

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Gebiedsvisie Driegaarden fase 2 en 3, Huissen
Portefeuillehouder J.H.A.P. Sluiter, M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel 1104268

Beslispunten

1. De gebiedsvisie Driegaarden 2 en 3 vast te stellen als kaderstellend document voor de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3.

Inleiding

In de Structuurvisie gemeente Lingewaard 2012-2022 en de Omgevingsvisie 2023 is de locatie Driegaarden aangewezen als transformatielocatie van glastuinbouw naar wonen. De locatie bestaat uit drie deelgebieden, waarvan deelgebied 1 is gerealiseerd. Driegaarden 2 en 3 is aangewezen als 1 van de 5 prioritaire projecten voor woningbouwontwikkeling. Voor de ontwikkeling van fase 2 en 3 is (voorliggende) gebiedsvisie opgesteld.

De gebiedsvisie geeft ruimte aan maximaal 650 woningen in een groene setting. Uitgangspunt is een woningbouwprogramma met 30% sociale huurwoningen en 37% betaalbare koopwoningen.

In de gebiedsvisie wordt richting en kaders (ruimtelijk) gegeven voor de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3. Op basis hiervan kunnen onder andere het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en de woningbouwplannen uitgewerkt worden en maken we afspraken met de ontwikkelaars in het gebied. Binnen de vastgestelde kaders faciliteert de gemeente deze ontwikkeling.

Beoogd effect

Vaststellen van een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3.

Argumenten

1.1 de gemeenteraad stelt het Omgevingsplan vast

Om de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3 planologisch mogelijk te maken moet de gemeenteraad een Omgevingsplan vaststellen. Met het vaststellen van de gebiedsvisie geeft de gemeenteraad de (ontwerp)kaders voor het Omgevingsplan.

1.2 de gebiedsvisie voldoet aan de politieke kaders en uitgangspunten

De gebiedsvisie voldoet aan de kaders en uitgangspunten van het coalitieakkoord 2022-2026, de regionale woningbouwafspraken (Woondeal 2.0; 67% betaalbare woningen) en de Omgevingsvisie Lingewaard. De gebiedsvisie biedt ruimte voor een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, groen in de wijk met ruimte voor ontmoeting en natuur-inclusief en klimaatbestendig bouwen.

1.3 De gebiedsvisie geeft duidelijk richting en kaders voor het stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de gebiedsvisie kan – door de ontwikkelaars – een stedenbouwkundig plan opgesteld worden. De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de kaders en uitgangspunten voor dit plan. De essentie van de gebiedsvisie moet in het stedenbouwkundig ontwerp vertaald worden:

- verbonden met de omgeving
- verschillende identiteiten voor Gaard 2 en Gaard 3

- een groene en landschappelijke woonwijk; wonen in en aan het groen
- een gemengd woningbouwprogramma (segmenten en typologieën)
- de auto te gast
- een doorwaadbaar gebied
- klimaatadaptief

Hiermee realiseren we een gezonde, duurzame, klimaatbestendige, leefbare wijk.

1.4 De gebiedsvisie is voldoende robuust en aannemelijk uitvoerbaar

Op grond van de ruimtelijke verkenning van het stedenbouwkundig bureau (SVP) is het aannemelijk dat, onder voorwaarden, binnen het concept van de visie circa 650 gerealiseerd kunnen worden. Met een programma van circa 650 woningen is de visie, inclusief 67% betaalbare woningen, ook financieel uitvoerbaar. In principe kunnen 650 woningen aan het verkeersnetwerk toegevoegd worden. Daarbij is het wenselijk dat bestaande knelpunten worden aangepakt. Deze zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda GMP+. Uit de juridisch toets blijkt dat er geen juridische belemmeringen zijn voor het Omgevingsplan, mits wordt voldaan aan de vereisten van een goede motivatie.

1.5 Er is draagvlak bij de ontwikkelaars om binnen de kaders van de gebiedsvisie een woonwijk te realiseren

De gebiedsvisie is in overleg met de ontwikkelaars opgesteld. Nu aannemelijk is dat binnen de kaders circa 600-650 woningen gerealiseerd kunnen worden, is er draagvlak bij de marktpartijen om binnen de kaders, uitgangspunten en ambities van de gebiedsvisie in gaard 2 en 3 een woonwijk te realiseren.

Kanttekeningen

1.1 De omgeving maakt zich zorgen over de verkeerseffecten en 'hoogbouw'

De inwoners van Huissen ervaren knelpunten op het wegennet van Huissen. Zij hebben de zorg dat de knelpunten op het wegennet door het toevoegen van 650 woningen in Driegaarden 2 en 3 verder zullen toenemen.

Voor de aanpak van knelpunten in het verkeersnetwerk is de uitvoeringsagenda GMP+ vastgesteld. De komende periode zullen belangrijke knelpunten in Huissen aangepakt worden. Als deze maatregelen zijn uitgevoerd, ontstaan geen nieuwe knelpunten door de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3.

De realisatie van Driegaarden 2 en 3 zal, inclusief voorbereiding, ongeveer 10 jaar in beslag nemen. In deze periode zijn de knelpunten aangepakt.

De omwonenden maken zich zorgen over gestapelde bouw in de nabijheid van hun woning. Gestapelde bouw kan effect hebben op bezonning of – gevoel van - privacy. Voor een groene wijk en specifieke doelgroepen is gestapelde bouw wenselijk (zie argument 1.1). Gestapelde bouw kan en zal zorgvuldig ingepast worden, zoals een gepaste afstand tot bestaande woningen. Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden is in de visie opgenomen dat appartementengebouwen een maximale bouwhoogte hebben van maximaal 5 bouwlagen.

Voor 't Zand is de Zandse Kerk het oriëntatiepunt. Het is wenselijk dit te behouden. Stedenbouwkundig is er ook geen aanleiding om deze locatie te markeren met hoogbouw. Hogere gestapelde bouw heeft ook ruimte nodig voor onder andere parkeren en maatvoering van vrije ruimte. Deze maat is naar verwachting in het plan niet aanwezig. Gebouwde parkeeroplossingen gebruiken minder ruimte maar zetten de financiële haalbaarheid onder druk. Uit een eerste verkenning blijkt dat het aannemelijk is dat 650 woningen met aandacht voor voldoende groen zijn te realiseren is met een maximum van 5 bouwlagen.

1.2 De prijsgrenzen zijn van invloed op de woningkenmerken

De prijsgrenzen (betaalbaarheid) en de bouwkosten bepalen in principe het maximale woonoppervlak c.q. inhoud van een woning. Ondanks de relatief hoge betaalbaarheidsgrens (€ 390.000) is deze door de hoge bouwkosten van invloed op de grootte van de woningen. Op dit moment zijn woningen daarom veelal kleiner dan de afgelopen periode.

De grootte van de woning is echter maar een van de aspecten die de woonkwaliteit voor de bewoners bepalen. Daarnaast bepalen ook andere aspecten de woonkwaliteit zoals¹ wooncomfort en bouwtechnische kwaliteit, energiezuinigheid, indeling, afwerkingsniveau, architectuur en een groene omgeving en een fijne buurt. Daarnaast worden aspecten als veiligheid en gezondheid vaak genoemd. De gebiedsvisie sorteert hier met aspecten als groen en duurzaamheid op voor.

1.3 Nog niet alle grondposities zijn verworven om de visie te realiseren

Voor de gewenste langzaam verkeersstructuur zijn nog niet alle grondposities verworven. Het is een nadrukkelijke wens dat fietsverkeer van en naar het centrum goed en veilig wordt gefaciliteerd. Voor de (auto)ontsluiting van Gaard 2 en 3 zijn door de ontwikkelende partijen in principe de noodzakelijke grondposities verworven. Bij verdere uitwerking moet echter nog blijken of (binnen de eigendomsgrenzen) een passende ontsluiting ontworpen kan worden die voldoet aan de verkeerstechnische – en veiligheidseisen. De ruimtelijke mogelijkheden voor een goede ontsluiting zijn in principe aanwezig.

1.4 Niet alle verkeersmaatregelen GMP+ zijn al uitgevoerd

Het wegennet loopt tegen de grenzen aan. Op 8 juni 2021 is het Maatregelenprogramma GMP+ vastgesteld. Hierin staat de Top 10 verkeersmaatregelen voor heel Lingewaard. Een aantal daarvan is ook relevant voor de verkeersafwikkeling van Driegaarden 2 en 3. In de huidige situatie zal het autoverkeer vanuit Driegaarden 2 en 3 niet op alle momenten makkelijk kunnen doorstromen. Er is echter voldoende tijd voor het uitvoeren van de verkeersmaatregelen voordat Driegaarden 2 en 3 volledig is gerealiseerd. Als de knelpunten zijn aangepakt, zal door het toevoegen van woningen in Driegaarden 2 en 3 geen nieuwe knelpunten ontstaan.

1.5 De Commissie ruimtelijke kwaliteit is kritisch op het programma irt ambities

De concept gebiedsvisie is op 8 juni 2022 en 3 oktober 2024 besproken met de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK). Zij ziet interessante uitgangspunten, maar vraagt zich af of de (groene) ambitie met een relatief zwaar programma voor dit plangebied waargemaakt kunnen worden. Het stedenbouwkundig bureau heeft een grondige analyse gedaan bij het opstellen van de visie. Met een goede en bij Huissen passende mix van grondgebonden en gestapelde woningen is de groene ambitie bij 650 woningen haalbaar (ongeveer 85 m2 groen per woning minimaal)

1.5 Bij de uitwerking kan het woningaantal lager uitvallen

Op basis van de ruimtelijke verkenning en het verkeersonderzoek is het aannemelijk dat er totaal 600-650 woningen gerealiseerd kunnen worden in Driegaarden 2 en 3. Bij het stedenbouwkundig ontwerp moet echter blijken of dit definitief haalbaar is en of de aannames praktisch haalbaar zijn. In de ruimtelijke verkenning zijn bijvoorbeeld aannames gedaan over – de verdeling in – woningtypologieën. Ook het inpassen van een gewenste (verkeers)structuur, kavelgrenzen of lokale belemmeringen kunnen van invloed zijn op het aantal woningen.

De ontwikkelaars kunnen vanuit dat perspectief geen recht ontlenen aan het programma van 600-650 woningen. Dit programma is echter wel een wezenlijk uitgangspunt en de intentie is om dit te laten realiseren. Als het plan voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten en programmatisch, stedenbouwkundig (ruimtelijk) en planologisch aanvaardbaar is, gaan we medewerking verlenen.

1.6 Congestie op het energienet kan tot vertraging leiden

Netwerkbeheerder Liander heeft een winstwaarschuwing afgegeven dat, net zoals bij omliggende gemeenten, de aankomende jaren de mogelijkheid van capaciteitsuitbreiding zeer beperkt is². De netbeheerders hebben een aantal uitgangspunten voor 'netbewust' bouwen geformuleerd³. Deze uitgangspunten geven handvatten om nieuwbouwprojecten zo te ontwerpen dat deze toch op het

¹ [Onderzoek: Het woongeluk van de Nederlanders door Motifaction - Bouw en Uitvoering](https://bouwenuitvoering.nl/varia/onderzoek-woongeluk-nederlanders/)

<https://bouwenuitvoering.nl/varia/onderzoek-woongeluk-nederlanders/>

² De uitbreidingslocatie Driegaarden is al wel al eerder aangemeld door de gemeente bij Liander.

³ [ontwerpprincipes-netbewuste-nieuwbouw-2.pdf](https://media.umbraco.io/bouwend-nederland/hsyl04s4/ontwerpprincipes-netbewuste-nieuwbouw-2.pdf)

<https://media.umbraco.io/bouwend-nederland/hsyl04s4/ontwerpprincipes-netbewuste-nieuwbouw-2.pdf>

elektriciteitsnet kunnen worden aangesloten. Daarbij zijn de aspecten van het beperken van de warmtevraag, het duurzaam invullen de resterende vraag en collectieve oplossingen van belang.

Financiën

Het vaststellen van de gebiedsvisie heeft geen directe financiële gevolgen. .

Driegaarden 2 en 3 is een faciliterende ontwikkeling. Voor de ontwikkeling (plankosten) is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De plankosten worden via de exploitatiebijdrage bij de ontwikkelaars in rekening gebracht. Dit wordt voorzien in de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaars wordt gesloten.

Communicatie en participatie

Voor uitgevoerde participatie zie participatieverslag (bijlage 4) , reactienota 2022 (bijlage 2) en reactienota 2024 (bijlage 3). Daarnaast zijn er directe gesprekken gevoerd met wijkraden Het Zand en Huissen-West, alsmede met initiatiefnemers, commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de woningcorporatie WaardWonen

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt het participatiebeleid van de gemeente Lingewaard in acht genomen.

Voortgang

Na de vaststelling van de gebiedsvisie wordt deze uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan (gebouwen en openbare ruimte) en een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en het Omgevingsplan opgesteld. De betrokkenheid van belanghebbenden bij dit proces wordt (vooraf) vastgelegd in een participatieplan.

Voordat het Omgevingsplan in de besluitvormingsprocedure wordt gebracht, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaars.

Op basis van de projectplanning wordt start bouw voorzien in 2028 (planning onder voorbehoud).

Duurzaamheid

De ambitie is om met Driegaarden 2 en 3 binnen de mogelijkheden een duurzame, toekomstbestendige wijk te realiseren. In de gebiedsvisie zijn onder andere uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van klimaatadaptief bouwen, groen en biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, duurzaam vervoer (lopen, fietsen), ontmoeten en bewegen, gemengd woningbouwprogramma en duurzaam bouwen.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Driegaarden 2 en 3
2. Reactienota bijeenkomst gebiedsvisie Driegaarden 2 en 3 2022
3. Reactienota bijeenkomst gebiedsvisie Driegaarden 2 en 3 2024
4. Participatieverslag Driegaarden 2 en 3 (gebiedsvisie) 2024
5. Verkeersonderzoek Woningbouw Huissen 2024
6. Advies verkeerseffecten Driegaarden 2 en 3 2024
7. Maatregelenprogramma GMP+
8. Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (uittreksel) (juni 2022)
9. Concept raadsbesluit

Bemmel, 26 november 2024

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

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs