

Ladder voor duurzame verstedelijking

Projectnaam

Ladder voor duurzame verstedelijking Bovensteweg Mook

Datum

24 juni 2026

Projectnummer

P09671

Opdrachtgever

Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V.

Movares projectleider

RVe

Projectteam

SMA

Review

IBo

VOORLOPIGE VERSIE
TER AFSTEMMING MET GEMEENTE



Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 49 woningen te realiseren aan de Bovensteweg in Mook. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Toepassing Ladder voor Duurzame verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Op de beoogde locatie geldt het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek'. Het grootste deel van de locatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ook zijn er delen bestemd als 'Natuur' en 'Wonen'. Daarnaast is het hele plangebied bestemd met archeologische waarde. Woningen zijn niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan.

Planinitiatief

Het plan bevat de ontwikkeling van 49 woningen in een gevarieerd programma (tabel 1 en figuur 2). De woningen worden gerealiseerd aan de Bovensteweg in Mook (zie figuur 1). Er ligt nadruk op de betaalbaarheid van de woningen. Dit project vergroot het aanbod voor zowel ouderen als starters. De woningen worden gebouwd in een ontspannen dichtheid en met zicht op het omliggende landschap.

Het planinitiatief voorziet in de realisatie van 49 woningen aan de Bovensteweg in Mook (zie tabel 1). De locatie ligt aan de westzijde van de kern Mook, op de overgang tussen het bestaande woongebied en het omliggende landschap (zie figuur 1). Het plangebied sluit direct aan op de bestaande bebouwing van het dorp en bevindt zich op korte afstand van voorzieningen in de kern. Het betreft daarmee een logische afronding van de bestaande woonstructuur.

Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van 14 sociale huurwoningen, 18 betaalbare koopwoningen en 17 vrije-sector koopwoningen. De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen, ouderen en doorstromers. Circa tweederde van het programma bestaat uit betaalbare woningen.

De ontwikkeling krijgt een dorpse opzet met een relatief lage dichtheid en een gevarieerd woningaanbod. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de ligging aan de rand van de kern, waardoor een goede overgang ontstaat tussen het woongebied en het omliggende landschap. De openbare ruimte wordt groen ingericht en diverse woningen behouden zicht op het aangrenzende buitengebied. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave van Mook en Middelaar en wordt een nieuw woonmilieu toegevoegd dat aansluit bij het dorpse karakter van Mook en de kwaliteiten van de omgeving (zie figuur 2).

Tabel 1: Woningbouwprogramma. Bron: Kalliste

Woningtype	Gebruiksoppervlakte	Segment	Aantal
Rug aan rugwoningen	67 m ²	Sociale huur	14 (30%)
Rijwoningen en beneden-bovenwoningen	99 m ²	Betaalbare koop	18 (36%)
Vrijstaand en twee-onder-een-kap	153 – 177 m ²	Vrije sector koop	17 (34%)



Figuur 1: Locatie planinitiatief. (Bron: Kalliste)



Figuur 2: Schetsontwerp planinitiatief. (Bron: Kalliste)

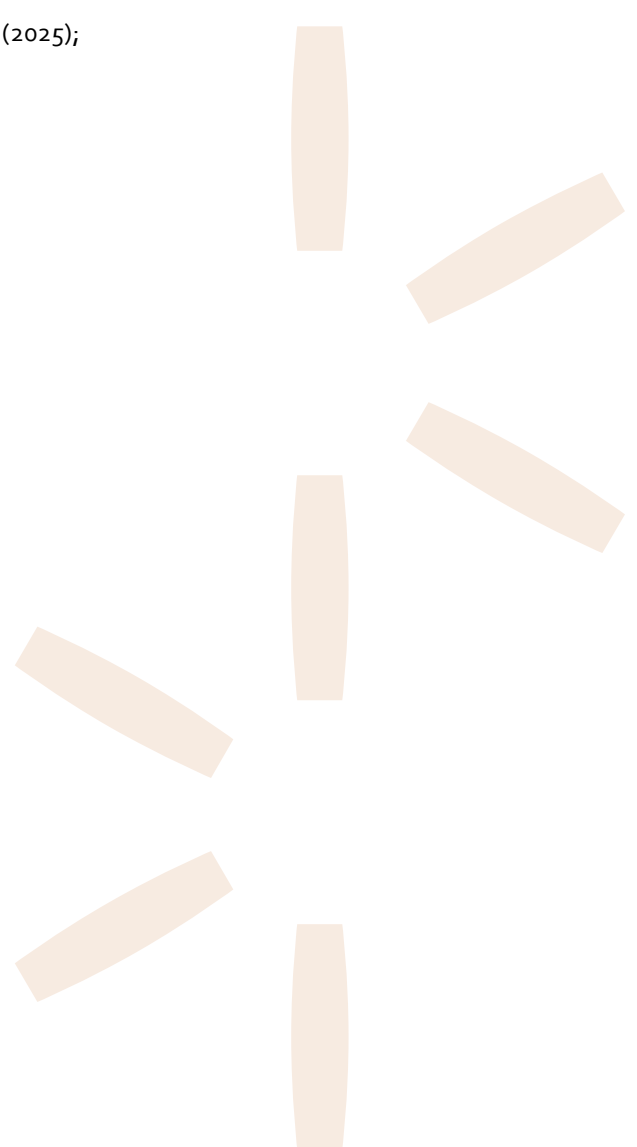
Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 49 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt: *Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Omgevingsverordening Limburg 2024 (2024);
- Woondeal Limburg (2023);
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Beleidskader leefbare steden en dorpen 2024-2027 (2024);
- Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020);
- Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2.0 (2023) en 2.1 (2025);
- Omgevingsvisie Mook en Middelaar (2025).



Conclusies

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Provincie Limburg zet in op voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, waarbij de kwalitatieve woonopgave minstens zo belangrijk is als de kwantitatieve. Het plan voorziet in een aantoonbare behoefte en realiseert 49 woningen in segmenten waarvoor volgens het woonbehoefteonderzoek vraag bestaat, waaronder sociale huur, betaalbare koop en grondgebonden koopwoningen. Bovendien bestaat circa tweederde van het programma uit betaalbare woningen.
- De provincie vraagt specifiek aandacht voor betaalbare woningen, senioren, starters en doorstroming op de woningmarkt. Het programma bevat sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor starters en biedt tegelijkertijd alternatieven voor ouderen, waardoor verhuisbewegingen en doorstroming worden gestimuleerd. Daarnaast is geen sprake van een leegstandssituatie die eerst om grootschalige herstructurering vraagt; de gemeentelijke leegstand bedraagt circa 2%, vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.
- Regio Noord-Limburg stelt dat de kwalitatieve behoefte leidend is en dat nieuwbouw vooral moet voorzien in toekomstbestendige woningen voor doelgroepen als starters en ouderen. Het initiatief sluit hierop aan door een gevarieerd programma te realiseren dat meerdere doelgroepen bedient en aansluit bij de geconstateerde woningbehoefte.
- De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen stuurt op tweederde betaalbare woningbouw, het huisvesten van aandachtsgroepen en het realiseren van toekomstbestendige woonmilieus. Het woningbouwprogramma voldoet aan deze uitgangspunten door circa tweederde betaalbare woningen te realiseren en woningen toe te voegen voor starters, gezinnen en ouderen.
- Gemeente Mook en Middelaar zet in op betaalbare en levensloopbestendige woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Het plan voorziet met sociale huur-, betaalbare koop- en grondgebonden koopwoningen rechtstreeks in deze gemeentelijke ambities en sluit aan op de demografische ontwikkeling van vergrijzing en huishoudensverduunning.
- De gemeente geeft de voorkeur aan inbreiding, maar erkent tegelijkertijd dat passende uitbreidingen aan de randen van kernen noodzakelijk kunnen zijn. Hoewel de locatie niet is opgenomen als specifiek zoekgebied, sluit deze direct aan op de bestaande bebouwing van Mook, ligt zij nabij voorzieningen en kan zij worden beschouwd als een logische dorpsrandontwikkeling binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing.

Conclusie: Het planinitiatief past bij het beleid van provincie, regio en gemeente. Vooral de nadruk op betaalbare woningen en doelgroep passen bij de beleidskaders. Idealiter vindt er inbreiding en benutting van leegstand plaats, maar deze locatie leent zich goed voor woningbouw en de lokale woningleegstand is niet hoog. Daarom is dit een passend planinitiatief binnen de beleidskaders.

Toets Ladder voor Duurzame verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functies agrarisch, natuur en wonen in het bestemmingsplan Mook en Molenhoek. Het is daarmee onderdeel van het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, aan de rand van bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

Binnen stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van bestaand stedelijk gebied:

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functies agrarisch met waarden, natuur en wonen. De locatie valt onder het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' en grenst aan de oostkant aan de beheersverordening 'Natuurgebieden'. In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen, waaronder bedrijventerrein, wonen en sport. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Gemeente Mook en Middelaar is het primaire verzorgingsgebied. Circa 22% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De regio Nijmegen en omgeving (zoals beschreven door de Groene Metropoolregio), waar gemeente Mook en Middelaar onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 41% van de verhuisbewegingen naar gemeente Mook en Middelaar is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio Nijmegen en omgeving. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 63% van de verhuisbewegingen in gemeente Mook en Middelaar.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 49 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners in de gemeente Mook en Middelaar groeit naar verwachting van 8.127 naar 8.338 inwoners (+2,6%). Het aantal huishoudens groeit relatief sterker, van 3.749 naar 3.869 huishoudens (+3,2%). Deze ontwikkeling wijst op een toenemende woningvraag als gevolg van huishoudensverdunding.
- Ook binnen het secundaire verzorgingsgebied Nijmegen e.o. groeit de woningvraag aanzienlijk. Het aantal inwoners neemt toe met circa 15.140 personen (+4,6%) en het aantal huishoudens met circa 11.180 huishoudens (+6,6%). Hierdoor blijft de druk op de regionale woningmarkt groot.
- Voor de gemeente Mook en Middelaar bestaat tot 2035 een behoefte aan circa 455 extra woningen. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van circa 300 woningen. Hierdoor resteert een aanvullende woningbehoefte van circa 155 woningen waarvoor nog geen harde planvoorraad beschikbaar is. Het initiatief van 49 woningen levert een substantiële bijdrage aan het invullen van deze resterende behoefte.
- Ook in het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een tekort aan harde plannen. Tegenover een benodigde uitbreiding van de woningvoorraad met circa 13.715 woningen staat een harde plancapaciteit van circa 12.066 woningen. Hierdoor resteert een aanvullende woningbehoefte van circa 1.649 woningen.
- Uit de Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.1 blijkt dat Mook en Middelaar naar verwachting haar woningbouwopgave kan realiseren. Dit betekent echter niet dat de woningbehoefte volledig is ingevuld. Ook na realisatie van de huidige harde plannen resteert nog een aanvullende behoefte van circa 155 woningen binnen de gemeente.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief voorziet in een duidelijke kwalitatieve woningbehoefte door 49 woningen toe te voegen voor starters, gezinnen, ouderen en doorstromers in de segmenten sociale huur, betaalbare koop en vrije sector koop. Het woningprogramma sluit daarmee aan op de doelgroepen waarvoor regionaal de grootste knelpunten bestaan.

- Het woningprogramma bestaat voor circa tweederde uit sociale huur- en betaalbare koopwoningen. Daarmee sluit het direct aan op de regionale behoefte aan betaalbare woningen, die het grootste deel van de woningvraag vormt, en biedt het kansen voor starters en andere huishoudens die momenteel moeilijk passende woonruimte kunnen vinden.
- Het initiatief voorziet tegelijkertijd in de vraag naar grondgebonden koopwoningen in het hogere segment door de toevoeging van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Hierdoor wordt

niet alleen voorzien in een directe woningbehoefte, maar wordt ook de gewenste doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd.

- De ontwikkeling onderscheidt zich door het relatief grote aandeel grondgebonden woningen. Dit sluit goed aan op de regionale behoefte, terwijl uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat binnen de bestaande planvoorraad juist relatief veel appartementen zijn opgenomen. Het initiatief draagt daarmee bij aan een betere balans tussen vraag en aanbod.
- Met sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen biedt het plan ruimte aan starters, gezinnen, ouderen en doorstromers. Hierdoor ontstaat een gevarieerd woonmilieu dat aansluit op verschillende levensfasen en woonwensen.
- Binnen Mook en Middelaar bestaat de woningvoorraad grotendeels uit grotere koopwoningen. Het initiatief voegt juist kleinere en betaalbare woningtypen toe en zorgt daarmee voor meer differentiatie binnen de lokale woningvoorraad. Dit versterkt de mogelijkheden voor inwoners om binnen de eigen gemeente een passende wooncarrière te doorlopen.
- De woningmarkt in de subregio Nijmegen staat bovendien onder grote druk, met een aanzienlijk woningtekort en een zeer krappe huur- en koopmarkt. Een woningbouwontwikkeling die zo nauw aansluit op de geconstateerde kwalitatieve behoefte heeft daardoor een duidelijke meerwaarde voor de regionale woningmarkt.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 49 woningen in Mook onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Mook en Middelaar had in 2025 een woningleegstand van 2%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1 Onderbouwing woningbehoefte

B 1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De verhuisbewegingen (tabel 2) in de gemeente Mook en Middelaar vinden voor een deel plaats binnen de eigen gemeente (106 verhuisbewegingen, 22%). Daarom is gemeente Mook en Middelaar het primair verzorgingsgebied.

Mook en Middelaar is deel van de Groene Metropoolregio. Hierin valt het onder subregio Nijmegen en omgeving. Andere gemeentes hierin zijn: Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Nijmegen en Wijchen. Vanuit deze gemeentes komt 41% van de verhuisbewegingen naar Mook en Middelaar. Specifiek vanuit Nijmegen komen er veel verhuisbewegingen, 22%. Nijmegen en omgeving is het secundair verzorgingsgebied.

Verhuisbewegingen	Relatief
Binnen gemeente Mook en Middelaar	22%
Vanuit subregio Nijmegen e.o. (excl. Mook en Middelaar)	41%
Totaal aantal verhuisbewegingen	63%

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Mook en Middelaar. Bron: CBS, 2024

B 1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming (tabel 3) blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in gemeente Mook en Middelaar en regio Nijmegen. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmar kleinere huishoudens.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio Nijmegen valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Mook en Middelaar. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Mook en Middelaar.
- In zowel gemeente Mook en Middelaar als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C).
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in harde en zachte plancapaciteit. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfasen. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Mook en Middelaar bevat 375 woningen, waarvan 300 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Mook en Middelaar sprake

van een aanvullende woningbehoefte van circa 155 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

- De totale plancapaciteit in de regio Nijmegen bevat 15.348 woningen, waarvan 12.066 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in het secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 1.649 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

	Primair verzorgingsgebied: Gemeente Mook en Middelaar			Secundair verzorgingsgebied: Nijmegen e.o.		
	2025	2035	Ontwikkeling	2025	2035	Ontwikkeling
A. Inwonertal ²	8.127	8.338	+2,6%	329.820	344.960	+4,6
B. Huishoudens ³	3.749	3.869	+3,2%	167.750	178.930	+6,6%
C. Benodigde woningvoorraad ⁴			+ 455			+ 13.715
D. Harde plancapaciteit tot 2035 ⁵		300			12.066	
E. Zachte plancapaciteit tot 2035		75			3.282	
F. Aanvullende woningbehoefte = C – D		+155			+1.649	

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. De gemeente Mook en Middelaar kent een woondruk van circa 119 potentiële huishoudens per 100 woningen. Ook de gemeenten in het secundair verzorgingsgebied kennen over het algemeen een hoge woondruk, tussen 103 en 128 potentiële huishoudens per 100 woningen. Berg en Dal is de uitzondering met een woondruk van slechts 84 potentiële huishoudens per 100 woningen.

² Mook en Middelaar: Etal Research Group. Nijmegen e.o.: ABF Primos.

³ Mook en Middelaar: Etal Research Group. Nijmegen e.o.: ABF Primos.

⁴ Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen, Dashboard Wonen.

⁵ Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen, Dashboard Wonen.

Opgave uit de Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.1 (2025)

- Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Mook en Middelaar valt oorspronkelijk onder woondeal Limburg, maar deze komt uit 2023 en stelt ambities tot 2025. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.1 zijn er nieuwe ambities genoemd. Het volgende wordt vermeld over de woningbouwambitie:
- Mook en Middelaar heeft de opgave om tussen 2025 en 2030 bruto circa 170 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De gemeente Mook en Middelaar heeft 300 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarmee voldoende harde plancapaciteit.
- Het secundair verzorgingsgebied gemeente Nijmegen heeft de opgave om tot 2030 bruto 4.560 woningen te realiseren. Deze regio heeft 12.066 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarmee ook voldoende harde plancapaciteit.

B 1.3 Kwalitatieve behoefte

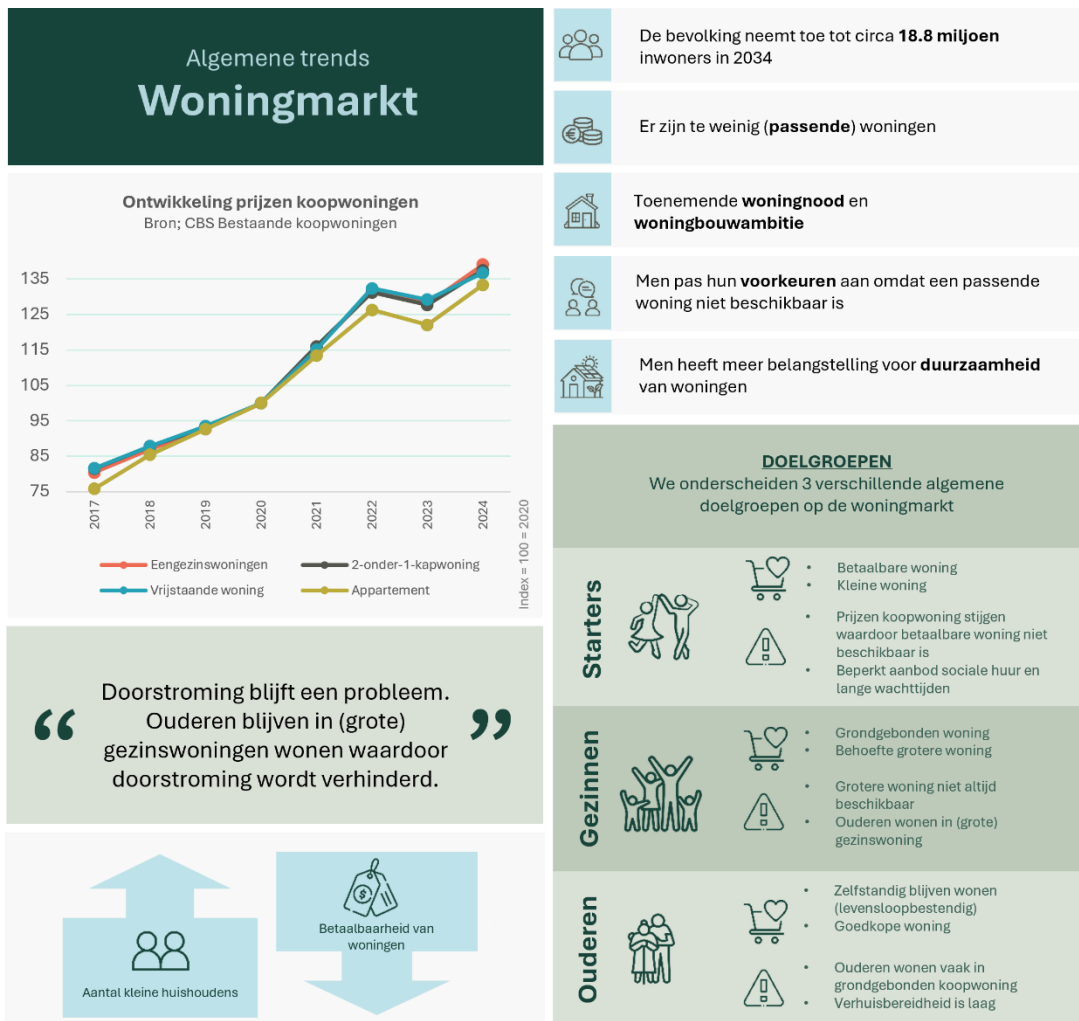
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van Woonbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2025). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief realiseert 49 woningen en betreft een combinatie van sociale huur-, betaalbare- en vrije sectorwoningen. Daardoor spreekt dit initiatief de volgende doelgroepen aan:

- Dit initiatief sluit aan op de wensen van starters doordat dit initiatief sociale huurwoningen realiseert. Starters zoeken betaalbare, kleine woningen.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van gezinnen doordat dit initiatief betaalbare en vrije sector koopwoningen realiseert. Koppels met een gezinswens en gezinnen passen goed in de woningen wegens de ruimte die deze bieden.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van ouderen doordat dit initiatief sociale huurwoningen en kleine koopwoningen realiseert. Ouderen hebben minder te besteden.



Figuur 3: Trends woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Mook en Middelaar beschikt over circa 3.761 woningen.⁶ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 84% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 16% een meergezinswoning.
- Circa 75% van de woningvoorraad is een koopwoning en 25% een huurwoning (waarbij 16% in bezit is van een woningbouwcorporatie en 9% betreft particuliere huurwoningen).
- Het meest voorkomende type woning is de vrijstaande woning (31%) gevolgd door rijtjeshuizen (24%).⁷

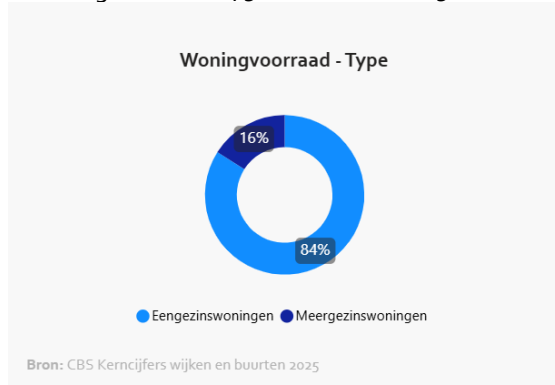
De huidige woningvoorraad kenmerkt zich door een laag aantal appartementen (16%, NL 37%) en veel vrijstaande woningen (31%, NL 13%). Verder heeft de gemeente een relatief oude voorraad (84% is ouder dan 25 jaar, NL 80%).⁸

⁶ CBS opendata, aantal woningen

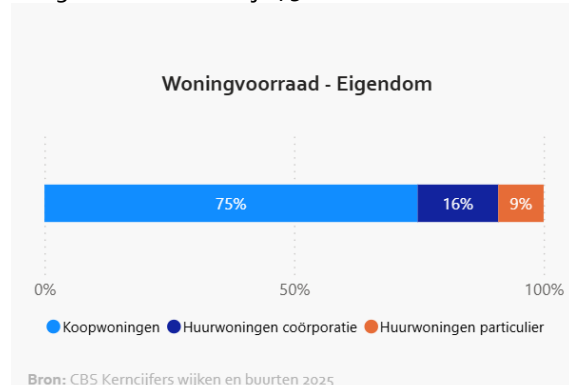
⁷ Geodienst, nieuwbouwmonitor

⁸ Geodienst nieuwbouwmonitor

Opvallend is dat zo'n 37% van de woningen in aanbouw appartementen zijn. Daarnaast is ca. 10% van de huidige voorraad 75 m² of kleiner⁹. 25% van de woningen in aanbouw zijn 75 m² of kleiner.



Figuur 5: Woningvoorraad type Mook en Middelaar



Figuur 4: Woningvoorraad eigendom Mook en Middelaar

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief realiseert 49 woningen in een mix van 14 sociale huur rug-aan-rugwoningen, 18 betaalbare rij/boven-beneden koopwoningen en 19 vrije sector koopwoningen, vrijstaand of twee-onder-een-kap. De doelgroepen starters, gezinnen en ouderen kunnen allemaal een woning vinden in dit project.

Het **Woonbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2025)** geeft inzicht in de behoeftes binnen het verzorgingsgebied.

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2025)

Er zijn een aantal belangrijke bevindingen in de woonbehoefte van Nijmegen en omgeving (waar Mook en Middelaar ook onder valt):

- Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat circa 69% van de woningbehoefte bestaat uit goedkope en betaalbare woningen en dat circa 30% van de behoefte ligt in de sociale huursector. Met 14 sociale huurwoningen en 18 betaalbare koopwoningen bestaat ongeveer tweederde van het programma uit betaalbare woningen. Daarmee sluit het initiatief nauw aan op de regionale woningvraag.
- Binnen de regio bestaat een aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen. Met 14 sociale huurwoningen (29% van het programma) levert het initiatief een directe bijdrage aan deze regionale opgave en aan de behoefte van starters, kleinere huishoudens en andere doelgroepen die zijn aangewezen op betaalbare huurwoningen.
- De behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen is de afgelopen jaren verder toegenomen. Met name starters en jonge huishoudens ondervinden problemen bij het vinden van een passende koopwoning en wijken regelmatig uit naar de huursector. De 18 betaalbare koopwoningen spelen rechtstreeks in op deze vraag en dragen bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt.
- Binnen Nijmegen en omgeving bestaat de grootste behoefte aan eengezinskoopwoningen boven € 405.000 (24%) en sociale huurwoningen (23%). Het initiatief voorziet in beide segmenten door sociale huurwoningen toe te voegen en 17 vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in de vrije sector te realiseren.
- Relatief ten opzichte van andere subregio's bestaat in de subregio Nijmegen bovendien een bovengemiddelde behoefte aan goedkope koopwoningen en koopappartementen onder €

⁹ Geodienst nieuwbouwmonitor (2026)

289.000. De betaalbare koopwoningen binnen het project sluiten aan op deze vraag van starters en jonge huishoudens die in de huidige woningmarkt moeilijk toegang hebben tot een koopwoning.

- De regionale woningbehoefte bestaat uit circa 45% grondgebonden woningen en 55% appartementen, terwijl de huidige planvoorraad voor ongeveer 72% uit appartementen bestaat. Er worden regionaal dus relatief veel appartementen gepland. Het initiatief onderscheidt zich door een aanzienlijk aandeel grondgebonden woningen toe te voegen en draagt daardoor bij aan een betere balans tussen vraag en aanbod.
- De gemeente Mook en Middelaar kent een woningvoorraad die grotendeels bestaat uit grotere koopwoningen. Het aanbod aan kleinere en betaalbare woningen is relatief beperkt. Door sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en compacte woningtypen toe te voegen zorgt het initiatief voor meer differentiatie binnen de lokale woningvoorraad.
- Het programma bedient meerdere doelgroepen tegelijkertijd. Starters vinden woonruimte in de sociale huur- en betaalbare koopwoningen, gezinnen in de rijwoningen en grondgebonden koopwoningen en doorstromers in de twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Ook biedt het initiatief extra keuzemogelijkheden voor ouderen die een passende woning zoeken en een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.
- Door woningen voor verschillende levensfasen toe te voegen draagt het initiatief bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Dit sluit aan bij de regionale en provinciale ambitie om verhuisbewegingen te stimuleren en bestaande woningen beschikbaar te maken voor nieuwe doelgroepen.
- Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt daarnaast een groeiende belangstelling voor bijzondere woonvormen, met name onder jongeren en starters. Hoewel het initiatief geen specifiek woonconcept bevat, zorgen de compacte rug-aan-rugwoningen en het gevarieerde woningaanbod wel voor meer diversiteit binnen het woningaanbod en sluiten zij aan bij de behoefte aan alternatieven voor traditionele grondgebonden woningen.
- De woningmarkt in de subregio Nijmegen staat onder hoge druk. Het woningtekort bedraagt circa 6,8%, terwijl zowel de koop- als huurmarkt zeer krap zijn. Nieuwe woningbouwplannen die aansluiten op de kwalitatieve behoefte hebben daarom een duidelijke meerwaarde voor de regionale woningmarkt.

Conclusie: Het plan voorziet niet alleen in een kwantitatieve behoefte, maar vooral ook in de kwalitatieve woonvraag die uit het woonbehoefteonderzoek naar voren komt. De ontwikkeling combineert sociale huur, betaalbare koop en vrije sector koop, voegt relatief veel grondgebonden woningen toe en bedient de doelgroepen starters, gezinnen, doorstromers en ouderen. Daarmee sluit het initiatief goed aan op de geconstateerde behoefte binnen zowel Mook en Middelaar als de bredere woningmarktregio Nijmegen.

Leegstand

De gemeente Mook en Middelaar had in 2025 een woningleegstand van 2%. Dit is lager dan het provinciaal gemiddelde (3%) en gelijk aan het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Bijlage 2 Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI Limburg geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

De grootste opgave omtrent woningbouw is het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad. Deze woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte.

De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

In de provinciale woonmonitor komt naar voren dat er woningtekorten zijn in de sociale- en middeldure huur, voor eenpersoonshuishoudens, zorgbehoevenden en senioren. Daarnaast streeft de provincie ernaar om op wijkniveau en in samenhang naar sociale en fysieke woonopgaven te kijken, waaronder dus wonen en zorg. Het doel hiervan is om segregatie tussen groepen te voorkomen, inbreiding te stimuleren en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Omgevingsverordening Limburg 2024 (2024)

In artikel 12.1 zijn instructieregels opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

1. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving, zie Omgevingsvisie Limburg hiernaast) van de provinciale omgevingsvisie;
 - a. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
 - b. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
 - c. Meer stad, meer land (dorpen compact houden en stedelijke functies daar concentreren);
 - d. We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, boven- én ondergronds;
2. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

3. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
4. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
5. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Woondeal Limburg (2023)

In de woondeal Limburg geeft de provincie aan dat de Limburgse huisvestingsopgave afwijkt van de nationale opgave. Het nationale tekort aan woningen vertaalt zich niet één op één door naar Limburg. Het is echter ook voor provincie Limburg van belang voldoende woningen te bouwen. De aantallen en typen woningen die Limburg heeft, sluit namelijk onvoldoende aan op de veranderende woonwensen. De opgave in Limburg bestaat daardoor niet alleen uit bouwen, maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken.

In principe streeft de woondeal ernaar dat van de nieuw te bouwen woningen twee derde van de woningen betaalbaar zijn. Dit moet bijdragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 30%. Bij het streven naar 30% sociale huurwoningen wordt er rekening gehouden met specifieke situaties waarbij het in bepaalde woonregio's niet logisch of haalbaar is om toe te groeien naar 30% sociale huurwoning.

Verder is afgesproken dat er minimaal 26.550 woningen bijkomen, met een ambitie voor 20.000 extra woningen tot 2030 in de gehele provincie Limburg.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

De huidige en toekomstige woningbehoeften;

- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Beleidskader leefbare steden en dorpen 2024-2027 (2024)

De beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad heeft invloed op de leefbaarheid. Door de huishoudensverdunding stijgt de behoefte aan passende woningen op korte termijn. Er is vooral behoefte in het goedkopere segment (sociale huur, midden huur en goedkope koop), terwijl dit aanbod de afgelopen jaren juist is afgenomen. Ook is realisatie van dit type woning lastig vanwege de stijgende bouwprijzen en het groeiende eisenpakket voor nieuwbouw. Daarnaast zijn 'ouderen' een van de dominante doelgroepen.

Een van de ambities binnen het beleidskader is 'Passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt'. Daaronder heeft de provincie 3 doelen opgenomen, namelijk:

- In 2027 is het woningaanbod ten opzichte van 2023 verbeterd door de beschikbaarheid van meer (betaalbare) woningen; er zijn 17.500 woningen uit de Woondeal gerealiseerd.
- In 2027 past het woningaanbod bij de woningbehoefte zoals voor 2027 onderschreven in de Limburgse woondeal.
- In 2027 zijn minstens 3.000 woningen van de ambitie van 20.000 woningen (planologisch) verankerd, waaronder de woningen bij locaties rondom OV-knooppunten. Hiervoor kijkt de provincie voornamelijk naar locaties rondom grootschalige OV-knooppunten en naar dorps- en stadsranden.

Regio Noord-Limburg

Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020)

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas hun visie op de woningmarkt. Een centrale opgave is het oplossen van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw moet bij voorkeur ingezet worden op toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. De kwalitatieve toets is echter leidend. Progneff /Etil wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden onder meer de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Aandacht voor koppelkansen. Denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden etc.;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Type woningen moeten passen binnen de kwalitatieve behoefte. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw moet ook worden gekeken naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Er moet aandacht zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, om op deze manier de doorstroming te bevorderen. Zo ontstaat er ook ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.

- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2.0 (2023) en 2.1 (2025)

- Mook en Middelaar is naast regio Noord-Limburg ook een deel van de Groene Metropoolregio. De gemeente heeft in de Woondeal 2.0 de woningbouwopgave gekregen van 360 woningen tot en met 2030. In Woondeal 2.1 is de opgave tussen 2031 en 2034 vermeld. Dat is voor Mook en Middelaar 40 woningen.
- De Woondeal benoemt enkele algemene doelen, zoals het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, het efficiënter inrichten van de processen en het uitbreiden van kennis. Ook zijn er specifieke gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw, dit vindt niet plaats in Mook en Middelaar.
- Enkele belangrijke doelen zijn het bereiken van 2/3^e betaalbare nieuwbouw, het huisvesten van aandachtsgroepen en het creëren van toekomstbestendige, gemengde woonwijken.

Gemeente

Omgevingsvisie Mook en Middelaar (2025)

De Omgevingsvisie Mook en Middelaar schetst de toekomstvisie van de fysieke leefomgeving. Dit wordt gehaald met behulp van 11 thema's. Het thema 'Wonen en volkshuisvesting' is relevant voor het planinitiatief aan de Bovensteweg. Bij dit thema passen twee ambities, met bijbehorende uitleg.

We bouwen betaalbare en levensloopbestendige woningen, met aandacht voor starters en ouderen.

- Er moet een passend kwalitatief woningaanbod komen voor de bevolking in de gemeente. De gemeente vergrijst, dus levensloopbestendige woningen voor ouderen zijn benodigd. De voorkeursligging is nabij voorzieningen in de woonkernen.
- Voor starters en jonge gezinnen is het vinden van passende woonruimte lastig. Voor deze doelgroep dient passend en over de gemeente verspreid woningaanbod te komen.
- Tot slot is er een groeiende behoefte bij (kwetsbare) aandachtsgroepen. Er is een behoefte naar bijzondere woonvormen.

We kiezen voor inbreiding en bij bestaande kernen passende dorpsuitbreidingen.

- De voorkeur ligt bij inbreiding van bestaande kernen, door bijvoorbeeld te transformeren en te bouwen binnen de bebouwde kom. Het buitengebied moet zo veel mogelijk gevrijwaard worden van verstedelijking.
- Tegelijkertijd wordt er waarde gehecht aan het groene en dorpse karakter van de kernen, waardoor inbreiding niet onbeperkt kan doorgaan. Er moet dus wel ontwikkelruimte aan de randen van de dorpen gevonden worden. Hiervoor zijn enkele zoekgebieden uitgezet, waar locatie Bovensteweg geen deel van uitmaakt.