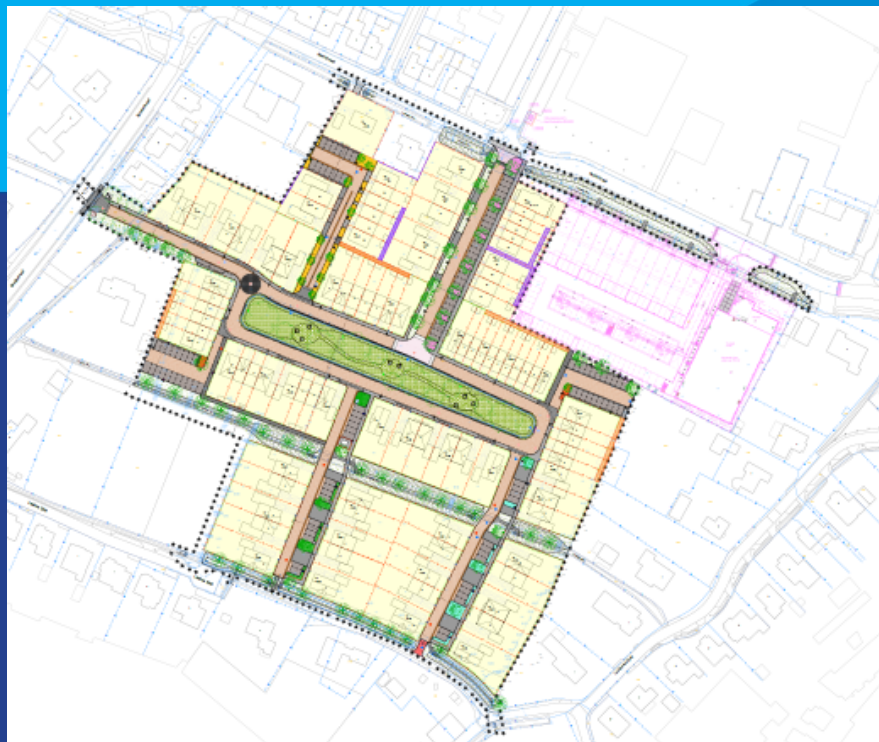


# Bestemmingsplan Driegaarden Fase 1 Huissen



## Raadsvoorstel

1. Wijziging in Wegencategoriseringsplan Lingewaard 2020
2. Vaststelling reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
3. Vaststelling bestemmingsplan 'Huissen Driegaarden 1<sup>e</sup> fase
4. Afzien vaststelling exploitatieplan

# Aanleiding opstellen bestemmingsplan

- Locatie Driegaarden onderdeel Ruimtelijke structuurvisie gemeente Lingewaard 2012-2022
- Onderzoek woningbehoefte Companen
- Tuindersgebied omvormen naar woongebied met ca 500 woningen
- Gefaseerde ontwikkeling waarvan nu het bestemmingsplan Driegaarden Fase 1 wordt voorgelegd

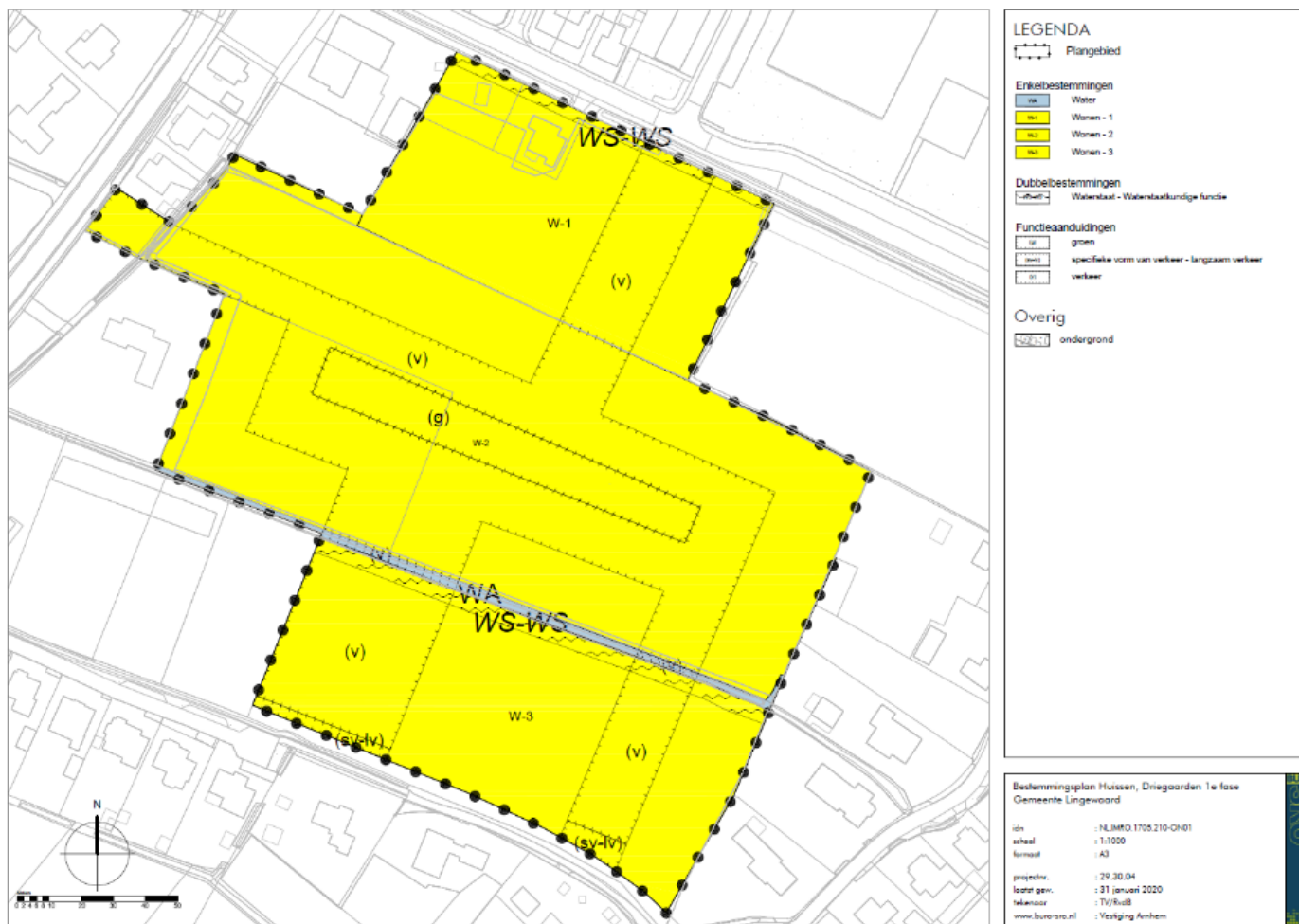
## Proces

| Juni 2017         | Collegebesluit gefaseerde uitvoering Driegaarden                                                     |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Januari 2020      | Informatieavond en terinzagelegging                                                                  |
| April-aug 2020    | Afronding zienswijzennota (11 zienswijzen), anterieure overeenkomsten, stedenbouwkundig ontwerp e.d. |
| 15 september 2020 | Collegebesluit vaststelling bestemmingsplan                                                          |
| 23 september 2020 | Motie Verkeersstromen Driegaarden                                                                    |
| 6 juli 2021       | Collegebesluit vaststelling (aangepast) bestemmingsplan                                              |
| 13 juli 2021      | Raadsinformatienota motie Verkeersstromen Driegaarden                                                |
| 30 september 2021 | Raadsbehandeling bestemmingsplan                                                                     |

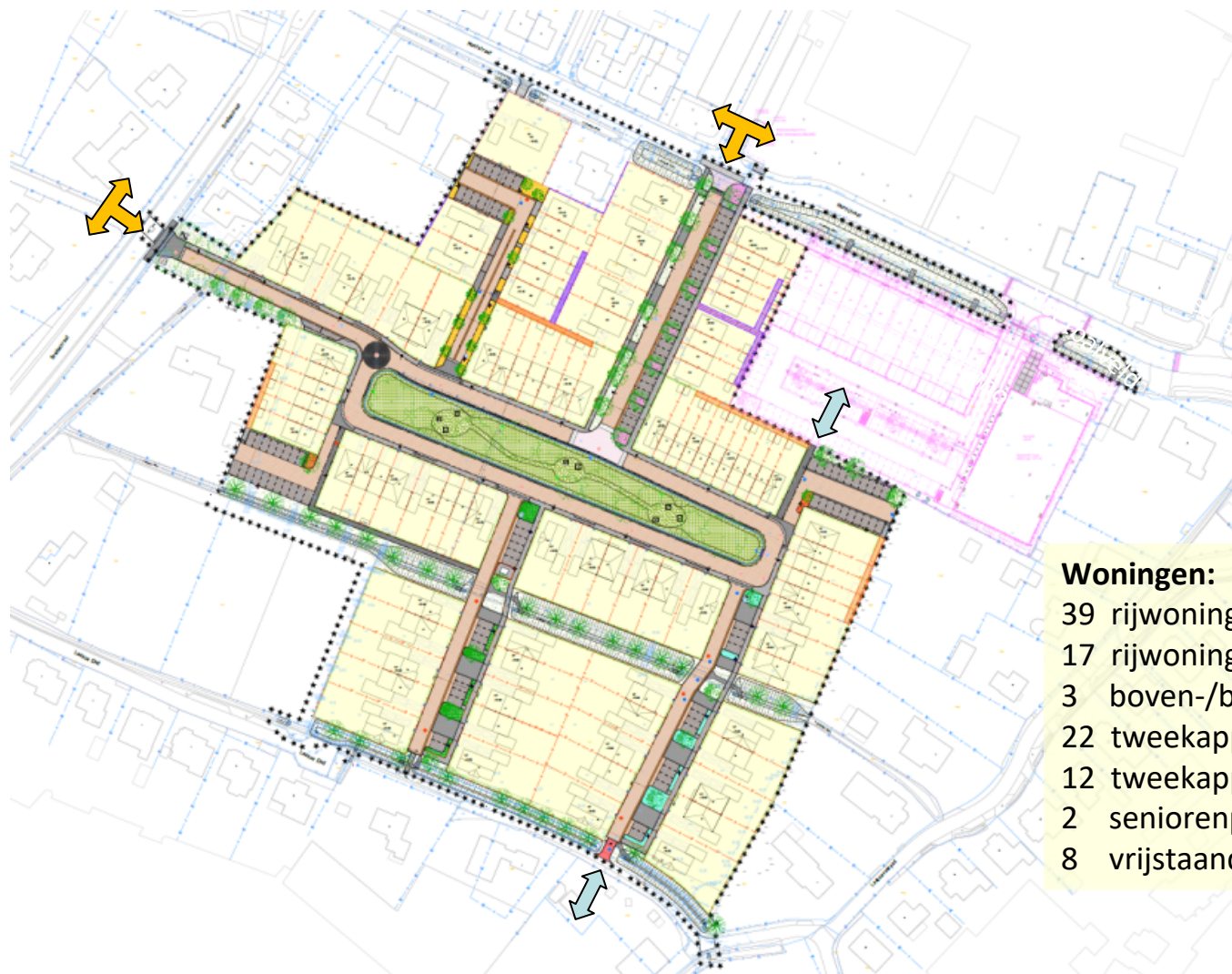
# Bestemmingsplan

- Voorziet in realisatie van maximaal 114 woningen
- Stedenbouwkundig plan gaat uit van 103 woningen
- Hiervan valt minimaal 36% in het betaalbare segment (= sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop tot VON-prijs €325.000,-)
- Overeenkomsten met ontwikkelaars zijn nog van vóór de Woondeal
- Bestemmingsplan geeft ruimte om vrije sectorkoopwoningen om te vormen tot seniorenwoningen
- Uw raad heeft in september 2020 het bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt en bouw van 14 woningen' vastgesteld

## Planverbeelding



## Stedenbouw-infrastructuur



### Woningen:

- 39 rijwoningen (tussen)
- 17 rijwoningen (hoek)
- 3 boven-/benedenwoningen
- 22 tweekappers
- 12 tweekappers (evt senioren)
- 2 seniorenpatio's
- 8 vrijstaand

## Woningbouw

- Minstens 103 woningen gepland
- 36% in de goedkope sfeer, 64 % boven € 325.000,-
- Gemeentelijke wens is 50% betaalbaar. Afspraak met ontwikkelaars om te compenseren in fase 2
- Inpassing in gebied met bestaande bebouwingslinten
- Klimaatadaptieve wijk met energieneutrale woningen, conform BENG normering
- Centrale gaarde voor ontmoeten, spelen, water, klimaatadaptatie

## Verkeer

- Parkeerbehoefte wordt binnen plangebied opgelost
- Ontsluiting autoverkeer op Bredestraat en Muntstraat
- Extra ontsluitingen fietsverkeer aan zijde 2<sup>e</sup> fase (onderdeel fietsroute naar centrum) en over terrein supermarkt
- Hogere belasting onderliggend wegennet maar binnen de normen
- Aanpassingen gewenst aan erftoegangs- en gebiedsontsluitingswegen conform wegencategoriseringsplan
- Beroepszaak RvS 'Verplaatsing supermarkt, Muntstraat, Gochsestraat

## Zienswijzen

Totaal 11 zienswijzen over diverse onderwerpen:

- Stikstofonderzoek
- Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid waarbij specifiek Bredestraat, Huismanstraat en Muntstraat zijn genoemd
- Parkeren
- Zorgen over gevolgen bouwwerkzaamheden en transportroutes
- Geluid
- Peil – en bouwhoogten
- Erfafscheidingen
- Luchtkwaliteit en leefklimaat

De reactienota gaat uitgebreid in op de zienswijzen.

## Uitspraak RvS

Op 2 juni jl. heeft Raad van State uitspraak gedaan over een beroep tegen de vaststelling van bestemmingsplan 'Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt'

Beroep betreft de toename van verkeer, waardoor problemen zullen ontstaan met de verkeersafwikkeling.

Uitspraak/conclusie:

Beroep is ongegrond verklaard.

- Integraal verkeersonderzoek
- Geen onaanvaardbare gevolgen in en rondom plangebied
- Verkeerstoename a.g.v. 130 woningen en een supermarkt past binnen de bestaande capaciteit van wegen en kruispunten.

## Motie Verkeerstromen Driegaarden

(unaniem aangenomen op 23 september 2020)

- Effect op vaststelling bestemmingsplan Driegaarden
- Aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd en knelpunten benoemd
- Maatregelen onderdeel van het maatregelenprogramma GMP+, vaststelling in raad 8 juli 2021
- Aanbeveling om wegcategorie voor Gochsestraat en Huismanstraat te herzien naar Erftoegangsweg type 1
- Biedt de mogelijkheid om de wegen binnen de beschikbare ruimte verkeersveilig in te richten (50 → 30 km/u)

## Planning

| Sept 2021    | Vaststelling door raad          |
|--------------|---------------------------------|
| Okt 2021     | Publicatie                      |
| Tot dec 2021 | Beroepstermijn (6 weken)        |
| Dec 2021     | Bestemmingsplan onherroepelijk  |
| Jan 2022     | Omgevingsvergunning             |
| Q2 2022      | Start bouwrijp maken/woningbouw |
| 2023         | Oplevering                      |
|              |                                 |