

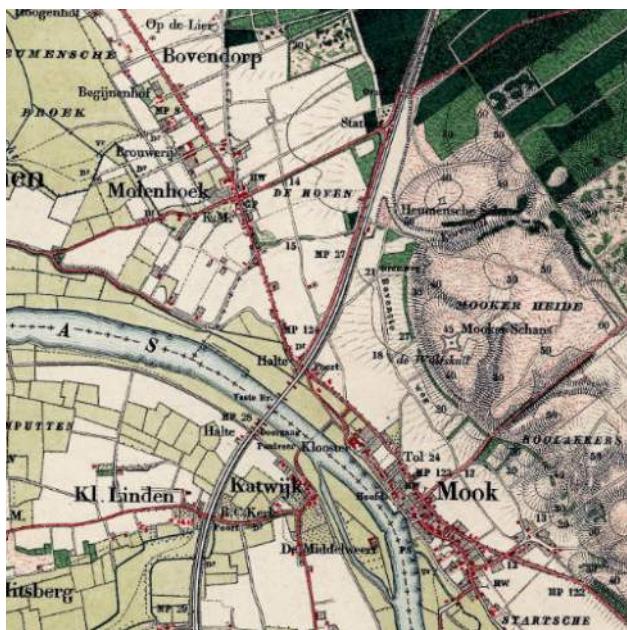
2



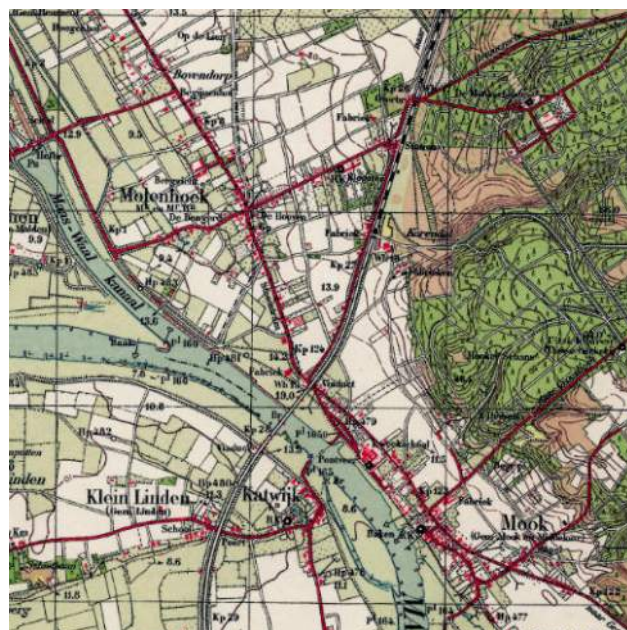


## 2. ANALYSE

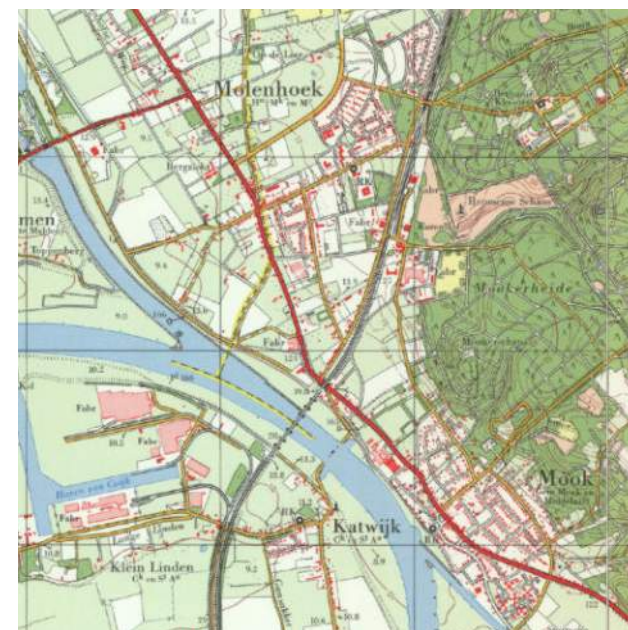
Het plangebied uitgelicht



Topografische kaart omstreeks 1900 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1940 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1980 (topotijdreis)



Morfologische kaart omstreeks 1900



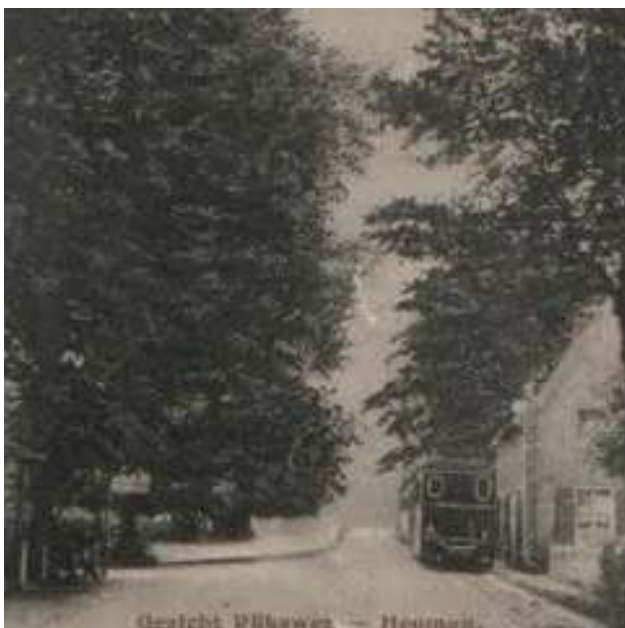
Morfologische kaart omstreeks 1940



Morfologische kaart omstreeks 1980



*De Heumsche molen 1737, waarvan de naam Molenhoek is afgeleid.  
(bron: deMolenhoekvantoen)*



*Rijksweg richting Heumen vanuit Molenhoek, jaren '30  
(bron: deMolenhoekvantoen)*

## 2.1 HISTORIE

De historische analyse maakt de eerder genoemde sferen en het ontstaan van deze sferen inzichtelijk.

Molenhoek heeft zijn naam te danken aan de Heumsche molen, die in 1737 in het gebied werd gebouwd. De molen was het vertrekpunt voor verdere ontwikkelingen die zouden leiden tot het Molenhoek van nu.

Het spoor zorgt voor een scheiding tussen het open agrarisch land en de hoger gelegen stuwwal.

Rond 1900 bestond een groot deel van het gebied van het huidige Molenhoek uit heide en grasland.

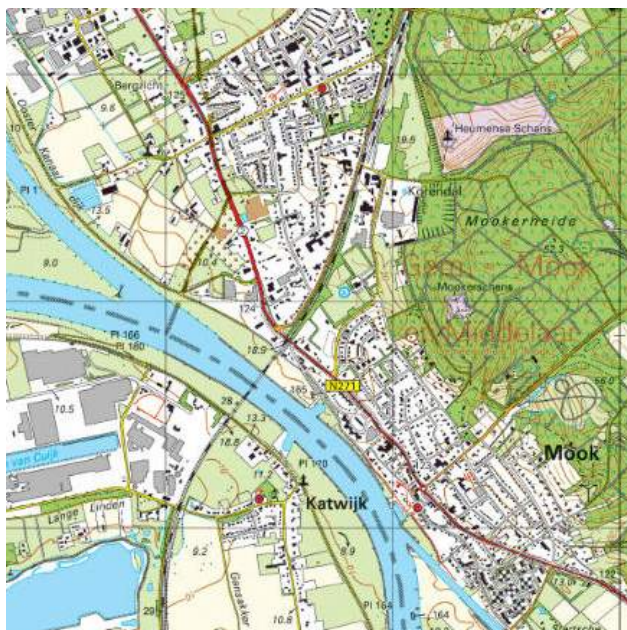
Molenhoek is in de jaren 1900 t/m 1930 nog volledig georiënteerd op de Rijksweg die Molenhoek met Nijmegen en Heumen verbindt. De groei van Molenhoek vindt dus oorspronkelijk alleen langs de belangrijke infrastructuur plaats, zoals de Rijksweg en het spoor.

In 1930 vond er een belangrijke ontwikkeling plaats, namelijk de aanleg van het Maas-Waal kanaal. Deze structuur bracht een fysieke scheiding aan tussen Heumen en Molenhoek. Voorheen waren deze dorpen met elkaar verbonden via zowel de provinciale weg als de dijkweg.

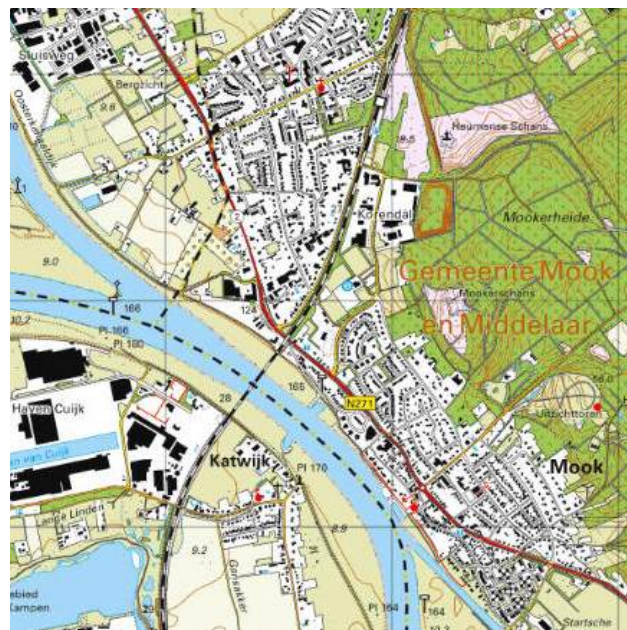
De groei na de oorlog zorgt er voor dat Molenhoek en Mook elkaar steeds meer gaan opzoeken. Wederom is de Rijksweg hierbij de verbindende factor.

Langs de Provinciale weg vindt de eerste afronding van Molenhoek plaats, hieropvolgend wordt uitgebreid richting het noordoosten en zuidwesten.

Rond 2000 vormen de hiervoor genoemde gebieden een samenhangende structuur. Het noordelijk deel is rond 2010 afgerond.



Topografische kaart omstreeks 2010 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 2020 (topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 2010



Morfologische kaart omstreeks 2020



*Stationstraat jaren '50 (bron: deMolenhoekvantoen)*



*Zicht op de Molenhoek jaren '60 (bron deMolenhoekvantoen)*

### **Het plangebied**

Omstreeks 1900 is er nog geen sprake van bebouwing binnen het plangebied. De locatie kenmerkt zich door agrarische percelen en het open karakter.

Tot de jaren '80 is er binnen het plangebied nog weinig bebouwing aanwezig. Op enkele woonhuizen en een bedrijfspand langs de provinciale weg na, bestaat het plangebied voornamelijk uit agrarische percelen.

Vanaf 2000 kwamen er in en rondom het gebied verschillende ontwikkelingen op gang. Binnen het plangebied werden bedrijfspanden gerealiseerd en/of uitgebreid. Diezelfde ontwikkeling vond plaats aan de overzijde van de provinciale weg.

Het gebied is door de verschillende typen gebruik door de jaren heen, erg gemêleerd geraakt. Zo vindt men binnen het plangebied fragmenten uit elke periode en kent het plangebied verschillende oriëntaties.



**ZICHTBREKEND GROEN**

**OPEN LANDSCHAP**

**HOOG STRUWEEL**

*Spijkerweg*



**GROENE RANDEN**

**AGRARISCH**

**OPENHEID**

**ONVERHARD**

*Bredeweg*



**ZICHT OP MAAS**

**WATERKERING**

**HOOGWAARDIG LANDSCHAP**

*Oosterkanaaldijk*



**CREËREN VAN VISTA'S**

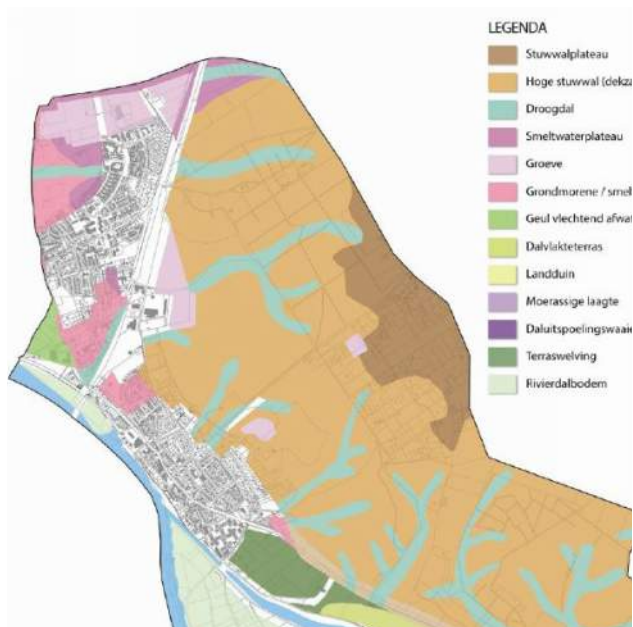
**ERFAFSCHIEDING**

**WONEN AAN DE MAAS**

*Wonen langs de Maas*



Poel als landschappelijk element (bron: LOP Mook en Middelaar)



Geomorfologie (bron: Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar)

## 2.2 LANDSCHAP

### 2.2.1 HET LANDSCHAP

Molenhoek Zuid is rijk aan landschappelijke elementen. Zo zijn er oude dijk- en veldwegen met verschillende beplantingstypen, maar ook grotere volumes groen, die groene randen vormen binnen het gebied. Het zijn deze groene randen en de grote open agrarische percelen die zorgen voor de typerende structuur van dit landschap langs de Maas. Het landschap herbergt van oudsher agrarische percelen gelegen op de rivierkleigronden. Op deze gronden langs de Maas zijn door de tijd heen verschillende dorpen en steden ontstaan.

### 2.2.2 LANDSCHAPSTYPEN

Het landschap waarin Molenhoek zich bevindt is een divers landschap met opvallende hoogteverschillen. De clustering van een stuwwal, rivierduinen en beek- en rivierdalen maken het grondgebied een zeer unieke plek binnen Nederland. Het landschap is het resultaat van een eeuwenlang proces van erosie, water en wind. Het van tijd tot tijd wijzigende verloop van de Maas heeft in het dal gezorgd voor kleinere hoogteverschillen in de vorm van terrasvlaktes en stroomruggen.

De ondergrond heeft gezorgd voor een gevarieerd landschap en dit zie je terug in de ruimtelijke kenmerken van de bovengrond. Zo vindt men op de hoger gelegen stuwwallen bijvoorbeeld heide, terwijl in de lager gelegen delen onder andere Slootranden met begroeiing, erfen met beukenhagen, houtwallen, knotbomen, waterpoelen en bloemrijke akkerranden voorkomen. Omdat het gebied binnendijs ligt zijn er tegenwoordig geen invloeden meer van de rivier.

### 2.2.3 MORFOLOGIE

Naast de landschappelijke kenmerken, kenmerkt de locatie zich door de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Langs de Rijksweg zijn grotere vrijstaande woningen te vinden met diepe kavels. Noordelijk hiervan is een meer dorps karakter en bebouwing die vanaf de jaren '60 tot stand kwam, wat te zien was in de historische analyse. Op sommige lange kavels wordt het achterste deel ontwikkeld voor woningbouw.

Een mogelijke inpassing in het plangebied dient dus zowel de landschappelijke kenmerken als het dorps karakter met elkaar te verbinden. Vanwege de grootte van het gebied en de verstedelijkingsdruk is het gebied in de loop der tijd verrommeld geraakt. De overgang van Maas, via het rivierdal naar de stuwwal is visueel niet beleefbaar, het gebied kent een gefragmenteerde inrichting.





Eigendom

- - - Plangebied
- Eigendom ontwikkelaars
- Eigendom gemeente

## 2.2.4 EIGENDOM

### Kwaliteiten

- + Gronden binnen het plangebied in bezit van gemeente en ontwikkelaars.
- + Aangrenzende kavels met rug naar plangebied.
- + Bestaande bedrijvigheid wordt geamoveerd binnen het plangebied.

### Aandachtspunten

- Kassencomplex met richtafstand ten noorden van het plangebied.
- Direct grenzend aan het plangebied is bestaande bebouwing gelegen.



Ruimtelijke inbedding

- - - Plangebied
- Orientatie bebouwing
- Verbindingen in het gebied
- Provinciale weg

## 2.2.5 RUIMTELIJKE INBEDDING & MORFOLOGIE

### Kwaliteiten

- + Bebouwing aan N-weg staat met de rug naar het plangebied.
- + Het plangebied zoekt aansluiting bij zowel het landschap als de dorpstructuur.

### Aandachtspunten

- Wegen in het plangebied zijn in huidige staat niet geschikt als ontsluiting.
- Bedrijventerrein ten oosten van het plangebied sluit slecht aan bij structuur.



Groenstructuren

- - - Plangebied
- - - Zichtlijnen- landschap
- Open landschap- agrarisch
- Besloten landschap- kamers
- Open landschap- Maas
- Belangrijke bomen
- Laanstructuur

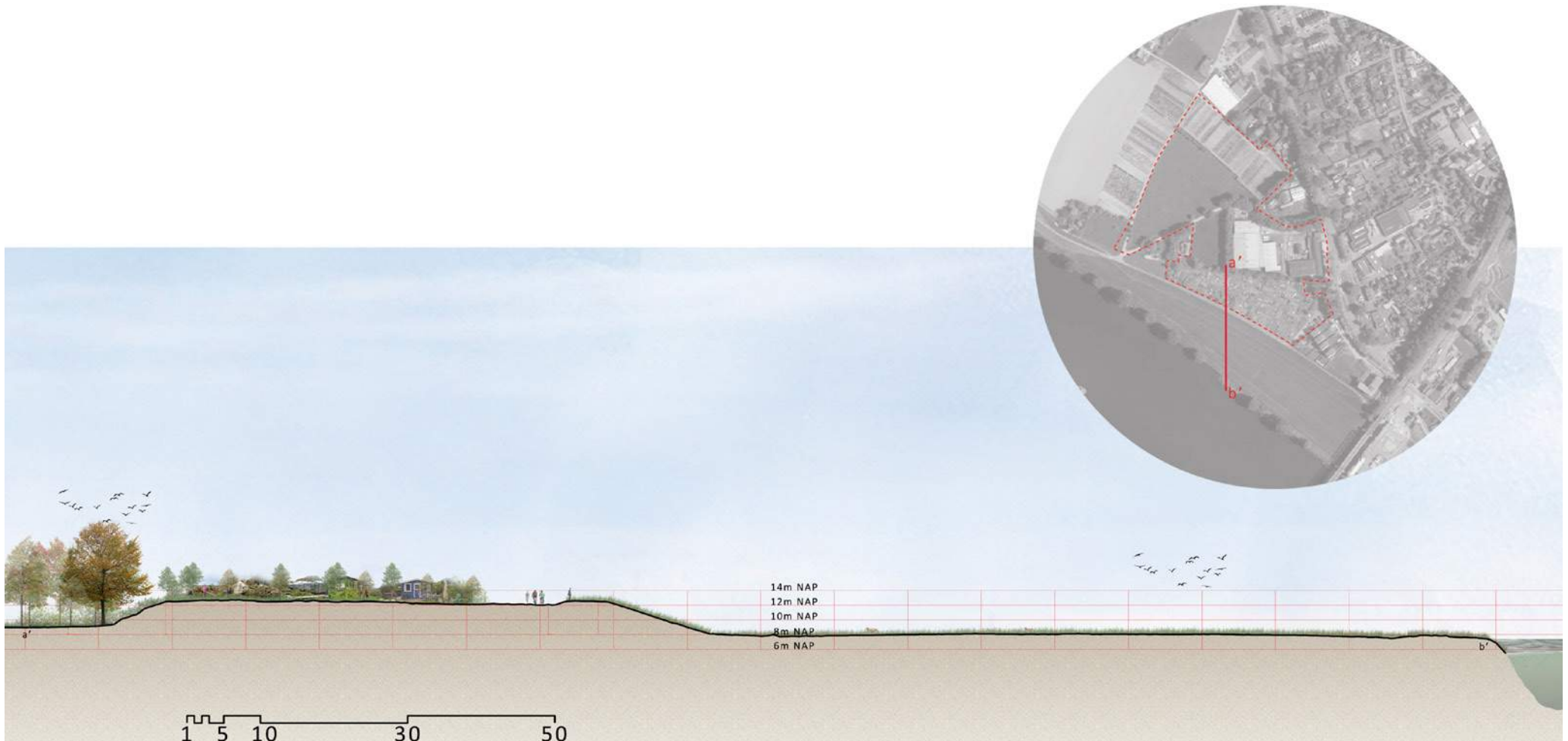
## 2.2.6 GROENSTRUCTUREN

### Kwaliteiten

- + Noordelijk deel profiteert van open karakter agrarisch landschap.
- + Middendeel vindt beschutting door bestaande beplanting binnen het plangebied.
- + Zuidelijk deel profiteert van ligging ten opzichte van de Maas.
- + De laanstructuur van de provinciale weg.

### Aandachtspunten

- Afronding van bomenlaan langs N-weg dient doorgezet te worden.



*Profiel van Maas tot in het plangebied*

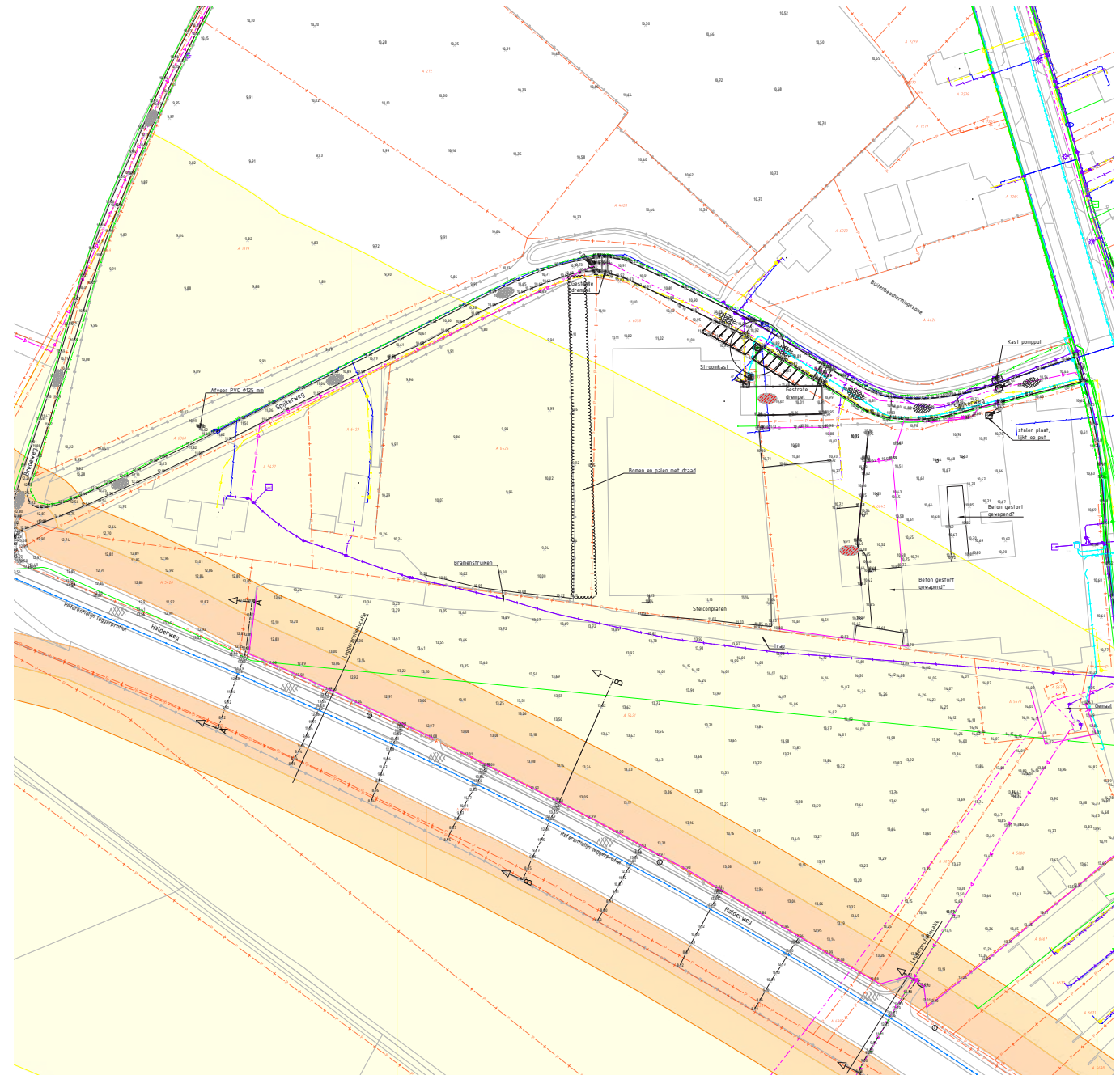
### 2.2.7 PROFIEL VAN HET PLANGEBIED

In bovenstaande afbeelding is een profiel weergegeven tussen de volkstuinten en de Maas. Bij het ontwikkelen van het plangebied dient het hoogteverschil in acht te worden genomen. De waterkering brengt namelijk een hoogteverschil van 4 meter in het plangebied.

## Bouwen langs de waterkering

Bij de ontwikkeling van het plangebied biedt zich in dit geval de mogelijkheid aan om tegen de waterkering aan te bouwen. Bebouwing op dit deel kan bijdragen aan een goed ontworpen overgang tussen het Maaslandschap en de achterliggende woonwijk. Ook zorgt bebouwing op deze locatie voor een directe ontsluiting (voor langzaam verkeer) op de dijk.

Er heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap over de ontwikkeling. Daarin heeft het waterschap aangegeven voor te willen sorteren op een mogelijke dijkversterking tot een hoogte van +14,20 meter NAP. Bebouwing mag direct aan de waterkering geplaatst worden. Wel dient een vloerpeil van +14,45 meter NAP aangehouden te worden.



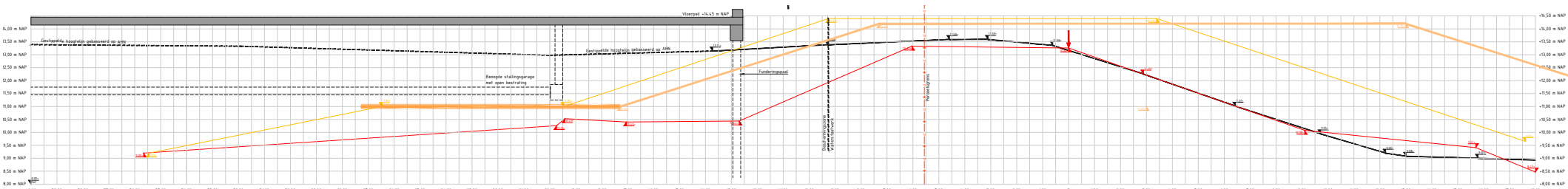
Inmeting terrein (bron: RE-infra)

### Legenda

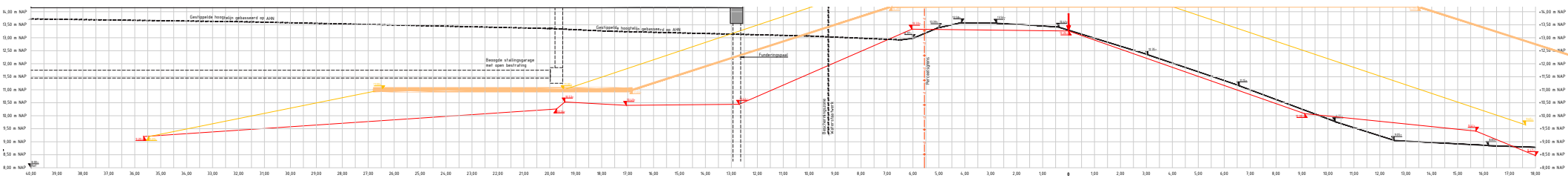
- Onderlegger - BGT (23-11-2021)
- Onderlegger - Kadastrale kaart (23-11-2021)
- Beschermingszone A
- Profiel van vrije ruimte
- Beschermingszone B
- Hoogtemeting in m t.o.v. NAP 02-07-2020 en 23-11-2021
- Opsluitband afm. 100x200 mm
- Opsluitband afm. 120x250 mm
- Symbool - verharding beton
- Symbool - verharding grind/halfverharding
- Symbool - verharding asfalt
- Symbool - betonstraatstenen, keurformaat, kleur grijs
- Schakelkast
- Inspectieput met putdekselhoogte
- Dijkpaal
- Afzetpaal
- Terreinafscheiding
- Poort

### Legenda K&L

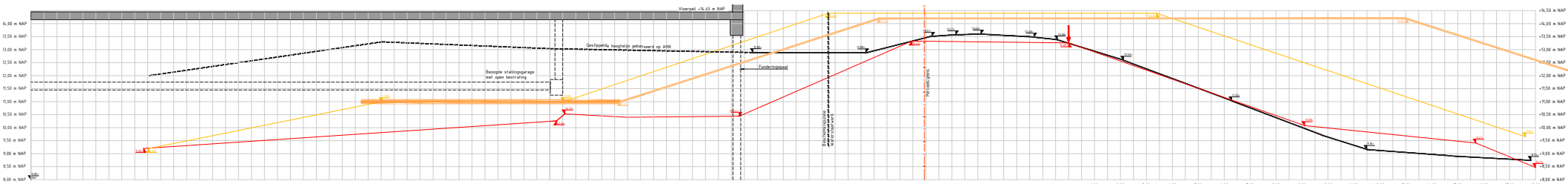
- |   |   |
|---|---|
| Datatransport                               | Gas lage druk                                 |
| Duct, Kabelbed en mantelbuis data           | Mantelbuis gas lage druk                      |
| Resp. kast mot en overig                    | Resp. afsluiter, overig, T-stuk en verloop    |
| Laagspanning                                | Overig Rijkswaterstaat                        |
| Laagspanning vervallen                      | Kabelbed en mantelbuis overig Rijkswaterstaat |
| Duct, kabelbed en mantelbuis LS             | Water (WLM Limburg)                           |
| Kabelbed vervallen                          | Water vervallen                               |
| Resp. aarding, kaste en mot                 | Mantelbuis water                              |
| Resp. overig, technisch gebouw en lichtmast | Resp. brandkraan/-put, afsluiter en overig    |
| Middenspanning                              | Eis Voorzorgsmaatregel                        |
| Middenspanning vervallen                    | Drukriolering                                 |
| Duct, kabelbed en mantelbuis MS             | Riolering vrijverval                          |
| Kabelbed vervallen                          | Resp. kolk, overig, rioolput                  |
| Resp. mot en technisch gebouw               |   |



Doorsnede dijk C-C (bron: RE-infra)



Doorsnede dijk B-B (bron: RE-infra)



Doorsnede dijk A-A (bron: RE-infra)

- Legenda**
- Meting 08-07-2020
  - Leggerprofiel (afk. van DWP HD000+0.57)
  - Profiel van Vrije Ruimte (afk. van DWP HD000+0.57)
  - PVR - Bevoegdzone A
  - "Shapes kering Mook" hoogte zelf bepaald
  - Referentieprofiel

## 2.3 BELEID

Deze paragraaf gaat nader in op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij worden de kwaliteiten en aandachtspunten in beeld gebracht.



Provinciaal beleid - Natuurzones

- - - Plangebied
- Goudgroene natuurzone
- Bronsgroene landschapszone

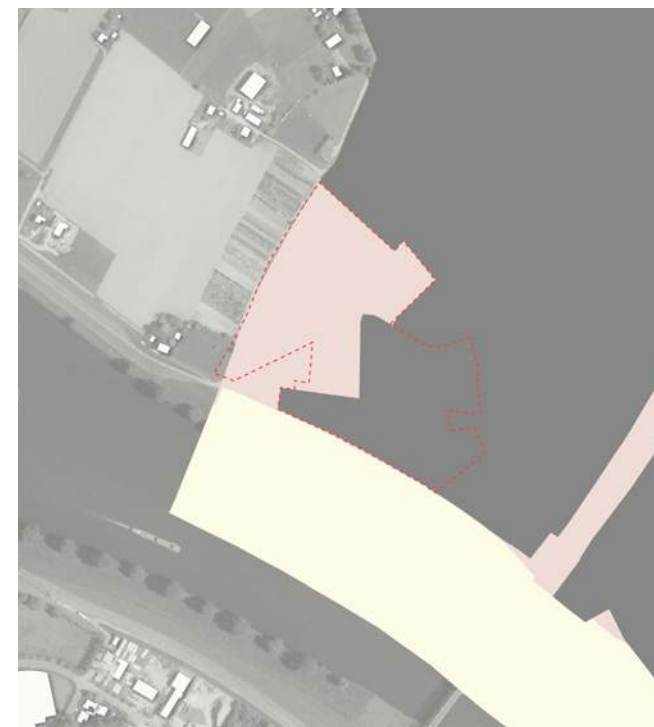
### 2.3.1 PROVINCIAAL BELEID - NATUURZONES

#### Kwaliteiten

- + Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de Bronsgroene landschapszone (Groenblauwe mantel).
- + Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland).

#### Aandachtspunten

- Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening gehouden worden met het behoud en de versterking van deze zones.



Provinciaal beleid - bebouwd gebied

- - - Plangebied
- Bebouwd gebied
- Buitengebied
- Landelijk gebied

### 2.3.2 PROVINCIAAL BELEID - BEBOUWD GEBIED

#### Aandachtspunten

- Een deel van het plangebied is conform provinciaal beleid gelegen in het buitengebied.



Geluidscontouren

- Plangebied
- - - Geurcontour- rioolgemaal
- Geluidzone- weg (indicatief)
- Geluidzone- spoor
- Geluidzone- industrie

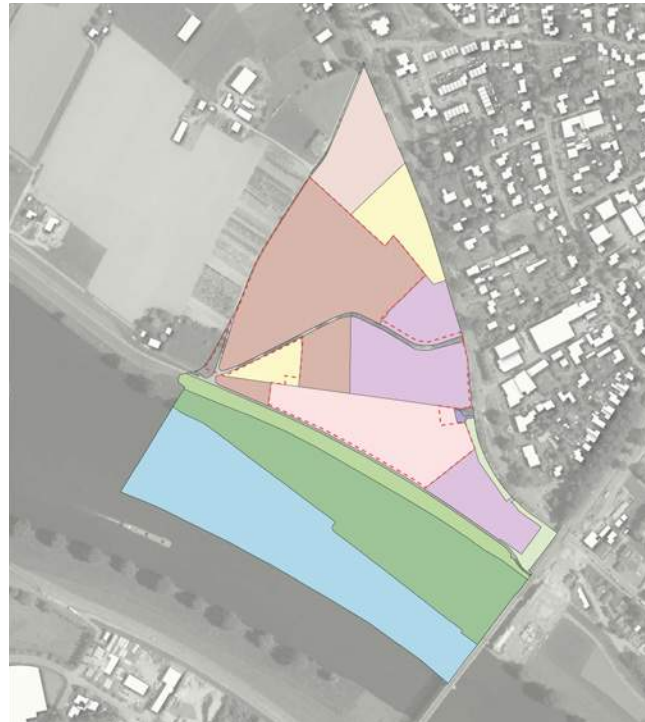
### 2.3.3 GELUIDSCONTOUREN

#### Kwaliteiten

- + Een groot deel van het plangebied is niet gelegen binnen bestaande geluidscontouren.
- + De geluidscour van het spoor valt buiten het plangebied.

#### Aandachtspunten

- De geluidscour van de industrie aan de overzijde van de Maas en de N271 is beperkend.
- De geluidscour van de provinciale weg dient onderzocht te worden.



Bestemmingsplan - enkelbestemming

- Plangebied
- Recreatie- volkstuinen
- Agrarisch
- Agrarisch bedrijf
- Agrarisch met waarden
- Wonen
- Bedrijf
- Bedrijf- Nutsvoorziening
- Groen
- Water

### 2.3.4 BESTEMMINGSPLAN - ENKELBESTEMMING

#### Aandachtspunten

- Aan de rand van het plangebied zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen, waaronder een kassencomplex, nutsvoorziening, bouwbedrijf en woon-werkkavels. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de geldende richtafstanden.



Bestemmingsplan - dubbelbestemming

- Plangebied
- Leiding- riool
- Waterkering invloedgebied
- Waterkering
- Stroomvoerend rivierbed
- Waarde- Archeologie

### 2.3.5 BESTEMMINGSPLAN -

#### DUBBELBESTEMMING

#### Aandachtspunten

- Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de (lage)archeologische verwachtingswaarde (Waarde 4,5,6).
- De waterkering heeft een aantal beschermingszones waar rekening mee gehouden dient te worden.
- Binnen het plangebied bevindt zich een rioolleiding en gemaal.

### 2.3.6 STRUCTUURVISIE LIERDAL 2010-2020

De structuurvisie Lierdal, vastgesteld op 25 februari 2010, is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van het Lierdal. De structuurvisie is opgesteld door de gemeente Heumen en Mook en Middelaar. Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van toepassing:

#### *Zichtlijnen naar de Maas*

Het visiedocument oppert dat de zoekgebieden voor woningbouw aan de Maas zouden moeten profiteren van de zichtlijnen op de rivier. De Maas wordt gezien als een kwaliteit die beleefd dient te worden vanuit Molenhoek Zuid.

#### *Aanbrengen laanbeplanting*

Ter versterking van de groene waarden en het dorps karakter kan laanbeplanting worden aangebracht langs de Rijksweg.

#### *Zoekgebied bouw statige villa's*

De N271 kenmerkt zich enerzijds als grote verbindende factor tussen de dorpen en steden langs de Maas, maar ook door de statige villa's die langs deze weg in de loop der tijd zijn ontstaan. De structuurvisie stelt dan ook dat in Molenhoek Zuid gezocht dient te worden naar een mogelijkheid om deze bouwvorm ruimte te geven langs de N-weg.

#### *Zoekgebied woningbouw*

Het overgrote deel van het plangebied is aangewezen als zoekgebied voor kleinschalige woningbouw. De gewenste ontwikkelingen in het plangebied passen niet volledig binnen de kaders van de structuurvisie Lierdal, er zijn wel een aantal aanknopingspunten die meegenomen worden bij de verdere ontwikkeling van het plangebied, zoals het zoekgebied voor statige villa's, aanbrengen van laanbeplanting langs de Rijksweg en de zichtlijnen naar de Maas. De nog op te stellen gebiedsvisie krijgt de status van een structuurvisie en gaat hiermee de basis vormen voor de gebiedsontwikkeling.



Structuurvisie Lierdal

### **2.3.7 RUIMTELIJKE ANALYSE MOOK EN MIDDELAAR**

De 'Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar' is in het leven geroepen als beleidsdocument op basis waarvan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Het document is opgebouwd uit drie lagen, de occupatielaag, netwerklaag en ondergrond.

#### *De Ondergrond*

##### *M1 zone Maas - Waal Kanaal.*

De bodem bestaat uit een combinatie van klei met zand en veen. Omdat het gebied binnendijks ligt zijn er tegenwoordig geen invloeden meer van de rivier. Vanwege de grootte van het gebied en de verstedelijkingsdruk is het gebied in de loop der tijd verrommeld geraakt.

Het plangebied beschikt niet over noemenswaardige waarden, op de volgende gebieden: geomorfologie, bodem, aardkunde, ensemble, landschappelijke verschijningsvorm en zeldzaamheid.

**Waarde 0/2 (geen)**

#### *De Netwerklaag*

##### *G9 het Maasdal*

De Maaskade is onderdeel van de water(verdedigings) structuur. Deze bestaat uit een dijk en een muur langs een groot deel van Mook. De muur wordt op diverse plekken onderbroken door bijvoorbeeld omhoog lopende stegen rondom de kerk en door doodlopende straten. Vanaf het appartementencomplex Maasstaete loopt de muur over in een rivierdijk (Maasdijk).

In zuidoostelijke richting loopt de muur door tot het eerste deel van de Kanaalweg. Ter hoogte van de spoorbrug (Maasdijk- Halderweg) is sprake van een dijk met, tussen de dijk en de Maas, een aantal agrarische landen die tevens dienen als uiterwaarden.

Het plangebied heeft enige waarde, op basis van de volgende criteria: stedenbouw, ensemble, cultuurhistorie en zeldzaamheid.

**Waarde 1/2 (enige waarde)**

#### *De Occupatielaag*

##### *BG2 - Zone naast Maas - Waalkanaal*

Richting de Maas en het Maas- Waal Kanaal heeft het landschap de kenmerken van een broekontginningslandschap. Dit gebied is in de loop der tijd versnipperd door kleinschalige tuinbouwgebieden zoals volkstuinen en kwekerijen. Ook liggen er grote bedrijfsloodsen in het gebied. In het gebied direct langs de Maas komen van oudsher Maasheggen voor als kavelscheiding. Deze beplanting is hier deels verdwenen. De bebouwing bestaat uit oude boerenerven en bedrijfsloodsen en heeft een overwegend matige beeldkwaliteit.

**Waarde 0/2 (geen)**

##### *BK1 - Bebouwing N271*

De eerste bebouwing van betekenis is ontstaan langs de oude routes in het gebied. De Rijksweg is een van de oudste en is de belangrijkste route door de gemeente. De bebouwing langs de Rijksweg ligt verspreid in de dorpen Molenhoek, Mook en Plasmolen. De bebouwing is erg divers met name qua bouwperiode, architectuur, situering tot de weg, massa en qua gebruik.

Van de oorspronkelijke boerderijbebouwing langs de Rijksweg is in het Mookse deel van de weg weinig overgebleven.

**Waarde 2/2 (Waardevol)**

##### *BK12 - Korendal Bedrijfsterrein*

Het Korendal is een diffuus ingericht bedrijventerrein en sportpark tussen de Stuwwal, Mook, en Molenhoek/ de spoorlijn. De beeldkwaliteit is laag. Grote opslaggebieden worden afgewisseld door grote loodsen en fabriekshallen. Voor bedrijventerrein Het Korendal wordt gewerkt aan een herstructureringsplan.

**Waarde 0/2 (geen)**



## 2.4 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het plangebied en zijn omgeving kenmerkt zich door een aaneenschakeling van dorpen en kleine steden. De bereikbaarheid van deze dorpen en kleine steden werd van oudsher gefaciliteerd door de Provinciale weg die de gebieden aaneen rijgt. Tevens beschikte Molenhoek al vroeg over een eigen station.

Met de komst van de A73 steeg de bereikbaarheid van de gebieden en groeiden de dorpskernen uit tot wat ze nu zijn.

De dorpen en kleine steden hebben veelal zelf voldoende voorzieningen, maar zijn daarnaast ook goed verbonden met de grote steden als Nijmegen en Venlo.



LV-verbindingen

### 2.4.1 ROUTING LV-VERBINDINGEN

#### Kwaliteiten

- + Een goede verbinding met de overzijde van de Maas door de fiets- en voetgangersbrug.
- + Recreatieve routes over de waterkering.
- + De route richting Heumen en Nijmegen maakt deel uit van het fietsroutenetwerk "Via Romana".
- + De nationale fietsroutes LF3 Maasroute en LF 12.

#### Aandachtspunten

- De LV-verbinding richting het centrum



Auto-verbindingen

### 2.4.2 ROUTING AUTO-VERBINDINGEN

#### Kwaliteiten

- + Het station is goed bereikbaar vanuit het plangebied.
- + Directe ontsluiting mogelijk op de Provinciale weg.
- + Oprit naar A73, maar enkele minuten verwijderd van plangebied.

#### Aandachtspunten

- Geen directe verbinding met de overzijde van de Maas.



Lokale voorzieningen

### 2.4.3 LOKALE VOORZIENINGEN

#### Kwaliteiten

- + Sportverenigingen op loopafstand van het plangebied.
- + Basisscholen op loopafstand van het plangebied.
- + Winkelcentrum op loopafstand van het plangebied.

#### Aandachtspunten

- Grotere winkelvoorzieningen niet op loopafstand



Regionale bereikbaarheid

### 2.4.4 REGIONALE VOORZIENINGEN

#### Kwaliteiten

- + Een centrale regionale ligging.
- + Nijmegen binnen een half uur te bereiken per fiets en binnen 15 minuten met de auto.
- + Aantrekkelijke locatie voor forenzen.
- + Bushalte op loopafstand van het plangebied.

## 2.5 OMGEVINGSDIALOOG

28 april 2021 heeft een digitale participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de omwonenden en belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst is de achtergrond, proces en de planning nader toegelicht. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld om de grootste zorgen en de grootste kansen voor de ontwikkeling aan te geven. Deze zijn verzameld op een digitale kaart met 'post-its'. Deze input wordt verder meegenomen in het proces.

29 en 30 april 2021 heeft er een viertal persoonlijke gesprekken plaatsgevonden bij de direct in- en aanwonenden van het gebied. Het gaat om de adressen: Spijkerweg 2,5,7 en Rijksweg 2. De insteek van de gesprekken was hetzelfde als de digitale participatiebijeenkomst, het verwoorden van de grootste zorgen en de grootste kansen voor het gebied. De gesprekken hebben waardevolle input opgeleverd voor het verdere proces.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de belangrijkste input die is opgehaald bij de bewoners en belanghebbenden. De input van bewoners en belanghebbenden is daarbij samengevat tot de essentie.

## WAT IS UW GROOTSTE ZORG VOOR HET GEBIED?

- De ontsluiting van het plangebied, de Bredeweg en Spijkerweg zijn hiervoor in de huidige staat niet geschikt
- De toename van verkeersbewegingen en daarmee de drukte
- Het open zicht op de akkers en Maas komt door de ontwikkeling in het gedrang
- Hoogbouw in het plangebied en daarmee de afname van de privacy
- Hinder tijdens de bouwfase
- Lichtvervuiling
- Waardevermindering van de bestaande woningen
- Afstand tot bestaande woningen: landschappelijke inpassing
- Het landelijk karakter van het plangebied verdwijnt door de ontwikkeling
- Aandacht voor flora en fauna bij de ontwikkeling
- Veel last van kwelwater van de Maas, aandachtspunt bij de ontwikkeling.
- Hoogteverschil met volkstuinen is circa 3 meter, dit is een aandachtspunt voor de ontwikkeling. Onder andere vanwege privacy.
- Te veel woningen op een kleine oppervlakte, waardoor er te weinig ruimte is voor groen en landschap.

## WAT IS DE GROOTSTE KANS VOOR HET GEBIED?

- Maak er een groene wijk van: Molenhoek verbinden met de Maas
- Energieneutraal
- Klimaatadaptief ontwerpen
- Lage MKI-score (milieukostenindicator)
- Lokale leveranciers en aannemers inzetten
- Het plangebied recreatief versterken
- Maak er een groene woonwijk van met zo min mogelijk hoogbouw
- Aandacht voor architectuur en vormgeving
- Vanwege de ligging nabij de Maas: water als kans
- Bredeweg benutten als recreatieve route
- Verbinding maken met Mook en Molenhoek, het gebied moet geen losse entiteit worden



Digitale kaarten - participatie omgeving - 28 april 2021

### **Adviesraad Natuur en Milieu**

In het kader van de gebiedsvisie Molenhoek Zuid is door de Adviesraad Natuur en Milieu (hierna: ANM) gevraagd om mee te denken en input te leveren voor de ontwikkelscenario's en de uiteindelijke gebiedsvisie. Op 28 april 2021 heeft hiervoor een gesprek plaatsgevonden met de ANM, waarna een schriftelijk advies is uitgebracht. Deze paragraaf is een weergave van de hoofdlijnen van het advies.

### **Algemeen**

Volg de hoofdpogaven van de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropool en maak integrale keuzes bij de scenario-ontwikkeling van deze woningbouwlocatie, prioriteer de belangen in balans tussen de waarden en belangen van 'planet, people en profit' en werk samen door de schalen heen van beleid, bestuur en gebied.

### **Schaalniveau regio**

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

Advies 2: Volg de nieuwe groene regiostrategie: "Het groene raamwerk van de regio wordt versterkt door ontwerpprincipes te hanteren voor het watersysteem, de landschappelijke kwaliteit, de biodiversiteit en groenvoorzieningen".

Advies 3: Kijk bij de uitwerking van de drie scenario's voor de gebiedsvisie ook naar de inhoud, naar geest en letter, van de Structuurvisie Lierdal. Houd de groene open buffers tussen de kernen van Malden en Molenhoek intact en versterk waar nodig, door als compensatie van de woningbouwopgave Molenhoek Zuid, de open corridor van heuvelrug naar Maas te vrijwaren van verdere bebouwing.

Zorg ervoor dat op de overgangen tussen de stuwwallen en de lagere gronden geen ondoordringbaar lint van bebouwing ontstaat dat deze twee natuurlijke systemen isoleert en dat de 'groene vingers' blijven, die ook juist voor de leefbaarheid en identiteit van onze kernen belangrijk zijn. Voorkom de irreversibele sluiting van het bebouwingslint langs de oever van Maas en Maas-Waalkanaal.

Advies 4: Pak tezamen met de gemeente Heumen deze regionale opdracht op om de huidige landschaps- en natuurwaarden te borgen en te versterken waar mogelijk binnen de Groene Metropool-opgave en leg deze vast voor zeer lange termijn.

Advies 5: Hanteer de provinciale 'Rode Contour', die het plangebied gedeeltelijk doorsnijdt, en het daarmee verbonden Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) onverkort bij de uitwerking van de scenario's.

### **Schaalniveau plangebied**

Advies 6: Maak juist in het dorpse karakter van Mook en Middelaar, een ruimtelijk plan en ook een investeringsplan voor het stedenbouwkundig concept met een versteningsgraad en kavelgrootte gebaseerd op een 50%-50% verhouding in plaats van maximalisatie van woonoppervlak binnen de 7 ha waarin winstoogmerk leidend is in plaats van leefomgevingskwaliteit.



## 2.6. RANDVOORWAARDEN

### Landschap

Binnen het plangebied komen een drietal landschapsstructuren voor. Het noordelijk en zuidelijk deel zijn open qua karakter, terwijl het middendeel (door de hoge zichtbeperkende beplanting) een besloten karakter heeft.

### Hoogteverschillen

Het hoogteverschil tussen het volkstuintencomplex en het achterliggende gebied is circa 3 meter. Deze overgang is al lange tijd aanwezig in het gebied en geeft aanleiding om op speelse wijze onderdeel te worden van de nieuwe woonwijk.

### Connectie met Maas

Het plangebied beschikt over een unieke overgang van groen naar blauw. Deze overgang schept naast een kwalitatieve verbinding ook een verkoelend effect voor de toekomstige wijk.

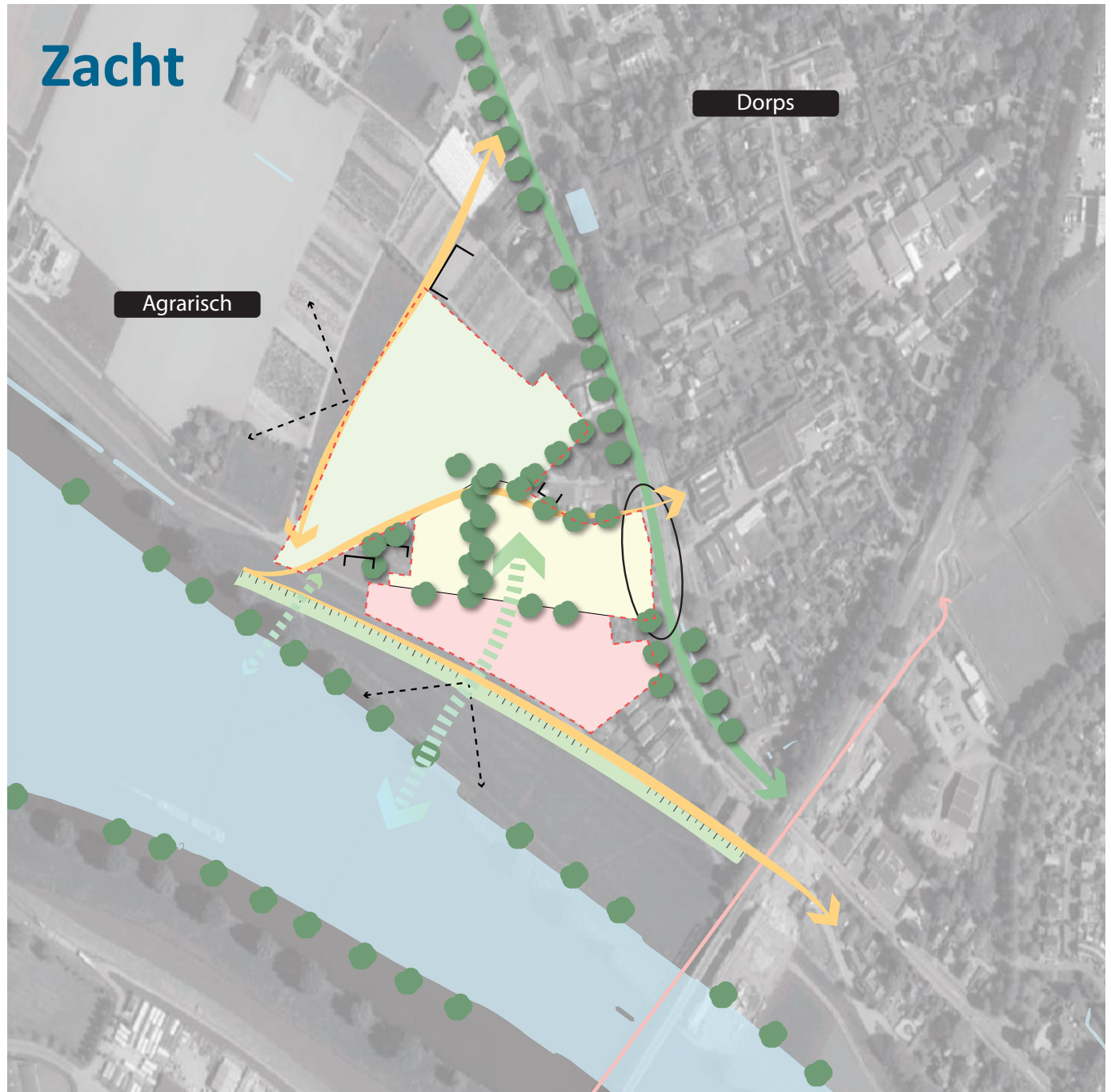
### Bestaande infrastructuur

De Bredeweg en Spijkerweg geven het gebied een uniek karakter, bij de ontwikkeling van het gebied is het behouden en versterken van deze wegen het uitgangspunt.

### Bestaande bebouwing

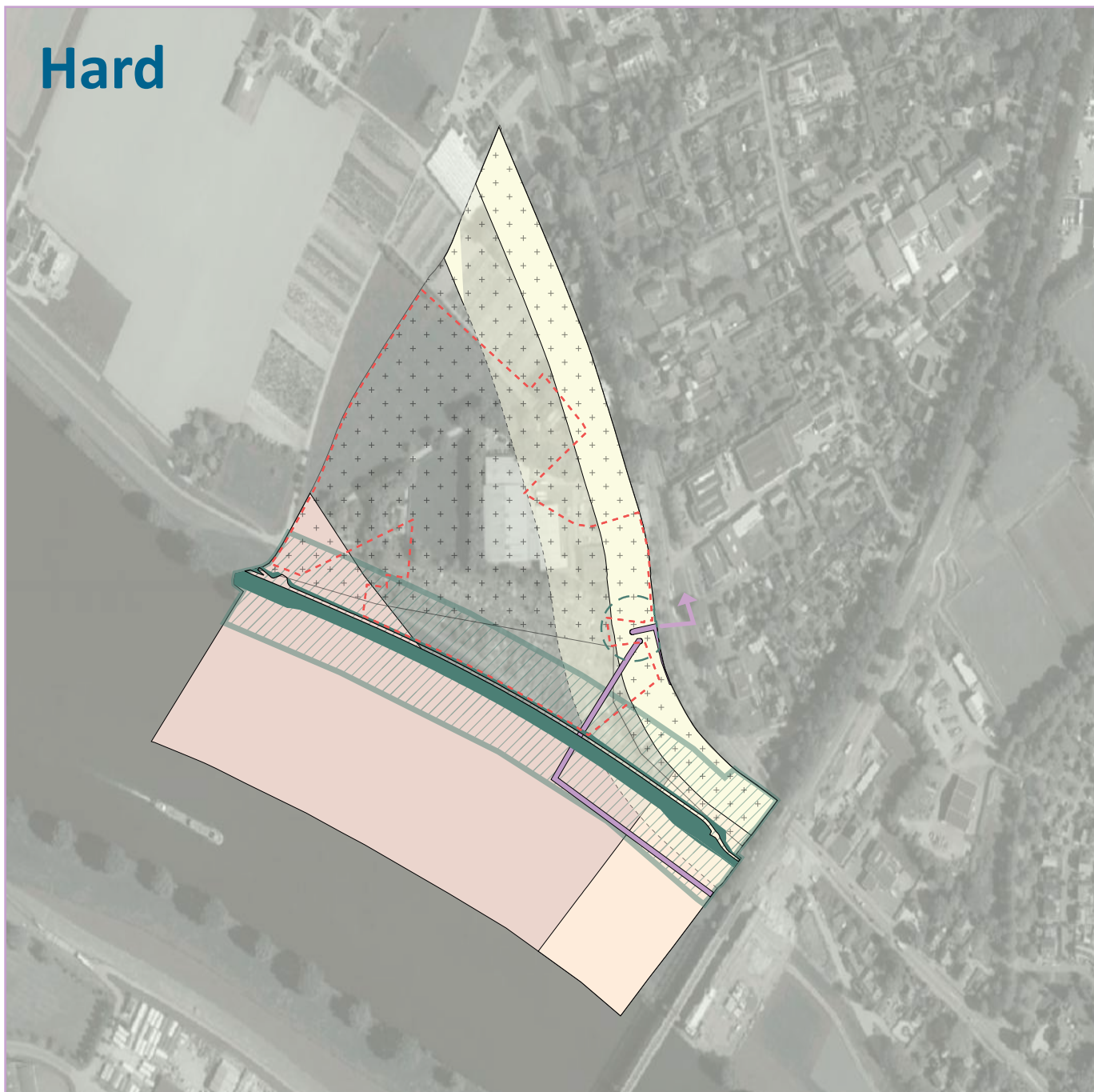
Bij de ontwikkeling van het gebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bebouwing. Daarbij kan gedacht worden aan de inpassing in het landschap.

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| - - - - PLANGEBIED            | ●●●● Belangrijke bomen                          |
| - - - - Zichtlijnen-landschap | ■ Laanstructuur                                 |
| ■ Open landschap              | ○ Afronding laanstructuur                       |
| ■ Besloten landschap          | ┌─┐ Oriëntatie bebouwing                        |
| ■ Open landschap - Maas       | — Fietsverbinding over Maas                     |
| ■ Maas                        | ◀▶▶▶ Verbinding met de Maas leggen (indicatief) |



Randvoorwaarden zacht

# Hard



Randvoorwaarden hard

## Geluidscontouren

De geluidcontouren binnen het plangebied zijn elementen om rekening mee te houden, zo dient er voldoende ruimte gehouden te worden tussen de provinciale weg en mogelijke bebouwing.

## Geurcontouren en rioolleiding

Het rioolgemaal valt buiten het plangebied, waarvan de geurcontour tot in het plangebied reikt. Verder is er een rioolleiding in het plangebied gelegen. De rioolleiding maakt ter plaatse van het gemaal de oversteek naar het bedrijventerrein aan de overzijde van de Rijksweg. Bij de verdere uitwerking dient hier rekening mee gehouden te worden.

## Waterkering en invloedgebied

Voor de waterkering en het desbetreffende invloedgebied zijn aparte regels opgesteld die nageleefd dienen te worden. Het invloedgebied verbiedt echter geen bebouwing.

## Bestaande infrastructuur en ontsluiting

De wegen in het plangebied zijn in de huidige situatie ongeschikt om als ontsluiting van het plangebied te dienen. Verder is de ontsluiting op de Rijksweg een belangrijk aandachtspunt in de verdere ontwikkeling.

---	PLANGEBIED	—	Leiding -riool
---	Geurcontour -rioolgemaal	▨	Waterstaat -invloedgebied
■	Geluidzone -weg (indicatief)	■	Waterstaat -waterkering
■	Geluidzone -spoor	+ +	Water -Archeologie
■	Geluidzone -industrie		



4

