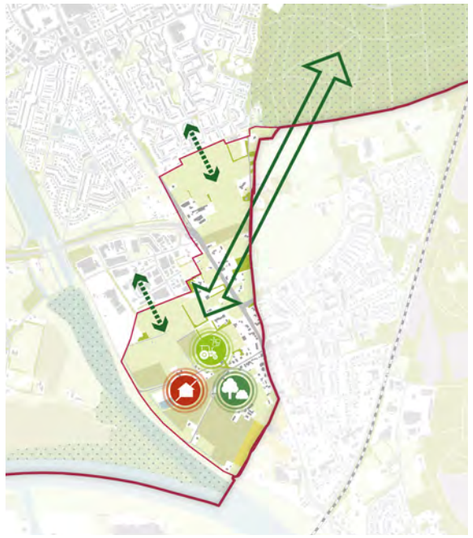
Zicht vanaf Kanaaldijk



Enkele recreatieve voorzieningen

Kernkwaliteiten

- **Open gebied,** tussen Malden en Molenhoek waarbij er zicht op de stuwwal is;
- **Lint,** langs rijksweg met enkele bebouwing en stevige beplantingsstructuren;
- **Fijnmazige structuur,** als aanzet Maasheggen landschap met heggen, houtsingels en knotbomen;
- **Kanaaldijk,** als grootschalige landschappelijke beleefbare structuur;
- **Open,** recreatief gebied.



Uitsnede visiekaart deelgebied Het Lierdal

Ambities

Het Lierdal is één van de groene (en verkoelende) longen van Malden (en Molenhoek). De groene en landschappelijke kwaliteiten van het gebied gaan we behouden en versterken. Daarom houden we vast aan het eerder genomen besluit om in het gebied geen woningen en/of sportcomplex te bouwen. We zien geen ruimte voor grootschalige stedelijke functies in het gebied. *Transformaties van bestaande bebouwing, kan onder voorwaarde dat bijgedragen wordt aan de landschappelijke en ecologische waarden.*
Op regionaal niveau wordt gekeken naar overstapmogelijkheden van auto naar OV (hubs). *Hiervoor is er een zoekgebied ten zuiden van Malden op het oog, waarvan de haalbaarheid, het nut en de noodzaak in regionaal verband is onderzocht.*
Een dergelijke hub moet landschappelijk en ecologisch worden ingepast. De voorkeur gaat uit naar een locatie die nu al bebouwd is.
In meer algemene zin stimuleren we het versterken van de landschappelijke, biodiversiteits- en natuurwaarden van het gebied door middel van de aanleg van passende landschapselementen, bijvoorbeeld langs perceelgrenzen en watergangen.
In de Rijkswegzone en de Kanaalzone zijn het behoud van zichtlijnen naar het achterliggende gebied belangrijk.

We willen de functie van het Lierdal als recreatief uitloopgebied van Malden behouden en versterken. Dit willen we onder meer doen door ruimte te geven voor kleinschalige recreatieve activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan een kleinschalige camping, het hobbymatig houden van dieren of een proeflokaal als onderdeel van een boomgaard, groentetuin, kruidentuin of natuurtuin. We faciliteren dit soort initiatieven op het gebied van kleinschalige horeca- en recreatievoorzieningen alleen als ze ondersteunend zijn aan de ontwikkeling en versterking van het landschap. Daarnaast geven we ook experimenteerruimte voor circulaire vormen van landbouw. Omdat dit niet mag leiden tot verdere verstedelijking van het gebied willen we deze bebouwing tot een minimum beperken en moet daarbij aandacht zijn voor een passende beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Voor het toevoegen van deze nieuwe bebouwing gaan we een beleidsregel opstellen om dit verder te concretiseren.



Maasheggen landschap met fijnmazige structuur

5.9 Nederasselt



Nederasselt is gelegen op de oeverwal van de Maas. Het dorp is ontstaan op een verhoogd in het landschap liggende rivierduin, waar de kans op overstroming van de Maas daar kleiner was dan in de lager gelegen uiterwaarden of broekgebieden. In Nederasselt is een school en dorpshuis aanwezig.







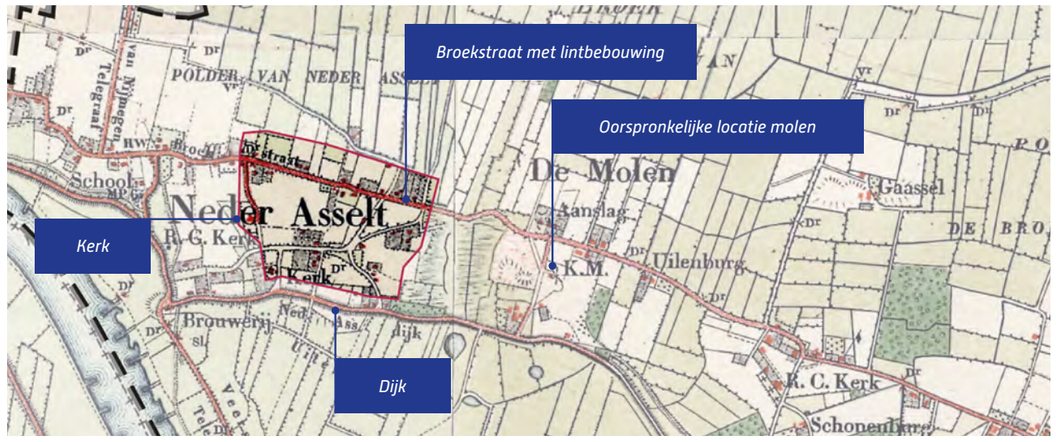
Historische ontwikkeling vanaf 1900

Rond 1900 bestond de bebouwing in het dorp voornamelijk uit lintbebouwing langs de Broekstraat (de huidige N846) en de Nederasseltse Dijk (de huidige Maasdijk). De bebouwing concentreerde zich daarbij op de hoger gelegen rivierduin.

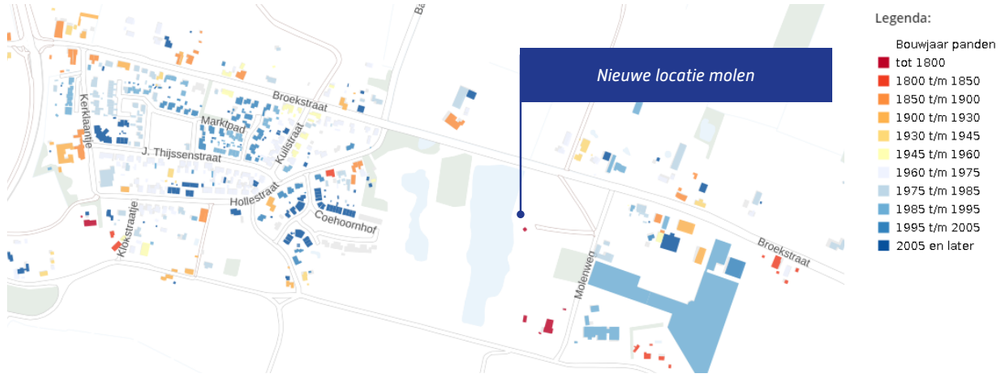
Ten noorden van deze rivierduin, lagen de nattere broekgronden, die als weidegrond gebruikt werden en ongeschikt waren voor bebouwing. In het dorp waren verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een school, twee kerken, een brouwerij aan de dijk en een molen.

In 1929 was de bouw van het sluizencomplex Grave en de John S. Thompsonbrug gereed. Beiden werden als één geheel gebouwd. Naast de oude sluis is in 1974 een nieuwe sluis gebouwd, waarna de oude sluis buiten bedrijf is gesteld. De aanleg van het sluizencomplex en brug hebben hun impact gehad op het dorp Nederasselt. Zo is de bereikbaarheid van het dorp wel vergroot, maar vormt de verhoogd in het landschap liggende opgang naar de brug sindsdien wel een harde begrenzing van het dorp.

Vanaf 1970 zijn de open akkers tussen de linten bebouwd met planmatige woningbouw. Hierdoor is er een compact dorp op de rivierduin ontstaan dat begrensd is tussen de dijk, N324, N846 en het waterrijke gebied bij de Maasmolen.
De molen die in dit gebied staat dateert uit ongeveer 1700, maar is in de jaren '70 verplaatst om plaats te maken voor een distributiecentrum. Sindsdien staat de molen bij het Molenwiel, een plek waar een dijkdoorbraak is geweest en een 'wiel' is ontstaan. Het is een bijzonder groen en mooi uitloopgebied voor de inwoners van het dorp.



Kaart van 1900 (topotijdreis)

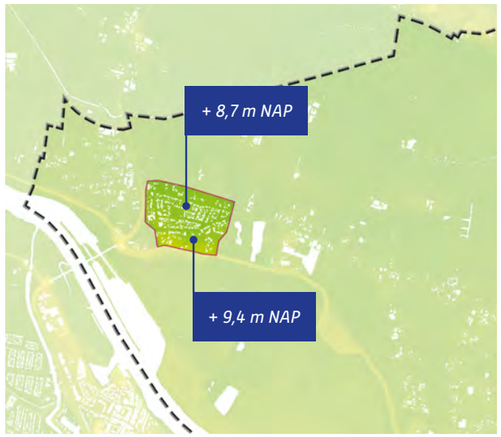


Kaart van de bouwjaren van de bebouwing

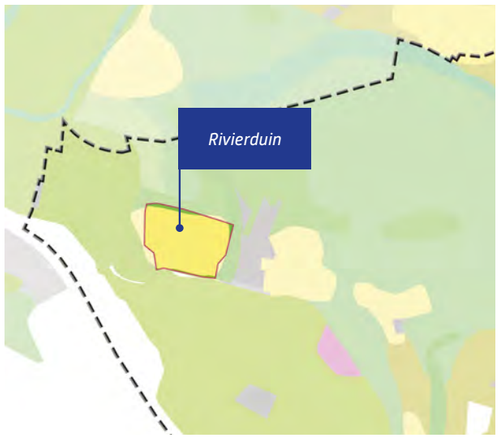
Bodem- en watersysteem



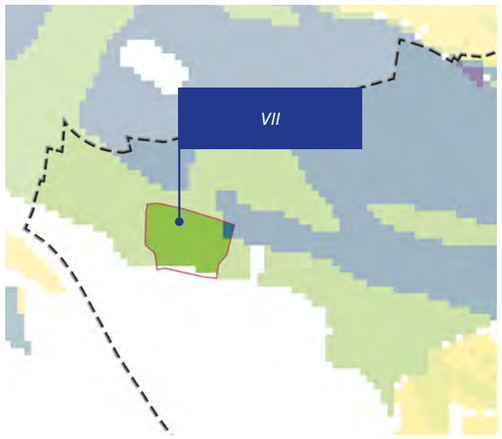
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Nederasselt ligt op een hoger gelegen rivierduin, waar de kans op overstroming kleiner was dan in het omliggende gebied. De bodem bestaat dan ook uit grof zand, dat goed het water doorlaat. Het grondwater zit relatief diep, op meer dan 80 cm onder maaiveld.

Het dorp ligt wat hoger dan zijn omgeving. De Maasdijk ligt het hoogst in het landschap op circa 12,5 meter boven NAP. Het dorp zelf ligt gemiddeld op 8,5 meter boven NAP. Ter vergelijking met de ten noorden gelegen broekgronden: deze liggen op circa 6,5 meter boven NAP.

Kernkwaliteiten

- **Ligging op de rivierduin**, hoog en droog;
- **Ligging aan de Maasdijk,** als recreatief lint;
- **Oude bebouwingslinten,** met karakteristieke gebouwen;
- **Stuw en sluizencomplex Grave en John S. Thompsonbrug,** een Rijksmonument met grote cultuurhistorische waarde;
- **Ligging nabij het Molenwiel**, bijzonder groen gebied, met historische molen.

Ambities

Het dorpse karakter van Nederasselt willen we richting de toekomst behouden. Daarom willen we de bestaande groene plekken binnen de bebouwde kom behouden, net zoals het behoud van doorzichten en uitzichten. De relatie tussen het dorp en de Maasbandijk en uiterwaarden willen we versterken. Met het koesteren van de groene plekken in het dorp houden ook rekening met aspecten als gezondheid en klimaatverandering (hittestress). Het groen levert immers een positieve bijdrage aan de mentale gezondheid van onze inwoners, zorgt voor verkoeling en nodigt uit tot beweging.

In Nederasselt wordt een uitbreidingslocatie onderzocht. Daarnaast wordt gewerkt aan een CPO locatie.

Ook is er op bestaande versteende locaties ruimte voor het incidenteel toevoegen van woningen in het bestaand stedelijk gebied (inbreiding). We bouwen dan binnen en aansluitend op het dorpse karakter, waarbij we gestapelde woningen niet direct uitsluiten.

Als gemeente zetten we in op het behoud van levensvatbare basisvoorzieningen. We hebben het dan over een basisschool, dorpshuis en een vitaal verenigingsleven. Tot slot hebben we aandacht voor de verkeerssituatie op de Broekstraat. Deze problematiek *brengen wij onder de aandacht van provincie.*



Uitsnede visiekaart deelgebied Nederasselt



5.10 Overasselt



Overasselt is al sinds de Middeleeuwen bewoond. Het was een geschikte plek om te wonen, op de oeverwal van de rivier, met vruchtbare gronden rondom het dorp. Overasselt is samen met Malden één van de kernen binnen de gemeente waar de dagelijkse boodschappen worden gehaald. Daarnaast is een aantal sportvoorzieningen, een dorpshuis en een school terug te vinden in het dorp.







Kernkwaliteiten

- **Ligging op de oeverwal**, hoog en droog;
- **Ligging aan de Maasdijk,** als recreatief lint;
- **Oude bebouwingslinten,** met karakteristieke gebouwen.

Historische ontwikkeling vanaf 1900

Bebouwing bestond voornamelijk uit lintbebouwing langs de hoofdwegen. Ter hoogte van Overasselt bevond zich ook de veerpont over de Maas, onderdeel van een belangrijke handelsverbinding tussen Cuijk en Nijmegen. Van oudsher diende de boerderij 'De Tempel', daterend uit de 18e eeuw, als veerhuis bij de pont.

Na 1900 verdichten de bebouwingslinten geleidelijk. Het is pas vanaf de jaren '70 dat de tussengelegen akkers bebouwd worden met planmatige woonbuurtjes. Na 2000 is Overasselt verder uitgebreid naar het westen. Ten westen van de kern is er een versnipperd gebied met verschillende (niet) stedelijke functies door elkaar.

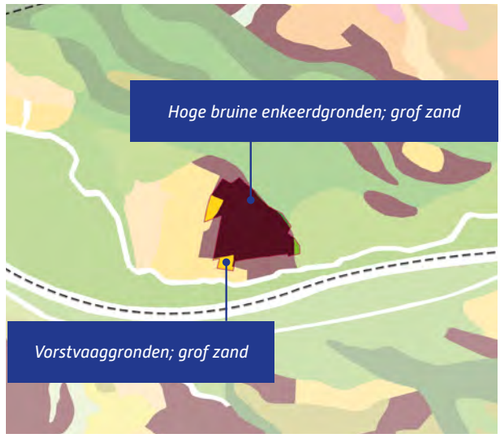


Kaart van 1900 (topotijdreis)

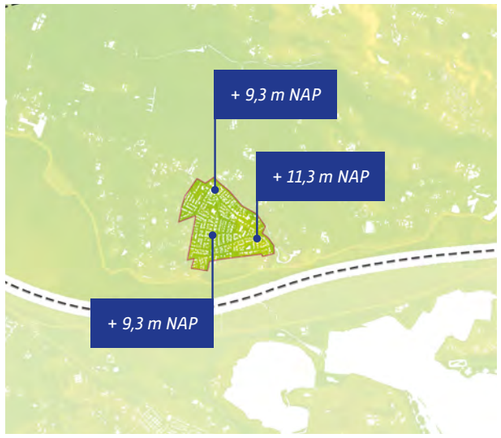


Kaart van de bouwjaren van de bebouwing

Bodem- en watersysteem



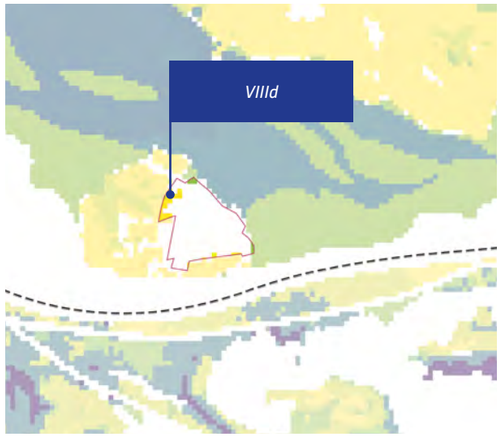
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

Overasselt is gelegen op de oeverwal van de Maas. Meer specifiek op een dekzandwelving, dat door de wind is afgezet. Het dorp ligt iets hoger in het omliggende landschap. Het grondwater zit relatief diep, op meer dan 80 cm onder maaiveld.

Ambities

Net zoals voor de andere kernen geldt dat we in Overasselt de bestaande groene plekken binnen de bebouwde kom willen behouden. Dit doen we om de kwaliteiten en kenmerken van de kern te beschermen, maar ook door rekening te houden met aspecten als gezondheid en klimaatverandering (hittestress). Het groen levert immers een positieve bijdrage aan de mentale gezondheid van onze inwoners, zorgt voor verkoeling en nodigt uit tot beweging. Verder zetten we in op vergroening van het dorp en de verweving van de westzijde van het dorp met het landschap. *Ook streven we naar het realiseren van een groene, landschappelijke verbinding tussen de kern en het buitengebied.* Er liggen kansen om de (recreatieve) verbinding met de Maasbandijk te versterken.

We bouwen in Overasselt voor de lokale behoefte op versteende inbreidingslocaties in het dorp en op de uitbreidingslocatie Zilverbergweg/Kruisbergsestraat. We *bouwen met een dorps karakter,* waarbij we gestapelde woningen niet direct uitsluiten. *Het woningbouwplan aan de Oude Kleefsebaan is een transformatie van een bedrijf naar woningbouw.*

Als gemeente zetten we in op het behoud van levensvatbare basisvoorzieningen. We hebben het dan over een basisschool, dorpshuis en een vitaal verenigingsleven. Tot slot hebben we aandacht voor de verkeerssituatie op de Schoonenburgseweg/ Hoogstraat. Deze problematiek *blijven wij onder de aandacht brengen van de provincie.*

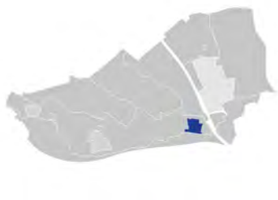


Uitsnede visiekaart deelgebied Overasselt

Legenda

- Inbreiding voor uitbreiding, m.u.v. groengebieden in de kernen
- Behouden passend voorzieningenaanbod (dagelijkse boodschappen)
- Vergroenen en versterken openbaar groen (voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid)
- Behouden basisvoorzieningen (basisschool, dorpshuis, vitaal verenigingsleven)
- Bestaand dorpshuis
- Versterken en ontwikkelen groenstructuur
- Markeren entrees kernen
- Groene dorpsranden behouden en versterken
- Kernrandzone: geen woningbouw toegestaan
- Groene uitlooproutes versterken
- Dijkverlegging Overasselt
- Zoeklocatie woningbouw (conform genomen raadsbesluiten en/of reeds in ontwikkeling)
- Reserveringsgebied vanuit het Rijk voor toekomstige riviterverruiming
- Uitbreiding reserveringsgebied concept voorlopig onderzoeksresultaat
- Molenbiotoop

5.11 Heumen



Heumen is gebouwd op de oeverwal van de Maas. Het dorp ligt ten noordwesten van het punt waar de Maas en het Maas-Waalkanaal samenkomen. Aan de noordzijde wordt het dorp begrensd door de Jan. J. Ludenlaan, aan de oostzijde door het Maas-Waalkanaal, aan de zuidzijde door de maas en aan de westzijde door de A73. Het maakt dat de kern goed ontsloten is met de auto, maar zorgt er ruimtelijk gezien wel voor dat het dorp ingeklemd ligt tussen de verschillende structuren. In Heumen is een school, dorpshuis en veldsportcomplex aanwezig.





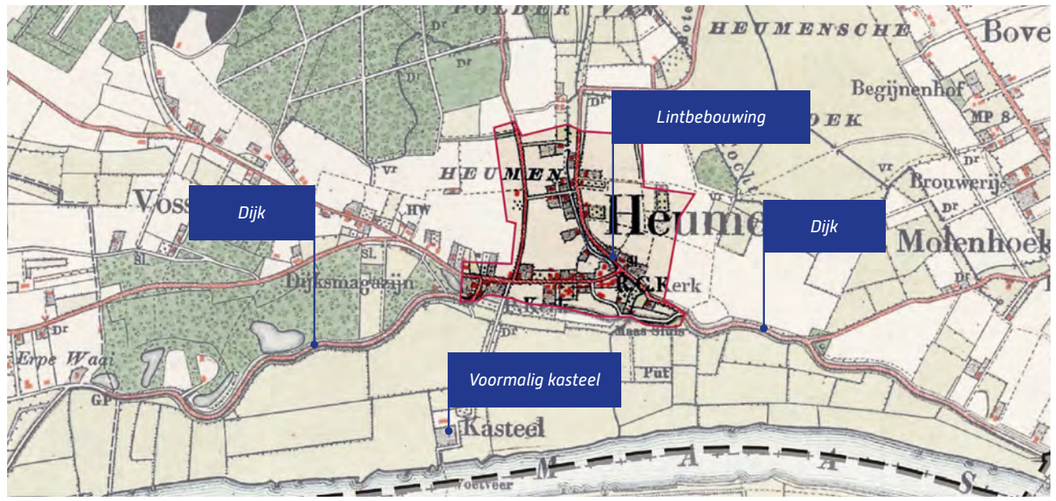
Kernkwaliteiten

- **Unieke ligging**, op de splitsing van de Maas en het Maas-Waalkanaal;
- **Oude bebouwingslinten,** met karakteristieke gebouwen;
- **Voormalig kasteel Heumen,** als bijzondere plek in het landschap;
- **Jachthaven,** voor recreatie op het water;
- **Goede bereikbaarheid,** vanwege de ligging aan de A73.

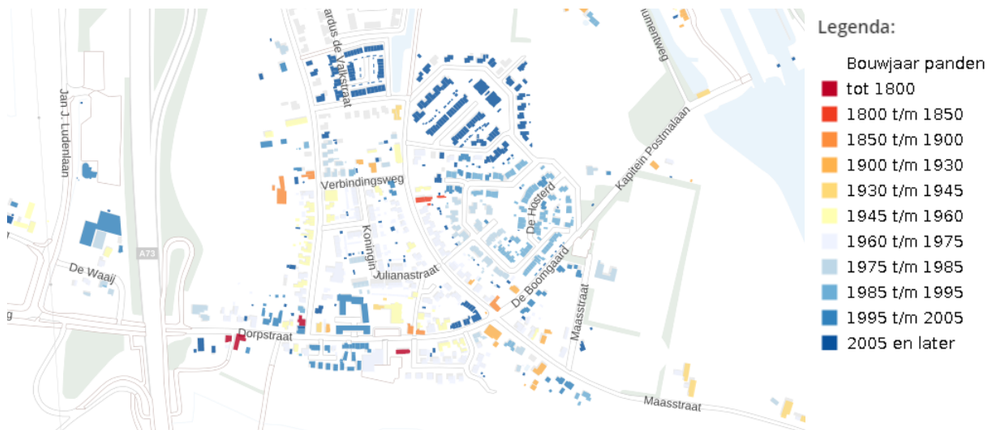
Historische ontwikkeling vanaf 1900

De bebouwing was van oorsprong aanwezig in de vorm van bebouwingslinten. Rondom de bebouwing lagen akkers. Aan de westzijde werden die akkers begrensd door het Heumense bos, aan de oostzijde door een natter broekgebied.
Vlak bij de Maas zijn restanten van Kasteel Heumen aanwezig. In de huidige situatie is dit echter alleen nog herkenbaar doordat het terrein enigszins opgehoogd is om het herkenbaar te maken.

Voor het scheepvaartverkeer is in de periode tussen 1920 en 1927 het Maas-Waalkanaal gegraven, een nieuwe verbinding tussen de Maas en de Waal. Heumen kwam daarmee op de splitsing van het kanaal en de Maas te liggen. Over de sluis in het kanaal lag nu de verbinding naar Malden. De A73 is in de periode van 1980 -1990 aangelegd, evenals de Jan. J. Ludenlaan. Daarmee kwam Heumen aan vier zijden tussen grotere (infra) structurele verbindingen te liggen.



Kaart van 1900 (topotijdreis)



Kaart van de bouwjaren van de bebouwing

Bodem- en watersysteem



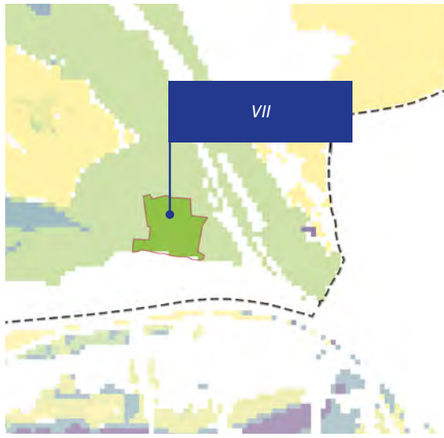
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



Grondwatertrappen (PDOK)

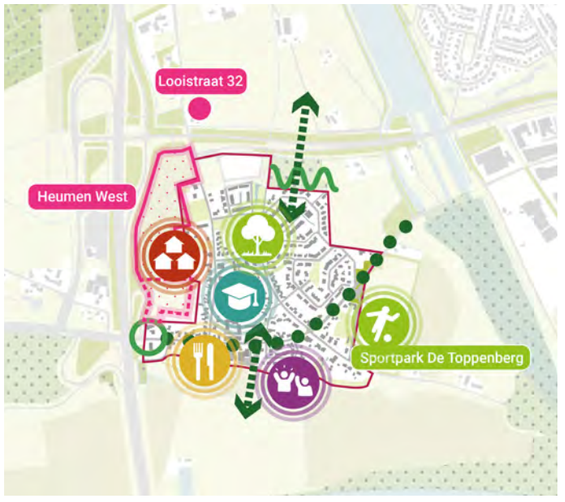
Heumen ligt op een terrasrest-rug, ontstaan onder invloed van het meanderen van de rivier. De bodem bestaat uit zavel, de bodem is dus niet puur zand, zoals bij Overasselt en Nederasselt. Vanwege de ligging op een terrasrest-rug, ligt Heumen iets hoger in het landschap. Het grondwater zit relatief diep, op meer dan 80 cm onder maaiveld.

Ambities

In Heumen behouden we de bestaande groene plekken binnen de bebouwde kom. Daarnaast hebben we de ambitie op het dorp verder te vergroenen. De bestaande groene plekken behouden we onder meer om de gezondheid van onze inwoners te bevorderen. Groen levert immers een positieve bijdrage aan de mentale gezondheid van onze inwoners en nodigt uit tot beweging. Tegelijkertijd is het groen belangrijk vanuit klimaatadaptie, omdat het verkoelend werkt en een waterbergende functie heeft. Door de hoge grondwaterstand is het afvoeren van hemelwater bij een hevige regenbui een uitdaging. We zullen moeten proberen het water via groen-blauwe aders af te voeren. Om de dorpse kenmerken verder te beschermen, behouden en beschermen we de bestaande doorzichten en uitzichten. We willen daarbij de (recreatieve) verbinding met de Maasbandijk versterken en in het kader van de Ruimte voor de Rivier opgaven zoeken we naar kansen om de relatie van het dorp met de Maas te versterken.

We bouwen in Heumen voor de lokale behoefte (en eventueel voor de behoefte vanuit de rest van de gemeente) op versteende inbreidingslocaties in het dorp. We bouwen dan binnen het dorpse karakter, waarbij we gestapelde woningen niet direct uitsluiten. Heumen-West is een potentiële locatie die al langer op het oog is voor woningbouw. Wellicht bieden ontwikkelingen op deze locatie kansen om de ervaren geluidsoverlast van de A73 te verminderen.

Als gemeente zetten we in op het behoud van levensvatbare basisvoorzieningen. We hebben het dan over een basisschool en een vitaal verenigingsleven. Tot slot hebben we aandacht voor de verkeerssituatie op de Looistraat. *Binnen het woningbouwplan Heumen-West willlen wij de infrastructuur veilig inrichten zodat doorgaand landbouwverkeer daar veilig kan passeren en niet meer door de Looistraat en Dorpstraat hoeft te rijden.*
De basisschool wordt vernieuwd. Mogelijk vindt een afstemming plaats met de woningbouwontwikkeling in Heumen-West.



Uitsnede visiekaart deelgebied Heumen



5.12 Malden



Malden is de grootste kern binnen de gemeente. Het beschikt over een ruim aanbod aan voorzieningen. Het dorp is gunstig gelegen, nabij de grotere stad Nijmegen en het Maas-Waalkanaal, maar ook nabij natuurgebieden zoals Heumensoord en recreatieve uitloopgebieden als het Lierdal en de Landschapszone Malden-Noord.



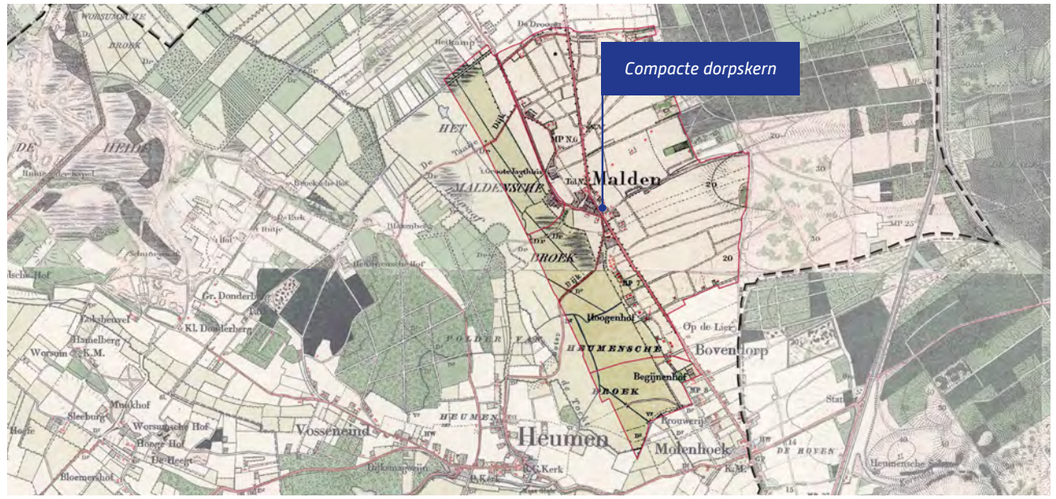


Kernkwaliteiten

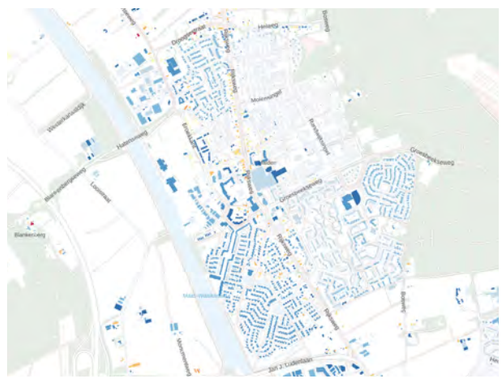
- **Ruim aanbod aan voorzieningen**, waar ook vanuit de omgeving gebruik van gemaakt wordt;
- **Ligging nabij de stad Nijmegen maar ook natuurgebieden,** zoals het Heumensoord;
- **Ligging aan het Maas-Waal kanaal,** met potentie als recreatieve as.

Historische ontwikkeling vanaf 1900

Er was al vroeg bebouwing aanwezig op deze plek. De naam Malden werd al in de 13e eeuw vermeld. Als we kijken naar de kaart van 1900, dan zien we dat de bebouwing in Malden zich nog beperkte tot een cluster woningen rondom een aantal samenkomende wegen. Opvallend is de ligging op de scheiding tussen het broekgebied en de stuwwal. Na de realisatie van het Maas-Waalkanaal zijn er veel nieuwe woningen gebouwd langs de doorgaande Rijksweg tussen Mook en Nijmegen. Vanaf 1960 werd er planmatig gebouwd en zijn er meerdere woonwijken gerealiseerd. Eerst aan de noordoostzijde, later ook aan de zuidoostzijde. Daarna is de zone langs het kanaal bebouwd geraakt. Tegenwoordig ligt Malden tussen het kanaal en Heumensoord ingeklemd. Het dorp is met de ontwikkeling van de verschillende wijken echter nooit echt georiënteerd op het kanaal, mede vanwege de bedrijfsmatige activiteiten langs het water.

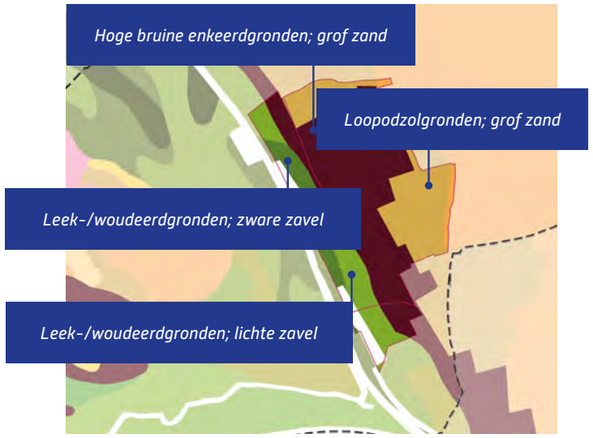


Kaart van 1900 (topotijdreis)

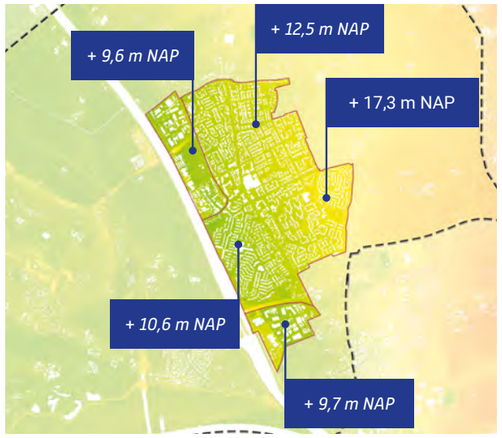


Kaart van de bouwjaren van de bebouwing

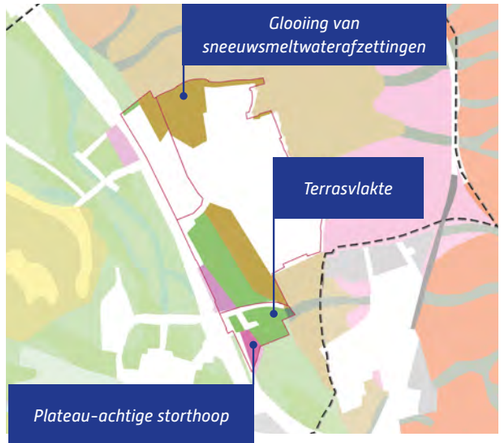
Bodem- en watersysteem



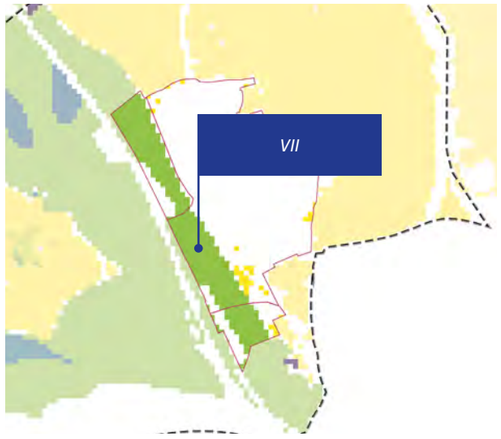
Bodem (PDOK)



Hoogteverschillen (AHN)



Geomorfologie (PDOK)



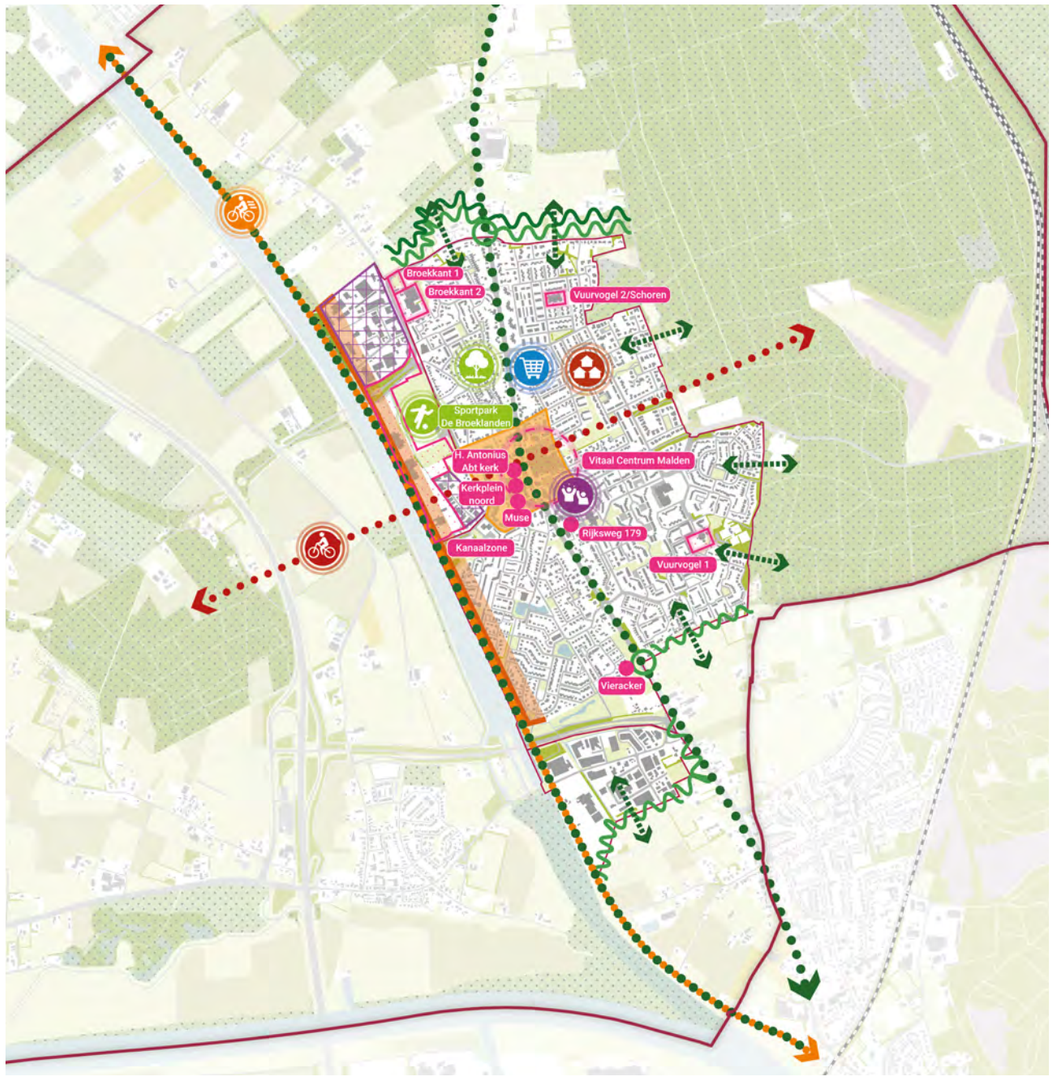
Grondwatertrappen (PDOK)

Malden ligt op de overgang van de stuwwal naar de terrasvlakten die door de meanderende rivieren zijn gevormd. Daardoor loopt het gebied aanzienlijk op richting de stuwwal, met hoogteverschillen oplopend van circa 9,5 tot 17,5 meter boven NAP. Vanwege deze hoogteligging zit het grondwater relatief diep, op meer dan 80 cm diepte.

Ambities

Malden is en blijft de kern in onze gemeente voor de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen. We behouden en versterken het levensvatbare voorzieningenaanbod. Over het huidige aanbod zijn onze inwoners overwegend positief, maar er is ook ruimte voor verbetering. Zo is er behoefte aan een discounter en speciaalzaken met lokale producten. Hier ligt een mooie koppelkans met de ambitie voor proeftuinen op het gebied van circulaire landbouw rondom Malden. Overigens blijkt uit onderzoek dat er onvoldoende marktruimte is voor een discounter en dat dit niet per se bijdraagt aan de vitaliteit van het winkelgebied.
We hechten groot belang aan het behoud van een centrale locatie waar ruimte wordt geboden aan sociaal-maatschappelijke partijen.
De verblijfskwaliteit van het centrum en het kernwinkelgebied willen we versterken. Daarom gaan we onder meer de bijbehorende openbare ruimte vergroenen en klimaatbestendig maken.
Het thema erfgoed kan eveneens een mogelijke bijdrage leveren aan het verhogen van de verblijfskwaliteit. In algemene zin koesteren we de groene plekken van Malden. De problematiek rondom de Rijksweg erkennen we. In regionaal verband zetten we het gestart onderzoek naar oplossingen voort.
We bouwen in Malden voor de regionale behoefte, in eerste instantie in het centrum en de Kanaalzone. Dit zijn onze belangrijkste woningbouwlocaties voor de periode tot en met 2033. In de Kanaalzone zetten we in op een (hoog)stedelijk en natuurinclusief woonmilieu, waarbij hoogbouw niet is uitgesloten. *In de woningbouwlocatie Kanaalzone is tevens ruimte voor 1.000 m² lichte bedrijvigheid. Bedrijventerrein Sluisweg wordt uitgebreid als compensatie voor transformatie van woningbouwlocatie Broekkant.*
De transformatie van de Kanaalzone is een unieke kans om Malden een gezicht naar het kanaal te geven. Deze kans grijpen we met beide handen aan en daarbij verkennen we de mogelijkheden voor *recreatieve voorzieningen. We versterken of realiseren groene, landschappelijke verbinding tussen de kernen en het buitengebied aan de oostzijde van Malden.* Samen met de gemeente Nijmegen willen we daarnaast onderzoeken wat de mogelijkheden zijn en haalbaarheid is van een hoogwaardige fietsverbinding langs het Maas-Waalkanaal.

Zie visiekaart voor het deelgebied Malden op de volgende bladzijde.



Uitsnede visiekaart deelgebied Malden

Legenda

- Inbreiding voor uitbreiding, m.u.v. groengebieden in de kernen
- Vergroenen en versterken openbaar groen (voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid)
- Behouden passend voorzieningenaanbod (dagelijkse boodschappen)
- Bestaand dorpshuis
- Bestaande sportvoorzieningen
- Inzetten op recreatieve fietsroute over dijk en langs kanaal
- Onderzoeken mogelijkheid hoogwaardige fietsverbinding
- Versterken en ontwikkelen groenstructuur
- Markeren entrees kernen
- Groene dorpsranden behouden en versterken
- Kernrandzone: geen woningbouw toegestaan
- Groene uitlooproutes versterken
- Zoeklocatie woningbouw (conform genomen raadsbesluiten en/of reeds in ontwikkeling)
- Versterken verblijfskwaliteit centrum Malden
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst
- Gezicht van Malden naar het kanaal

6. Van visie naar uitvoering

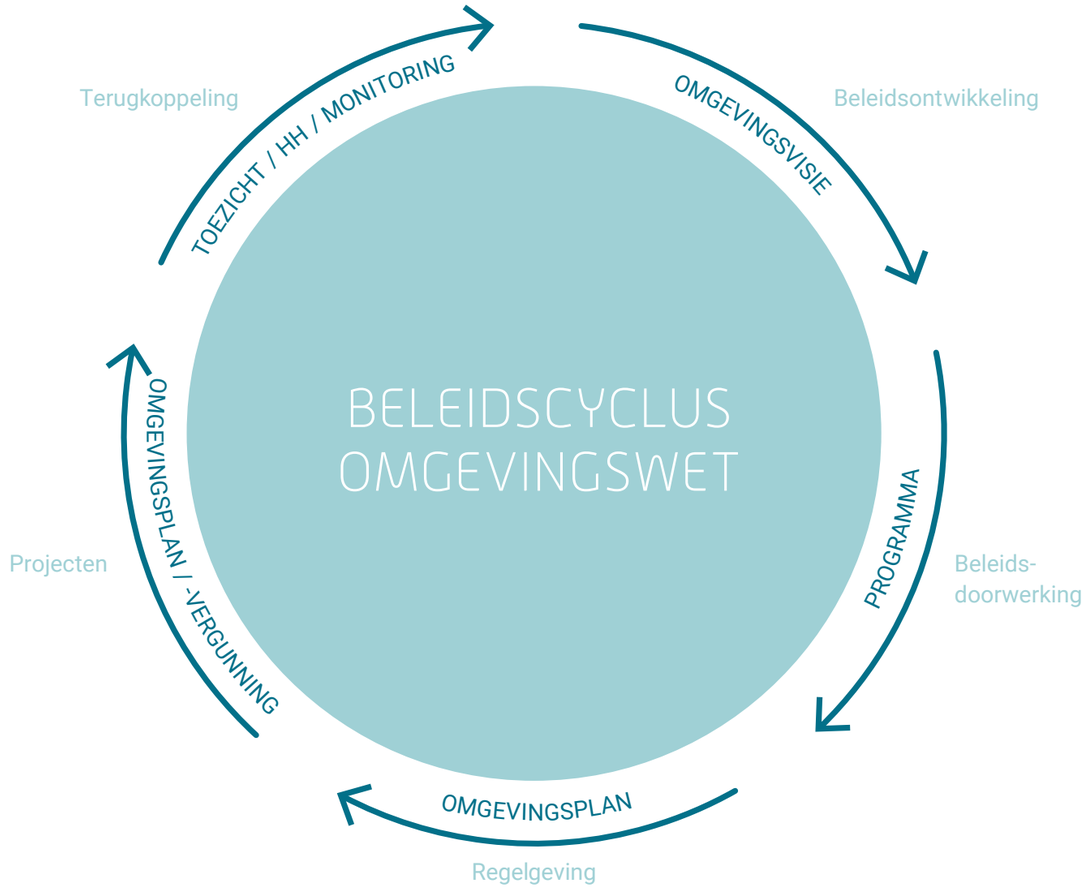
Naast het benoemen van de ambities, doelstellingen en opgaven is het ook belangrijk dat we onze visie tot uitvoering brengen. Dit doen we via de Omgevingstafel en de andere kerninstrumenten van de Omgevingswet. Met de Heumense beleidscyclus houden we onze visie actueel.

6.1 Beleidscyclus

De beleidscyclus is het ontwerpende principe achter de Omgevingswet. Alle instrumenten hebben een plaats en rol binnen deze cyclus. In de omgevingsvisie zijn de bestuurlijke doelen vastgelegd. De programma's bevatten een uitwerking van deze bestuurlijke doelen maar ook op onderdelen een vertaling van de doelen naar uitvoering. In het omgevingsplan zijn de bestuurlijke doelen uit de omgevingsvisie (en eventuele uitwerking in programma's) vertaald in juridische regels voor het toestaan (of verbieden) van activiteiten.

Door de (omgevings)vergunning krijgen de regels uitvoering. Uit de fase 'terugkoppeling' moet volgen of de instrumenten in de praktijk (voldoende) bijdragen aan het behalen van de bestuurlijke doelen uit de omgevingsvisie. Is dat niet het geval dan moeten of de instrumenten worden bijgesteld of de bestuurlijke doelen worden aangepast. Het aanpassen / aanvullen van bestuurlijke doelen is ook noodzakelijk wanneer er (maatschappelijke) opgaven ontstaan waarvoor nog niet eerder bestuurlijke doelen zijn vastgesteld.

De Heumense cyclus
Gelet op het voorgaande zal de gemeente Heumen haar omgevingsvisie *twee* jaarlijks aan een 'APK-keuring' onderwerpen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verplichting die de Omgevingswet met zich brengt om de visie continu actueel te houden. Omdat deze verplichting nieuw is en recht doet aan de kaderstellende rol van de omgevingsvisie in de beleidscyclus, wordt een repeterend systeem aangehouden waarbij we tweejaarlijks een eenvoudige keuring doen met de vraag 'geeft de omgevingsvisie voldoende sturing aan de verdere beleidsvorming, regelgeving en uitvoering op het gebied van de fysieke leefomgeving'? En vierjaarlijks onder de motorkap van de omgevingsvisie kijken met als vraag: 'zijn de bestuurlijke doelstellingen / uitgangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie nog actueel'? Op deze manier wordt aangesloten bij de gemeentelijke bestuurscyclus.



De Omgevingswet beoogt het beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving te integreren in de omgevingsvisie. Uitgangspunt van de Omgevingswet is de beleidscyclus die start bij beleidsontwikkeling (de omgevingsvisie) en dan via beleidsdoorwerking (programma's) het beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving moet doen landen in het omgevingsplan (regelgeving).

De omgevingsvisie (indien van toepassing uitgewerkt in programma's) vormt de (beleidsmatige) verantwoording van het omgevingsplan. De toelichting bij het omgevingsplan is een uitleg van de juridische regeling van het omgevingsplan. De omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Programma's door het college van burgemeester en wethouders.

De Omgevingswet beoogt dat het omgevingsplan de hoofdlijnen vastlegt en verder de nadere regulering (via delegatie of beleidsregels) aan burgemeester en wethouders laat.

Dit betekent dat met de omgevingsvisie ook een instrument aan de gemeenteraad wordt geboden om te sturen op hoofdlijnen.
Dit stelt eisen aan de inhoud en vormgeving van de omgevingsvisie.

6.2 Relatie met andere kerninstrumenten

In deze omgevingsvisie zijn de doelen, ambities en opgaven met betrekking tot de fysieke leefomgeving tot en met 2033 voor Heumen uiteengezet. Als gemeente zijn we zelf één van de spelers bij het waarmaken en realiseren van de doelen, ambities en opgaven. Daarnaast zullen opgaven voor een groot deel ook mede door (maatschappelijke) organisaties, ondernemers, inwoners en andere initiatiefnemers gerealiseerd worden. Zoals in hoofdstuk 3 toegelicht zal de gemeente hierbij verschillende rollen aannemen. Hierna wordt een aantal gemeentelijke acties genoemd die de komende jaren opgepakt worden en betrekking hebben op de andere kerninstrumenten van de Omgevingswet.

6.2.1 Programma's

Programma's zijn een uitwerking van de omgevingsvisie voor een thema, gebied of een (milieu)aspect en kunnen daarom sectoraal en/of gebiedsgericht van aard zijn. Programma's worden – in tegenstelling tot de omgevingsvisie en het omgevingsplan – vastgesteld door het *college van burgemeester en wethouders*. Het is voor de gemeenteraad van belang dat hiervoor duidelijke kaders worden meegegeven in de omgevingsvisie.
Op termijn zullen verschillende van de huidige gemeentelijke beleidsdocumenten worden geactualiseerd en omgezet naar een programma. *De volgende programma's zijn inmiddels vastgesteld:*

- *Programma Landschap en Groen. Hierin worden doelen en ambities op het gebied van landschap, recreatie en biodiversiteit geïntegreerd vertaald.*
- *Programma Economie, Toerisme en Recreatie. Hierin worden doelen en ambities op het gebied van Economie, Toerisme en Recreatie vertaald.*
- *Gebiedsprogramma: Gebiedsplan Landschapszone Malden-Noord, waarin de doelen en ambities uit de omgevingsvisie worden vertaald naar concrete opgaven met stadslandbouw als centraal speerpunt.*

De volgende thematische programma's zijn in ontwikkeling:

- *Programma Volkshuisvesting 2026-2034 (Wettelijke verplicht)*
- *Programma Warmte (Wettelijke verplicht)*
- *Programma Mobiliteit*
- *Programma Energietransitie en Circulariteit waarin de doelen en ambities uit de omgevingsvisie en de RES worden vertaald naar concrete opgaven.*

6.2.2 Omgevingsplan en beleidsregels

Initiatieven in de fysieke leefomgeving worden getoetst aan het omgevingsplan en daarmee indirect aan de omgevingsvisie en omgevingsprogramma's. Op verschillende ruimtelijke aspecten zijn er aanvullende beleidsregels, zoals een huisvestingsverordening. Deze worden waar mogelijk betrokken bij een uitvoeringspargraaf van een programma en opgenomen in het omgevingsplan.
In het omgevingsplan worden deze beleidsregels opgenomen en gekoppeld als voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
De verwachting is dat het omgevingsplan in 2028 gereed is.

6.2.3 Onderzoek

We zetten een aantal reeds gestarte onderzoeken voort. Het in regionaal verband gestarte onderzoek naar oplossingen voor de problematiek rondom de Rijksweg zetten we voort. *Ook nemen we deel aan het onderzoek 'Doorbraaklocatie' van Rijk en gemeente Nijmegen om ambities in Malden noord te bereiken.* Verder gaan we aan de slag met een toolbox over natuurinclusief bouwen, waarin we voor initiatiefnemers inzichtelijk maken welke natuurinclusieve maatregelen er allemaal zijn om ze zodoende duidelijkheid te geven wat wij onder natuurinclusief bouwen verstaan. Tot slot gaan we ons welstandsbeleid actualiseren richting een Nota omgevingskwaliteit.

6.2.4 Vergunningen

De gemeente Heumen werkt voor de vergunningverlening samen met de omgevingsdienst Groene Metropool. Er wordt momenteel een VTH strategie ontwikkeld om werkprocessen efficiënt te maken.

Met de inzet van de verschillende kerninstrumenten van de Omgevingswet geven we als gemeente mede invulling aan de doelen, ambities en opgaven uit deze omgevingsvisie.

Actie	Planning			
	2026	2027	2028	2029
Programma Volkshuisvesting 2026-2034 (incl woon zorg visie 2026)				
Programma Warmte				
Programma Mobiliteit				
Programma Energietransitie en Circulariteit				
Onderzoek problematiek Mobiliteit in regionaal verband			X	
Nota omgevingskwaliteit		X		
Toolbox natuurinclusief bouwen			X	
Omgevingsplan			X	
Onderzoek doorbraaklocatie	X	X		

6.3 Omgevingstafel

Nieuwe ruimtelijke *initiatieven worden getoetst aan* het omgevingsplan. Past het initiatief binnen het omgevingsplan, dan kan direct tot vergunningverlening worden overgegaan. Uiteraard moet de omgevingsvergunning voldoen aan de wettelijke eisen en bijvoorbeeld ons participatiebeleid.

Nieuwe ruimtelijke initiatieven die niet passen in het omgevingsplan bespreken we aan de 'Omgevingstafel'. *De 'Omgevingstafel' is een procesinstrument.* Het doel van de omgevingstafel is om op efficiënte wijze tot integrale en gedragen oplossingen te komen. Aan de omgevingstafel nemen alle van belang zijnde ketenpartners deel (bijvoorbeeld omliggende gemeenten, provincie *en het* waterschap), *evenals relevante vakdisciplines,* de initiatiefnemer en belanghebbenden. *In het proces van de omgevingstafel wordt voor de initiatiefnemer duidelijk onder welke voorwaarden een initiatief kan worden gerealiseerd, om samen te komen tot een uitvoerbaar plan.*





gemeente Heumen

September 2026