

An aerial photograph of a river area, likely the Oude Rijn in the Netherlands. The river flows from the top left towards the bottom right. A bridge crosses the river in the lower right quadrant. The surrounding area includes green fields, some industrial or commercial buildings, and residential areas. A vertical dotted line runs down the left side of the image.

GEBIEDSVISIE

# MOLENHOEK ZUID

CB5

APRIL 2022

# COLOFON

## MOLENHOEK ZUID

Gebiedsvisie  
Oosterhout, 5 april 2022  
IND-0469479-06C



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
0162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
043 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)



Vestiging Amersfoort  
Kleine Koppel 26  
3812 PH Amersfoort

033 303 6800

[info@overmorgen.nl](mailto:info@overmorgen.nl)



Gemeente Mook en Middelaar  
Raadhuisplein 6- 6585 AP Mook

Postbus 200, 6585 ZK Mook  
024 696 91 11

[gemeente@mookenmiddelaar.nl](mailto:gemeente@mookenmiddelaar.nl)

---

Opsteller(s):  
Tim Bachmayer, Remond Baselmans, Dave Alberts

Projectleider:  
Eduard Van Tilborg

Datum vrijgave:  
05-04-2022



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>	<b>4. GEBIEDSVISIE</b>	<b>45</b>
1.1 AANLEIDING EN DOEL	7	4.1 ONTWERPUITGANGSPUNTEN	47
1.2 STUDIE- EN PLANGEBIED	9	4.2 DUURZAAMHEID	50
1.3 LIGGING IN OMGEVING	9	4.3 SCHETSONTWERP MOLENHOEK ZUID	57
1.4 LEESWIJZER	9	4.4 WOONSFEREN	58
		4.5 WOONPROGRAMMA	60
<b>2. ANALYSE</b>	<b>11</b>	4.6 VERKEERSSTRUCTUUR	62
2.1 HISTORIE	13	4.7 PARKEREN	64
2.2 LANDSCHAP	17	4.8 SPEELPLEKKEN EN GROEN	66
2.3 BELEID	22	4.9 PROFIELEN	70
2.4 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID	26	4.10 HAALBAARHEID	73
2.5 OMGEVINGSDIALOOG	28		
2.6. RANDVOORWAARDEN	32		
<b>3. ONTWIKKELSCENARIO'S</b>	<b>35</b>		
3.1 SCENARIO 'DORPS WONEN'	36		
3.2 SCENARIO 'MAASBLOKKEN'	38		
3.3 SCENARIO 'GROENE HART'	40		
3.4 OMGEVINGSDIALOOG	42		

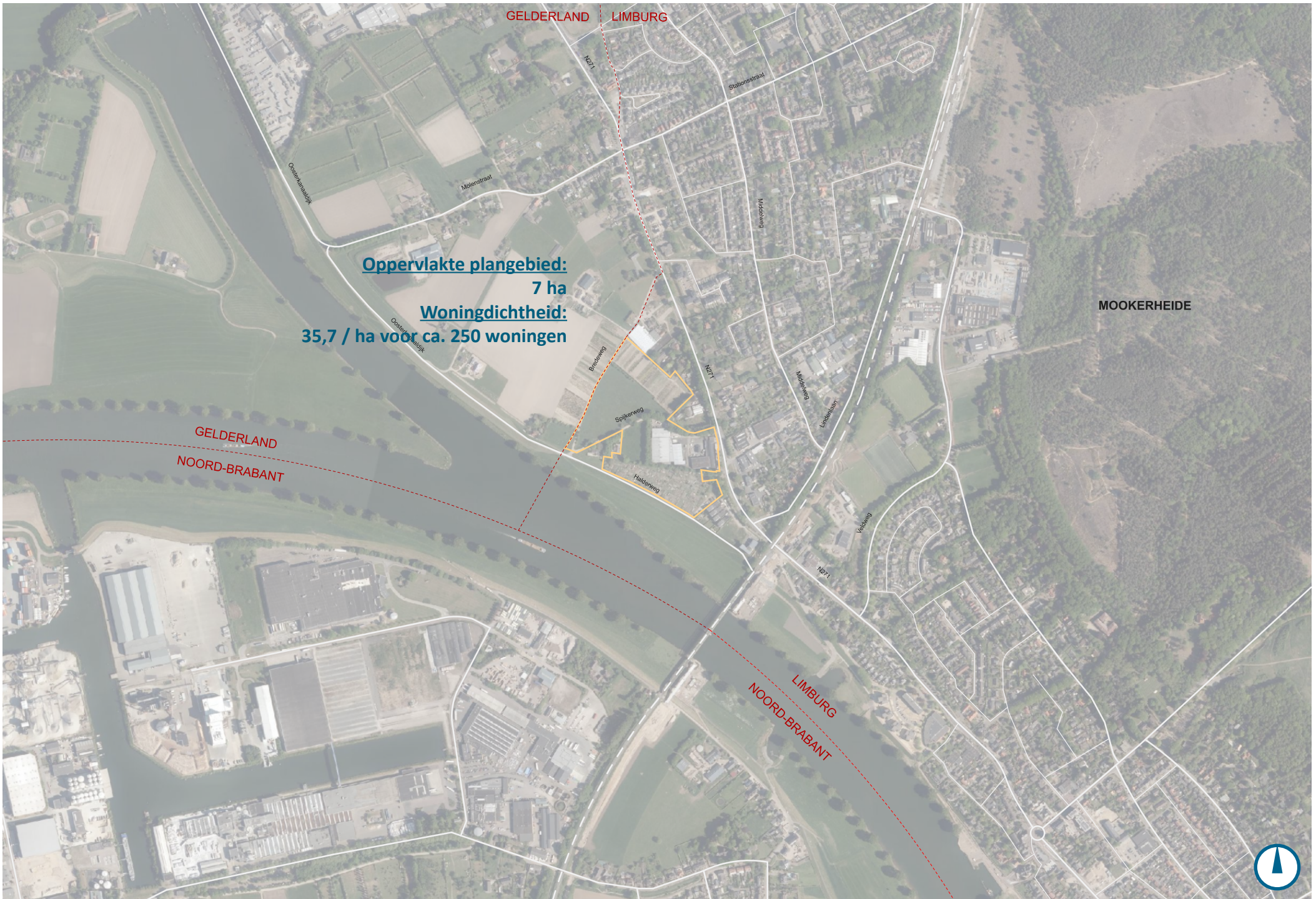
1





# 1. INLEIDING

De opgave en het plangebied



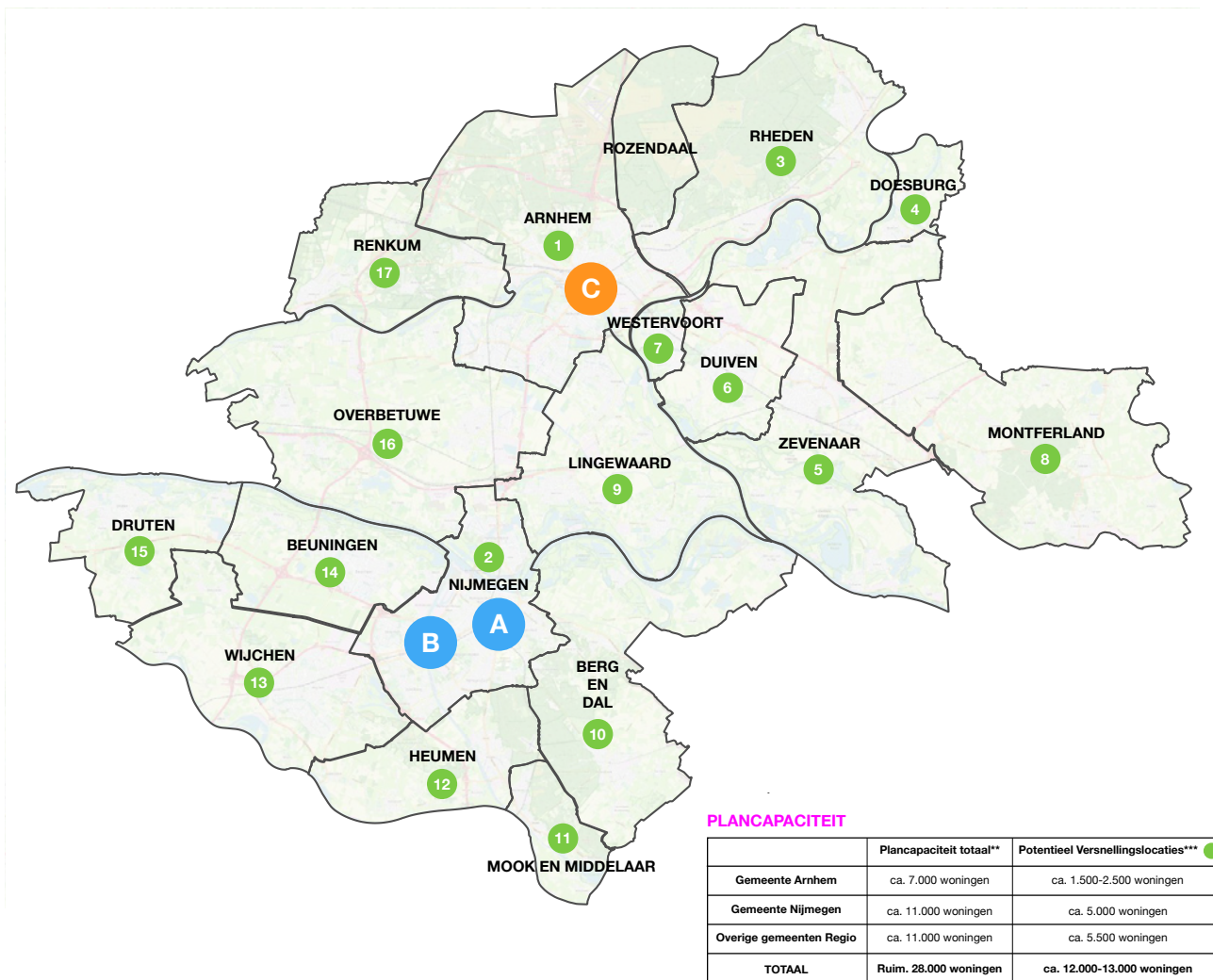
Plangebied Molenhoek Zuid

## 1.1 AANLEIDING EN DOEL

Gemeente Mook en Middelaar heeft de ambitie om te groeien. Deze ambitie komt voort uit de stijgende trend die is voorzien voor de woningvraag binnen de regio. Om die reden heeft de gemeente Mook en Middelaar op 21 december 2020 een intentieovereenkomst afgesloten met Klokgroep, Jansen bouwontwikkeling en bouw- en aannemersbedrijf Adrie Spanjaards om het gebied Molenhoek Zuid te ontwikkelen.

Het doel hiervan is het verder onderzoeken van de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied Molenhoek Zuid tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen. Het is de wens van de gemeente om te bouwen voor diverse doelgroepen en de nieuwe wijk te voorzien van verschillende woningtypologieën. Daarbij wordt aangesloten bij de afspraken die met het Rijk, provincie Gelderland en de regio Arnhem Nijmegen zijn gemaakt in de 'woondeal'. In de woondeal is Molenhoek aangewezen als versnellingslocatie. Dit betekent dat in ieder geval 50% van de woningen betaalbaar moeten zijn, waarvan minimaal 20% sociale woningbouw.

Mook en Middelaar participeert in twee woonregio's: Noord-Limburg en De Groene Metropoolregio. Het provinciaal Limburgs woonbeleid is leidend voor Mook en Middelaar. Vanwege de ligging bij de provinciegrens met Gelderland en de invloed van Nijmegen is de woningmarkt wel op regio Nijmegen georiënteerd. Daarom participeert de gemeente wel in de woondeal. Met beide woonregio's worden de plannen afgestemd.

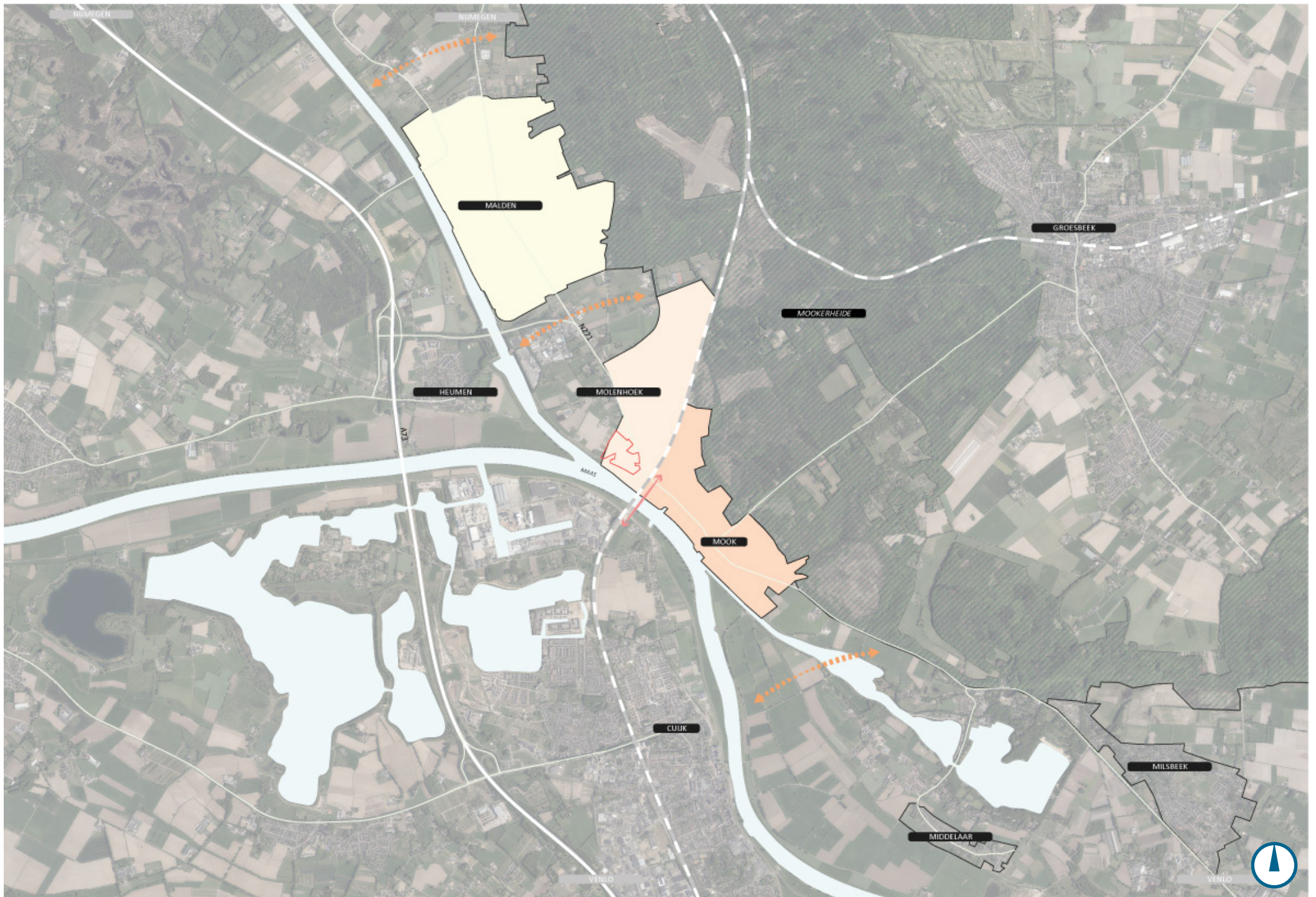


- \* Voor bovenstaande locaties zijn de volgende criteria gehanteerd:
- Projectomvang: het project omvat meer dan 100 woningen in de steden Arnhem en Nijmegen en meer dan 75 woningen in de overige gemeenten.
  - Ligging: Nabijheid van (H)OV.

\*\* Harde en zachte plannen

\*\*\* Ingeschatte capaciteit van de aangegeven versnellingslocaties (tijdsperiode tot 2025)

Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen (bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kaarten/2020/03/04/kaart-locaties-en-plancapaciteit>)



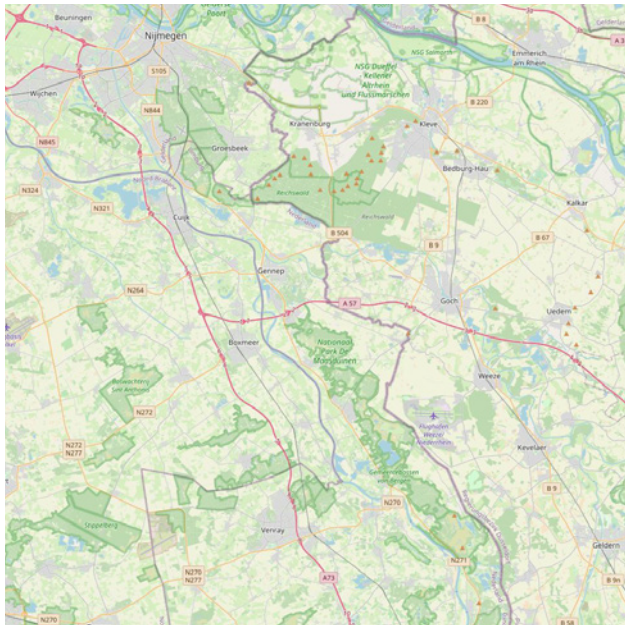
Regionaal schaalniveau



## 1.2 STUDIE- EN PLANGEBIED

Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt er onderscheid gemaakt in het studie- en plangebied. De gebiedsvisie wordt opgesteld voor het totale studiegebied, onderdeel hiervan is het plangebied. Het plangebied bestaat uit de grondeigendommen van de ontwikkelaars en gemeente Mook en Middelaar.

Het studiegebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de N271. De westzijde bestaat uit de provinciale grens. Aan de zuidzijde is de Maas gelegen en aan de zuidoostzijde de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 7 hectare.



Topografische kaart hoger schaalniveau Maasduinen (bron: OSM)

## 1.3 LIGGING IN OMGEVING

Het plangebied bevindt zich op een bijzondere locatie. Tegen de grens van Gelderland aan beschikt het gebied over lange zichtlijnen over de omliggende agrarische percelen. Aan de noordzijde sluit het gebied aan op de N271 met een meer dorpse sfeer en statige villa's. Het meest typerende deel binnen het plangebied is de locatie van de volkstuinten, dat een prachtig uitzicht heeft over de Maas.

De stuwwal is de belangrijkste groenstructuur in de gemeente. De beboste delen, het Zevendal en de heidevlaktes maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. De Sint Jansberg is daarnaast aangewezen als Natura 2000. Grote delen van het rivierdal van de Maas, rondom Middelaar maken deel uit van de goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone en zijn mede om die reden waardevol. Op hoger schaalniveau zijn er twee belangrijke structuren die het gebied tussen Nijmegen en Venlo vorm geven. Allereerst de Maas die door het Limburgse landschap kronkelt en al vroeg een optimale plaats schiep voor nederzettingen. Ten tweede zijn er de hoger gelegen natuurgebieden, waaronder de 'Mookerheide' en de 'Maasduinen'.

Tussen deze landschappelijke structuren ontstonden dorpen en steden, die als een lappendeken de tussenliggende ruimte opvullen.

## 1.4 LEESWIJZER

De Analyse Molenhoek Zuid vormt de basis voor de toekomstige woningbouwopgave voor het aangewezen plangebied binnen Molenhoek Zuid.

In Hoofdstuk 1 wordt allereerst het doel en de aanleiding voor de ontwikkeling geformuleerd. Hierin wordt de opgave in een grotere context geschetst.

In Hoofdstuk 2 worden de verschillende thematische lagen geanalyseerd om een helder beeld te krijgen van de onderliggende structuren, sferen, beleidsstukken en opgaven. Vervolgens worden de conclusies uit dit hoofdstuk samengevat in een tweetal randvoorwaardenkaarten die de basis vormen voor de ontwerpprincipes en het uiteindelijke ontwerp.

Hoofdstuk 3 bestaat uit een weergave van de ontwikkelscenario's. In totaal zijn er drie verschillende scenario's opgesteld voor het plangebied, die vervolgens besproken zijn met de omgeving.

Het afsluitende en 4e hoofdstuk bestaat uit de uitwerking van het voorkeursscenario naar een schetsontwerp. Het ontwerp wordt vervolgens op verschillende ontwerpthemata's onderbouwd.