

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Startnotitie Bemmeler Haalderen
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-1425978

Beslispunten

1. De startnotitie Bemmeler Haalderen vast te stellen;
2. Een voorbereidingsbudget van €150.000,-- hiervoor beschikbaar te stellen en dit bedrag ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Inleiding

Er is een grote behoefte aan woningen. Dit komt door de huishoudensontwikkeling (kleinere gezinnen) en een tekort aan woningen. De verwachting is dat binnen de regio en de gemeente Lingewaard ook na 2035 nog een grote behoefte aan woningen is. In de recentelijk vastgestelde Woondeal 2.1 is afgesproken dat gemeente Lingewaard in de periode 2025-2030 bruto 955 woningen realiseert en in de periode 2031-2034 bruto 440 woningen. Hier acteren we op met het woningbouwprogramma. Dit doen we door in alle kernen te bouwen.

Eerdere behoeftecijfers lieten een hogere behoefte zien. In het Companen woonbehoefteonderzoek 2022 voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen wordt voor de gemeente Lingewaard over een totale woningbehoefte van 3.885 woningen gesproken voor de periode 2022-2039. Momenteel doet Companen opnieuw onderzoek in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De eerste resultaten worden begin volgend jaar verwacht.

Ook voor de periode na 2030 is de ambitie om in alle kernen woningen te bouwen. De verwachting is dat we met reguliere woningbouwontwikkelingen niet in de behoefte voor de langere termijn kunnen voorzien. Door de ligging nabij de hoofdinfrastructuur en een van de grotere kernen met diverse voorzieningen is het gebied bij Bemmeler Haalderen kansrijk voor een grotere woningbouwlocatie. We willen met een ruimtelijke verkenning met variantenstudie onderzoeken wat voor woningbouwlocatie mogelijk en wenselijk is voor de toekomst. Het gaat om een gefaseerde ontwikkeling met een tijdspad tot circa 2050.

Beoogd effect

Door uitvoering te geven aan de startnotitie willen we onderzoeken we in welke omvang gefaseerde woningbouwontwikkeling mogelijk en wenselijk is voor de toekomst met een tijdspad tot circa 2050.

Argumenten

1.1 *De locatie is kansrijk voor een grootschalige woningbouwontwikkeling*

Met het huidige woningbouwprogramma voorzien we grotendeels in de afspraken vanuit de Woondeal 2.1 in de woningbouwbehoefte tot circa 2035. Uit periodieke onderzoeken blijkt dat woningbehoefte voor de gemeente Lingewaard tot circa 2040 fors hoger is. We bouwen in alle kernen, maar dit is waarschijnlijk onvoldoende om in de grote behoefte te kunnen voorzien.

De kavelstructuur en de ligging nabij de hoofdinfrastructuur en nabij één van de grotere kernen met een diversiteit aan voorzieningen maakt deze locatie kansrijk voor een grootschalige ontwikkeling.

1.2 *Woningbouwontwikkeling gaat in samenhang met landschap, mobiliteit, energie en voorzieningen*

Een duurzame woningbouwontwikkeling gaat in samenhang met landschap, mobiliteit, energie en voorzieningen. De wenselijke grootte bepaald mede de wenselijkheid, behoefte en kansrijkheid voor de samenhang.

1.3 De raad wordt zo vroegtijdig betrokken.

Het is wenselijk de gemeenteraad in een vroeg stadium te betrekken, voordat een keuze wordt gemaakt over de schaal van de woningbouwontwikkeling tot 2050 in samenhang met landschap, mobiliteit, energie en voorzieningen in Bemmeler – Haalderen.

2.1 We hebben externe capaciteit en vakkennis nodig.

Het benodigde budget is bestemd voor het maken van een ruimtelijke verkenning met varianten die in samenhang is met landschap, mobiliteit, energie en voorzieningen.

2.2 Binnen de bestaande budgetten is geen ruimte om het voorbereidingsbudget te dekken

Binnen de bestaande budgetten is geen ruimte om het voorbereidingsbudget te dekken, daarom wordt voorgesteld om het voorbereidingsbudget ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Kanttekeningen

2.1 Er is ook capaciteit nodig .

Eerst om door een ruimtelijke verkenning met verschillende varianten tot een voorkeursvariant te komen. En daarna om de vervolgstappen in het gebiedsproces uit te kunnen voeren.

2.2 Besluitvorming voorlopige voorkeursrechtbeschikking

Om tot een afgewogen proces voor een gebiedsontwikkeling te komen waarbij aandacht is voor maatschappelijke belangen is het wenselijk om grondspeculatie in het gebied te voorkomen.

Financiën

Voor uitvoering van de startnotitie Bemmeler – Haalderen is een voorbereidingsbudget van €150.000,-- nodig. Dit budget voorziet in de externe capaciteit die na een ruimtelijke verkenning met verschillende varianten komt tot een voorkeursvariant die we ter besluitvorming voor kunnen leggen aan de raad.

Dekking

Binnen de bestaande budgetten is geen ruimte om het voorbereidingsbudget te dekken, daarom wordt voorgesteld om het voorbereidingsbudget ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Communicatie en participatie

We starten met:

1. Het informeren van de grondeigenaren en stakeholders, zoals Waardwonen en wijkplatforms, en omwonende over waarom, wat en hoe we met een ruimtelijke verkenning met varianten tot een keuze voor woningbouw tot 2050 voor de locatie Bemmeler – Haalderen willen komen.

Bij de uitvraag voor de ruimtelijke verkenning nemen we in de opgave mee hoe we de omgeving en raad meenemen in het proces om tot een voorkeursvariant te komen. Hoe halen we input op en hoe gebruiken we de input om tot een voorkeursvariant te komen. Een participatieplan maakt hier ook onderdeel van uit.

Voortgang

We starten met de opdrachtschrijving om tot een uitvraag voor een ruimtelijke verkenning met varianten te komen. In hoofdlijnen denken we de uitvraag aan de volgende stappen;

- Start : projectplan
- Fase 1 : Analyse en kader
- Fase 2 ; Ontwerp van 3 varianten (250 - 750 – 1000+ woningen) in samenhang met landschap, mobiliteit, energie en voorzieningen

- Fase 3 : Doorrekenen en effectanalyse
- Fase 4 : Participatie en bestuurlijke afweging
- Fase 5 : Rapportage met voorkeursvariant

De voorkeursvariant leggen we ter besluitvorming voor aan u raad. We streven naar eind 2026 – begin 2027.

Duurzaamheid

-

Bijlagen

1. Startnotitie Bemmelse Haalder
2. Concept raadsbesluit

Bemmel, 21 oktober 2025

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de locoburgemeester,

drs. I.P. van der Valk

N.T.P. Hubers