

Uitgangspunten Landgoed Driessen fase II

Concept 9 februari 2024

Vrijgegeven voor participatie 20 februari 2023

1. Inleiding.....	2
2. Samenvatting	3
3. Ruimtelijke hoofdopzet.....	5
4. Stedenbouw en architectuur	8
5. Water.....	13
6. Groen	15
7. Verkeer en mobiliteit.....	17
8. Wonen	23
9. Voorzieningen	26
10. Duurzaamheid.....	29
11. Milieuaspecten	37
12. Grondbeleid en ontwikkelstrategie.....	41

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De basis voor de ontwikkeling van Landgoed Driessen is gelegd in het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen (vastgesteld 1998). Eind 2023 zijn in het gebied zo'n 1.900 woningen gerealiseerd. Als fase I afgerond is, is dat aantal opgelopen tot circa 2.300 woningen. In fase II worden daar nog eens 700 woningen aan toegevoegd.

Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle geldende bestemmingsplan en beheers verordeningen van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op grond van het bestemmingsplan Driessen (vastgesteld 2013) heeft fase II een agrarische bestemming. Woningbouw is hier alleen mogelijk als het omgevingsplan gewijzigd wordt.

In de ruim 25 jaar die verstreken zijn sinds het vaststellen van het Ontwikkelingsplan heeft de wereld niet stilgestaan. Er zijn besluiten genomen en de (woning)markt is veranderd. Ook zijn nieuwe ambities geformuleerd en is nieuw beleid vastgesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid. Dit alles maakt dat het goed is om de in het Ontwikkelingsplan vastgelegde uitgangspunten tegen het licht te houden. Wat blijft en nemen we mee naar fase II? Wat zou anders kunnen of moeten?

1.2. Leeswijzer

In de hoofdstukken 3 t/m 12 worden per thema telkens drie vragen beantwoord:

- Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?
- Wat is er sindsdien gebeurd?
- Wat is het uitgangspunt voor fase II?

De bij de derde deelvraag geformuleerde uitgangspunten zijn in hoofdstuk 2 kort op een rijtje gezet.

1.3. Disclaimer

Het formuleren van uitgangspunten is een hulpmiddel bij het maken van ruimtelijke plannen en maken van (financiële) afwegingen. Het zet de tijd echter niet stil. Beleid en ambities kunnen veranderen in de tijd. Tenzij expliciet anders wordt beschreven, dienen ontwikkelingen te allen tijde te voldoen aan op dat moment geldend beleid van gemeente, provincie, rijk of andere overheden.

2. Samenvatting

In de volgende hoofdstukken wordt gedetailleerd ingegaan op verschillende thema's. De uitgangspunten waarin dat resulteert, zijn hieronder puntsgewijs alvast samengevat.

Ruimtelijke hoofdpunten

- Verweving van stad en land
- Aansluiting zoeken bij de bestaande gebouwde omgeving.
- Behoud en herkenbaarheid van het slagenlandschap.
- Westelijke Groene Venster laat het landschap diep doordringen in de wijk.
- Overgangszone aan de noordzijde.
- Handhaven bestaande indeling plandelen

Stedenbouw en architectuur

- Driesser Velden West:
 - Bebouwing eigen richting en objectmatig in het groen.
 - Deels houtbouw
 - urban villa's kijken uit over het landschap
- Orangerie:
 - ruimten richten zich op Groene Venster
 - door oriëntatie gebruik van passieve en actieve zonne-energie

Water:

- Infiltratie op eigen terrein conform eisen IWW.
- Overstort op openbaar gebied
- Wadi's
- Overtollig water afvoeren in noordelijke richting.
- Lage Water doortrekken.

Groen:

- Veel van de uitgangspunten uit het Ontwikkelingsplan blijven relevant voor Fase II gehanteerd worden.
- Groen conform Richtlijn Groenbeleidsvisie.
- Puntensysteem natuur inclusief bouwen.
- Extra groene corridor van oost naar west.

Verkeer en mobiliteit:

- Goede en veilige verbindingen voor fiets en voetganger.
- Waar mogelijk en haalbaar verbeteren van de aansluiting op de N261 en/of realiseren van een extra ontsluiting.
- Realisatie van een openbaar vervoer hub bij de bushalte Noorder Allee.
- Hogere bebouwingsdichtheid nabij bushalte(s).
- Stimuleren van deelmobiliteit.

Wonen:

- Diversiteit in woningtype en prijsklasse binnen deelplannen.
- Woningbouwprogramma in overeenstemming met gemeentelijke Woonvisie en Woondeal SRBT.
- Sociale huurwoningen bij voorkeur door toegelaten instelling. Indien nodig beroep op marktpartijen.

- Tenminste 40% van woningen levensloopbestendig.
- Aandacht voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden en woonwagenbewoners.

Voorzieningen:

- Beweegvriendelijke buitenruimte
- Verspreide speelplekken voor kleinere kinderen.
- Geen supermarkt, eventueel wel kleinschalige detailhandel conform de detailhandelsstructuurvisie.
- Realisatie Kindcentrum Landgoed Driessen.
- Aandacht voor zorg.

Duurzaamheid:

- Rekening houden met Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving.
- In acht nemen aanbevelingen omgevingsadvies GGD.
- Combineren kenmerken luxe woonwijk met inclusieve woonwijk.
- Kleinschalige mix van woningtypen en prijsklassen.
- Indien mogelijk en haalbaar aanleggen van een collectief warmtenet.
- Woningen nul-op-de-meter.
- Bij oriëntatie en vormgeving van woningen en inrichting van de openbare ruimte extra aandacht voor duurzaamheid.
- Voldoende ruimte voor het ondergrondse en bovengrondse energienetwerk (kabeltracés en elektriciteitsstations) en deze zaken te beschouwen in relatie tot maatregelen.
- Ruimte bieden aan beschermde diersoorten.
- Hydrologisch en wat stikstof betreft neutraal ten opzichte van de Westelijke Langstraat.
- Reserveren ruimte voor (op termijn) ondergrondse containers.
- Verbinden verschillende vormen van mobiliteit onderling.
- Woningen en openbare ruimte voorbereid op opladen elektrische auto's.

Milieuaspecten:

- Vormvrije m.e.r.-beoordeling.
- Geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen brandaandachtsgebieden.
- Akoestisch onderzoek voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen.
- Aandacht voor groepen die hoog gevoelig zijn voor luchtkwaliteit.
- Stedelijke ontwikkeling en robuuste natuur hand in hand. Dus geen negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Beeldkwaliteit:

- Volgt;
- Voorafgaand aan concrete ontwikkelingen uitgangspunten beeldkwaliteit vastleggen.

Grondbeleid en ontwikkelstrategie:

- Totaal circa 700 woningen.
- Bouwtempo circa 100 woningen per jaar.
- In overleg met grondbezitters zoeken naar vorm van samenwerking die recht doet aan de wederzijdse belangen.
- Naar rato van profijt verhalen van voor natuurcompensatie gemaakte kosten.

3. Ruimtelijke hoofdopzet

3.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

De wijk Landgoed Driessen dankt haar naam aan de grond waarop zij gebouwd is. Een dries, of driest is een akker of veld dat niet voor akkerbouw, maar als weide gebruikt wordt. Voor de ruilverkaveling in dit gebied liep er een oude weg doorheen, genaamd Meerdijkse Driessen. Landgoed verwijst naar de verweving van stad en land. De namen van plandelen verwijzen naar elementen die men vaak aantreft op landgoederen (De Gaard, Het Koetshuis, De Bibliotheek, De Villa, De Velden, etc.).

Met deze beeldspraak als vertrekpunt is in het Ontwikkelingsplan verwoord en verbeeld dat de planopzet en het karakter van de wijk worden bepaald door het samenspel van de bebouwing met de ruimte, de vorm en de functie, het landschap, de randen, de interne en externe relaties en de compositie van richtingen en zichtlijnen.

Dit is terug te zien in onder andere de volgende uitgangspunten:

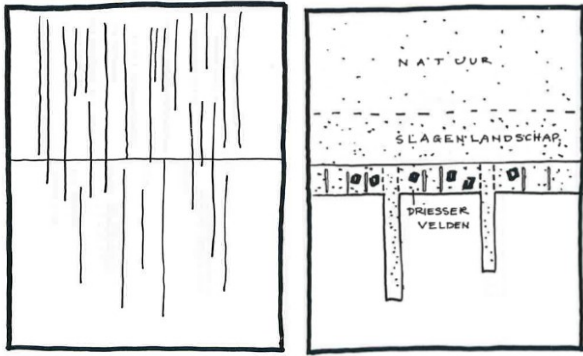
- Behoud en herkenbaarheid van het slagenlandschap.
- Het bestaand landschap als drager van het ontwerp.
- Landgoed Driessen is ingebed in de context (zichtrelatie met het lint van Sprang, eigenheid linten behouden, structuur legt relaties met landmarks).
- Compartimenteren (natuurontwikkeling/behoud/beheer in het noorden, stedelijke ontwikkeling in het zuiden en een overgangszone rond het Halve Zolenpad).
- Ecologische verbinding van natuurkerngebied met de Dullaard & Maasdal.

3.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Landgoed Driessen is en wordt gefaseerd ontwikkeld. Alvorens een nieuw plandeel te ontwikkelen is de telkens een Nota's van Uitgangspunten opgesteld waarin het Ontwikkelingsplan verder uitgewerkt is. Ook de veel van de straatnamen sluiten aan bij de gekozen beeldspraak.

In het Ontwikkelingsplan omvatte Landgoed Driessen naast het stedelijk gebied aan de zuidzijde, ook een deel van het slagenlandschap verder noordelijk. In 2013 is de Westelijke Langstraat aangewezen als Natura-2000 gebied. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan (Driessen, 2013) is het natuurgebied daarom uit het plangebied gehaald. Later stelt de provincie voor dit natuurgebied een inpassingsplan vast (2020).

Op de grens van stad en land ligt het Halve Zolenpad, met daarlangs Het Lage Water. Aan de overzijde van dit water liggen de Driesser Velden. Bebouwing in dit deel van Landgoed Driessen is minder gesloten dan elders in de wijk en kent meer doorzichten. In de Driesser Velden (Oost) zijn bouwprojecten gerealiseerd die sterk verbonden zijn met het groen en water (Het Fort, De Terpen, Het Kanteel). In de Nota van Uitgangspunten voor Driesser Velden Midden (en De Villa B en de Muzenkamer, 2023) is dit voortgezet met een in het oog springend ronde verkavelingsopzet (Het Amphitheater). Het al aanwezige Groene Venster is daarbij behouden. Verder naar het zuiden gaat dit overblijfsel van het oude slagenlandschap over in een brede groenstrook met wadi. Natuur gaat hier over in ruimte om te spelen en ontmoeten.



Links: slagenlandschap dringt door in de wijk / Rechts: objecten op de overgang van stad en land (bron: Ontwikkelingsplan).

Een andere verandering in de hoofdopzet is dat in de loop der tijd besloten is om de Sprangse Sloot niet te verleggen. (Meer hierover in het hoofdstuk "Water"). Daarmee is de beoogde zichtlijn naar de kerk van Kaatsheuvel is daarmee niet gerealiseerd en is de begrenzing en ruimtelijke hoofdopzet van plandeel Lommerrijk veranderd. De hoofdontsluiting slingert niet meer midden door het gebied en de bebouwing bestaat niet meer uit losse objecten (veelal meergezinswoningen). In plaats hiervan is gekozen voor het realiseren van vier organisch gevormde 'eilanden' met hoofdzakelijk in rijtjes gebouwde en halfvrijstaande grondgebonden woningen in een wat meer traditionele architectuur. Het groene karakter met veel bomen en de groenzone langs de Sprangse Sloot zijn gebleven.



- | | |
|--|--|
| De Villa | De Driesser Velden |
| De Bibliotheek | De Gaard |
| Het Koetshuis | De Groene Vensters |
| De Orangerie | De Noorder Allee |
| Het Lommerrijk | |

Plandelen Landgoed Driessen

3.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Landgoed Driessen vormt de afronding van een eerder in gang gezette ontwikkeling. Het reeds gerealiseerd deel van de woonwijk heeft een duidelijk eigen identiteit. Er is geen reden om de eind vorige eeuw bepaalde indeling en ruimtelijke hoofdopzet met twee groene vensters die het oude slagenlandschap door laten dringen tot diep in de wijk en een overgangszone naar het natuurgebied aan de noordzijde los te laten. Ook zal wat betreft bouwvolumes, bouwvormen en bebouwingsdichtheid stedenbouwkundig aansluiting gezocht moeten worden bij de bestaande gebouwde omgeving:

- De organisch gevormde bouwvelden in een groene, parkachtige omgeving van Lommerrijk,
- De lintbebouwing aan de Van der Duinstraat – Raadhuisstraat met meer karakteristieke verkaveling en diversiteit in architectonische uitstraling.
- De voetbalvelden (SSC) aan de Bernhardstraat met de daar achter gelegen planmatig opgezette woonwijk Vrijhoeve.

CONCEPT

4. Stedenbouw en architectuur

4.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

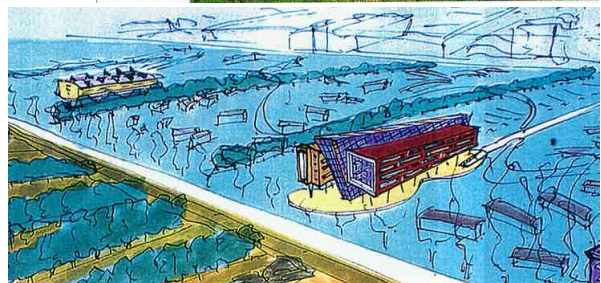
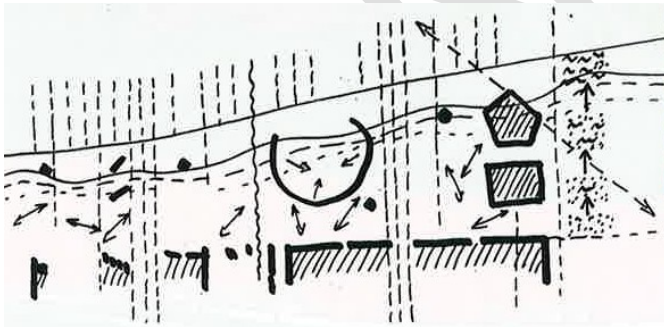
Volgend op de ruimtelijke hoofdopzet is in het Ontwikkelingsplan voor elk van de plandelen een thematische beschrijving opgenomen. Hierin wordt met de beeldspraak van Landgoed Driessen als vertrekpunt nader ingegaan op zaken als maat en schaal, ritmiek, vorm, materiaal, textuur en kleur van de bebouwing.

Driesser Velden

Driesser Velden wordt gekenmerkt door het oorspronkelijke, niet opgehoogde landschap. Droog nabij de Noorder Allee, net aan de noordzijde bij het Lage Water. Bestaande en nieuwe elzensingels verdelen het plandeel in kamers.

Wonen is verweven met het landschap. De bebouwing neemt een eigen richting en staat objectmatig op palen of terpen in het groen. De Stroken hebben een ruim terras dat als een vlonder over het landschap hangt. Deze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit houtskeletbouw zoals we dat kennen uit de waterlandschappen in Zweden, Finland en Amerika; duurzaam en energiezuinig. De detaillering maakt deze bebouwing fijn van maat en schaal en is daardoor vriendelijk en romantisch. De buitenbekleding is natuurlijk, vergrijzend hout, of in vrolijke tinten geschilderd met milieuvriendelijke verf. Enkele hogere torenachtige appartementengebouwen (urban villa's) kijken uit over het landschap en het Halve Zolenpad. Het zijn accenten in de skyline. De ontsluiting ligt op dijkes of vlonders en er wordt geconcentreerd geparkeerd op eilanden.

Dichter naar het centrum van Waalwijk liggen grotere complexen; het Amphitheater en de Belvédère. Hier staat het uitkijken over en genieten van het landschap centraal.



Ruimtelijk kader Driesser Velden (Midden) (Bron: Ontwikkelingsplan)

De Orangerie

De Orangerie is symbool voor de tuin van het huis. De orangerie is groen exotisch en glasachtig.

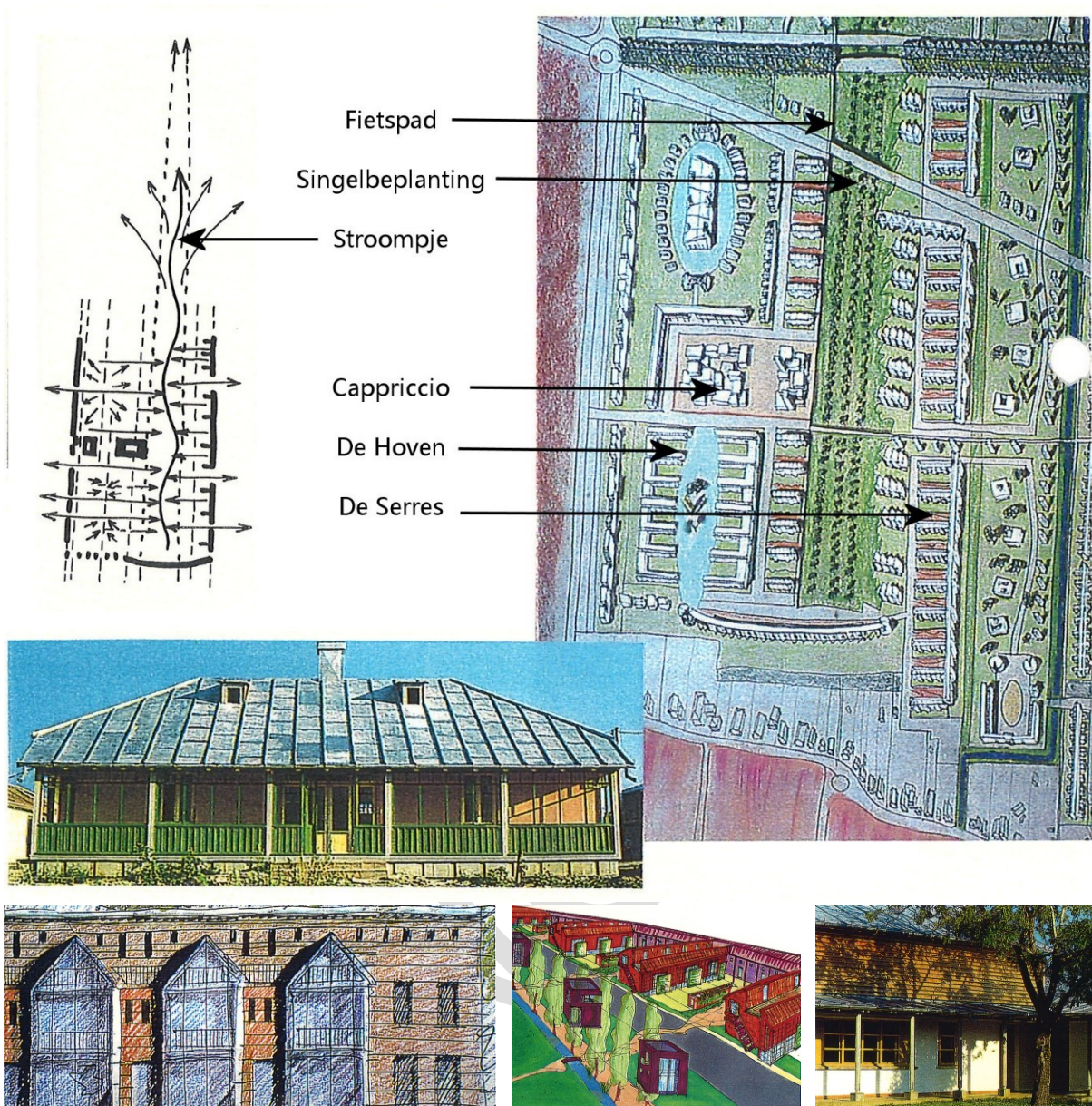
Gesproken wordt over een hoekverdraaiing in het kavelpatroon waardoor het landschap als het ware dichterbij komt en diep doordringt in de woonomgeving. Door de dwarsrichting van de blokken zijn alle ruimte van de Orangerie bovendien direct of indirect gericht op het groene venster. De tuinafscheidingen verdienen veel aandacht.

De zuid gerichte Serres hebben een serre of kasachtige veranda aan de woning. In de Orangerie wordt optimaal gebruik gemaakt van passieve en actieve zonne-energie. Noordgevels zijn steenachtig en massief. De Hoven zijn gevormd als een bloementuin. Houtskeletbouw, transparante kleuren en pasteltinten. Op het centrale plein staat het Capriccio, een wooncomplex met verborgen tuinen als van een kloosterhof. Woningen van verschillende maat, vorm en kleur zijn over en aan elkaar geschakeld. Geen enkele woning is hetzelfde.

De westelijke rand van het Groene Venster is strak en openbaar door het fietspad dat er langs loopt. De oostelijke rand is rafelig en loopt over in de tuinen. Dit groene Venster is ingericht als een romantisch Engels park. Een stroompje voert het water af als een beek. Deze Engelse stijl contrasteert met de 'strenge' singelbeplanting en biedt de meeste mogelijkheden voor ontwikkeling van stadsnatuur (bloemen, vlinders). Een rosarium, een kruidentuin en waterspeelplaatsen behoren tot de inrichting.

De Orangerie wordt in het zuiden ruimtelijk afgesloten met een gebogen appartementencomplex; de Loggia, met aan de zuidzijde ruime balkons, loggia's en een ruime gemeenschappelijke tuin. Er wordt voldoende ruimte gecreëerd tussen de achterzijde van het lint en de nieuwe bebouwing.

Waar het Groene Venster doorsneden wordt door de Noorder Alleé wordt een brug gerealiseerd. Het landschap zal hierdoor onder de Noorder Alleé doorgaan.



Fietspad
 Singelbeplanting
 Stroompje
 Capriccio
 De Hoven
 De Serres

Ruimtelijk kader Orangerie (bron: Ontwikkelingsplan)

Op de paragraaf met de thematische beschrijving volgt een paragraaf 'fascinaties'. Hierin worden bijzondere plekken en gebouwen in het Ontwikkelingsplan beschreven en door schetsen of referenties verbeeld. Deze naam is destijds gekozen omdat elke lijn vooraf weliswaar verkend, bedacht en getekend is, maar het eindbeeld niet vast staat. Tijdens het ontwerpproces komt de wijk pas echt tot leven.



Het **Capriccio** is een kubistische compositie van gestapelde woon-units. De gevels met verschillende materialen en kleuren "kijken" in verschillende richtingen. De units staan op pootjes, liggen op of tegen elkaar of hangen over elkaar heen. Regenwater stroomt via een cascade van dakvlakken naar het Groene Venster. De verschillende dakniveaus vormen een complex van hangende tuinen. De woningen zijn gegroepeerd om een gemeenschappelijke binnenplaats.

De **Kloosterhof** heeft een serene uitstraling. De lage woningen zijn gelegen om groene hoven, ingericht met moestuintjes en fruitbomen. Vegetatiedaken bewerkstelligen een geleidelijke verwerking en afvoer van regenwater. De hoven zijn gelegen aan een centrale, ovale ruimte, waarin zich speel- en parkeerplaatsen bevinden. Onderdeel van de Kloosterhof zijn twee centraal gelegen wintertuinen. Hierdoor hebben de eraan gelegen woningen een gemeenschappelijke, overdekte binnenruimte. Deze is ingericht met bomen, grote planten en speelvoorzieningen en er heerst een tropische sfeer.

Fascinaties voor Het Capriccio en het Kloosterhof (bron: Ontwikkelingsplan)

4.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Het oostelijke deel van de Driesser velden is al gerealiseerd (Het Fort, Het Kanteel). Ook het middelste deel is stedenbouwkundig uitgewerkt (het Amphitheater) en in ontwikkeling. In lijn met wat er in het Ontwikkelingsplan staat bij is daarbij met een zekere vrijheid met zeer zeker ook in geest van het Ontwikkelingsplan gehandeld.

De algemene uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit uit het Ontwikkelingsplan zijn per plandeel telkens gefaseerd uitgewerkt in Nota's van Uitgangspunten. Plannen van ontwikkelaars zijn hier aan getoetst door de welstandscommissie / commissie Beeldkwaliteit. In eerste instantie was dit verplicht. Na de vaststelling van de laatste Welstandsnota (2016) waarin Landgoed Driessen grotendeels welstandsvrij verklaard werd, gebeurde dit op vrijwillige basis. De ervaring leert dat dit zelden leidt tot discussie en de algehele kwaliteit van bouwplannen ten goede komt. Plannen van particuliere bouwers worden niet meer getoetst, tenzij op verzoek van de indiener.

Wel lijkt het er op dat de kwaliteit van bebouwing meer en meer onder druk komt te staan door stijgende materiaalkosten, toenemende eisen op het gebied van duurzaamheid en ambities op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid.

4.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Met het handhaven van de ruimtelijke hoofdropzet kunnen ook de in het Ontwikkelingsplan voor het nog te ontwikkelen deel van Driesser Velden en de Orangerie opgenomen uitgangspunten voor stedenbouw en architectuur in beginsel gehandhaafd worden.

Essentieel is wel dat bebouwing in Driesser Velden West bestaat deels uit houtbouw neemt een eigen richting en staat objectmatig op palen of terpen in het groen. Enkele hogere torenachtige appartementengebouwen (urban villa's) kijken uit over het landschap en het Halve Zolenpad. Kenmerkend voor de Orangerie is dat ruimten zich richten op het Groene Venster en woningen door hun oriëntatie gebruik maken van passieve en actieve zonne-energie.

Dit betekent echter niet dat alle genoemde elementen in exact dezelfde vorm terug te zien moeten zijn in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Plannen worden in de geest van het Ontwikkelingsplan uitgewerkt, maar inzichten en ambities op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid en woningbouwprogramma of marktomstandigheden kunnen redenen zijn om op punten andere keuzes te maken.

Zeker indien sprake is van meerdere ontwikkelende partijen verdient het aanbeveling om voorafgaand aan concrete ontwikkelingen afspraken te maken over de gewenste beeldkwaliteit. Dit kan in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan maar ook als onderdeel van een document zoals de eerder vastgestelde Nota's van Uitgangspunten.

5. Water

5.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Het Ontwikkelingsplan zette in op integraal waterbeheer: schoon stadswater wordt zoveel mogelijk ter plekke geïnfiltrerd. Een systeem van wadi's voert water af naar een schoonwaterbuffer aan de noordzijde van de wijk. Open water wordt elders zoveel mogelijk beperkt. Het gebied ten zuiden van de Weg-om-de-Noord (later: Noorder Allee) wordt opgehoogd en het grondwaterpeil wordt hier verhoogd. De van nature aanwezige kwel verschuift hierdoor. Dit alles leidt tot een vernatting van het noordelijke deel van Landgoed Driessen en daarmee beperking van de aanvoer van Maaswater. Moet er toch water afgevoerd worden, dan gebeurt dit zonder dat dit een effect heeft op de natuur. Volgens de facet nota integraal waterbeheer moeten er twee voorzieningen gemaakt worden om het overtollige water vanuit Landgoed Driessen af te voeren naar het gebied ten noorden van het Halve Zolenpad.

Voorzien werd voorts om de Sprangse Sloot ten zuiden van de Oudestraat in oostelijke richting te vergraven. De strook waar nu Lommerrijk ligt zou dan een stuk smaller worden. Daarnaast zou bij het verleggen van de Sprangse Sloot deze dusdanig afgedicht worden dat er geen gebiedsvreemd water kan infiltreren in de bodem.

In het Ontwikkelingsplan (en het bestemmingsplan en de nota's van uitgangspunten die hier op volgden) is opgenomen dat verspreid over het plan autowasplaatsen ingericht zullen worden om te voorkomen dat schoonmaakmiddelen infiltreren in de bodem. In Landgoed Driessen ligt immers geen hemelwaterriool.

5.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Gronden in Landgoed Driessen zijn gemiddeld ongeveer een meter opgehoogd voordat deze bebouwd zijn. Voor vuilwater is een rioelstelsel aangelegd, voor hemelwater niet. Dit wordt op eigen terrein geïnfiltrerd. Wel vindt bij extreme regenval afvoer plaats naar een systeem van wadi's. Water kan hier verder infiltreren. Waar nodig wordt verder afgevoerd naar het Lage Water aan de noordzijde van de Wijk.

Het basisprincipe van infiltreren is dan ook overgenomen in het Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024 (vastgesteld op 15 oktober 2020 door de raad), waarbij tegenwoordig een bergingscapaciteit geëist wordt van 60 mm.

In 2011 is de eerder opgestelde Facetnota Water (Royal Haskoning, 1998) geactualiseerd. Daarbij lag de focus op de benodigde waterberging en de waterkwaliteit.

Bij de uitbreiding van het Lage Water zijn er 2 stuwen geplaatst. Eén bij de Sprangse Sloot en één ter hoogte van de N261. Deze stuwen functioneren echter niet omdat de planken die het niveau moeten regelen er door het Waterschap uitgehaald zijn. Peil Lage Water is hetzelfde als de peil Sprangse Sloot. Bij de reconstructie van de N261 is een duiker, die onder de N261 lag van oost naar west, niet meer aangebracht. Er is hier ook geen gronddam aangebracht. Bestaande duiker lag ongeveer ter hoogte van de tunnelbak. Deze duiker is er dus niet meer en komt ook niet meer terug.

Het Lage Water staat rechtstreeks in verbinding met de Sprangse Sloot. Het waterpeil van Lage Water fluctueert daarom ook met de Sprangse Sloot mee. Het Lage Water heeft dus ook enkel een overstort op de Sprangse Sloot. Omdat die watergang niet verbonden is met de watergangen in de Westelijke Langstraat, is het watersysteem van Landgoed Driessen dus niet gekoppeld met het watersysteem van natuurgebied De Langstraat.

In 2023 heeft Royal HaskoningDHV een aanvullende memo geschreven over de wateropgave voor de afronding van Landgoed Driessen fase I. Geconstateerd wordt dat de bergingscapaciteit van het Lage Water voldoende is om woningbouw in Driesser Velden Midden, De Villa deel B en De Muzenkamer mogelijk te maken.

Uiteindelijk is er voor gekozen om de Sprangse sloot niet te verleggen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Driessen (2013) is in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap met de Provincie afgesproken om ten oosten van de Sprangse Sloot een groenzone op te nemen, vrij van bebouwing maar mede te gebruiken voor de aanleg van een fiets-/wandelpad. Dit is als uitgangspunt meegenomen in de nota van uitgangspunten voor Lommerrijk (2017). In plaats van door het plangebied te lopen, vormt de Sprangse sloot nu een natuurlijke begrenzing van Lommerrijk het plangebied. Dit maakte een andere, meer dorpse, opzet mogelijk.

In de kamerbrief van eind 2022 geven de minister en staatssecretaris van infrastructuur en waterstaat aan dat het kabinet water en bodem sturend wil laten zijn bij beslissingen over de inrichting van ons land.

In 2022 is besloten om het aantal autowasplaatsen af te bouwen, dit is van 4 autowasplaatsen naar 2 autowasplaatsen gegaan.

5.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Bij goede uitvoering werkt het systeem van infiltreren en vertraagd afvoeren van regenwater goed, ook voor bewoners. Bovendien past het in combinatie de aanleg van een tweede groene venster, prima bij het uitgangspunt om bodem en water sturend te laten zijn.

Reden genoeg om in fase II tevens wadi's aan te leggen en overtollig water af te voeren in noordelijk richting. De buffercapaciteit van het huidige Lage Water is echter onvoldoende om ook fase II hierop uit te laten komen. Doortrekken van het Lage Water in westelijke richting lijkt dan ook voor de hand te liggen. Dit wordt het enige open water in fase II

Ook de aanleg van groene (halfopen) parkeerplaatsen draagt bij aan het zoveel mogelijk infiltreren van regenwater. Voor fase II wordt er voldoen aan het beleid van IWW en de infiltratie eis van 60 mm op eigen perceel.

6. Groen

6.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Onder "stad en land" is reeds gesproken over de overgangszone aan de noordzijde en de twee Groene Vensters die het oude slagenlandschap tot diep in de wijk brengen. In de overgangszone tussen De Noorder Allee en het Halve Zolenpad blijven de bestaande kavelrichting en elzensingels zichtbaar. Ten zuiden van de Noorder Allee worden de Groene Vensters ingericht met speelplekken, wandel- en fietsroutes. In de Orangerie gebeurt dit op de manier waarop een Engels landschapspark wordt vormgegeven; een orthogonale ruimte-indeling met landschappelijk vormgegeven objecten.

Ten westen van de N261 wordt een gevarieerd tuinlandschap gecreëerd (Sprangse Duin) dat als stapsteen functioneert tussen de Drunense Duinen en het Maasdal. De Noorder Allee wordt vormgegeven als een bomen-alleé, zodat deze drukke weg zowel vanuit de gebruiker als vanuit het wonen een prettige beleving geeft en een herkenbaar element is. Elders in de wijk worden verspreid staande elzensingels als relikwieën in de wijk opgenomen, met een minimale breedte van 10 meter.

Het Lommerrijk is een zone waarin het privé groen van met hagen omzoomde kavels het beeld bepaalt. Een grote hoeveelheid bomen moet dit gebied een beschermt en intiem karakter geven.

6.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Met het besluit om de Sprangse Sloot niet te verleggen (2013) is de opzet van plandeel Lommerrijk anders geworden dan voorzien in het Ontwikkelingsplan. Wat gebleven is, is de grote hoeveelheid bomen.

In de groenbeleidsvisie 'Groen Leeft! (2019) is een groennorm opgenomen. Deze schrijft voor dat in nieuwe woonwijken de openbare ruimte tenminste voor 10% uit groen moet bestaan. En daarbovenop moet in de woonwijken minimaal 5% groen worden gerealiseerd dat wordt gecombineerd met andere functies zoals parkeren, spelen en het opvangen van water. In de 'Richtlijn Groenbeleidsvisie 2022' is de groennorm nader uitgewerkt. Dit alles draagt bij aan klimaatbestendigheid, hittestress en wateroverlast.

In 2020 is Landgoed Driessen gestart met een pilot voor natuur inclusief bouwen. Daarvoor is een puntensysteem opgesteld. N.a.v. een motie van de gemeenteraad, is het puntensysteem geactualiseerd en in 2024 wordt het puntensysteem verweven met het groenbeleid. Tot het zover is, is het huidige puntensysteem van kracht.

Inmiddels is ook besloten om de oorspronkelijk voorziene vrij liggende busbaan (zie ook bij "verkeer") niet aan te leggen (december 2022). Bij dat besluit is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om *"bij het ontwerp van Landgoed Driessen fase 2 een zo groot mogelijk deel van de door het niet aanleggen van de busbaan vrijgekomen ruimte ten gunste te laten komen aan de groene kwaliteit in deze wijk. Waarbij dit groen een aanvulling moet zijn aan het initieel in het plan opgenomen groen en daar niet voor in de plaats dient te komen"* en *"Bij het ontwerp van Landgoed*

Driessen fase 2 als opdracht mee te geven dat er een groene oost-west verbinding gerealiseerd dient te worden”.

6.3. Wat is het uitgangspunt voor fase 2?

Bij het opstellen en uitwerken van plannen voor Landgoed Driessen fase II zal uitvoering moeten worden gegeven aan zowel de groennorm en de norm voor combinatie-groen en het 'puntensysteem natuur inclusief bouwen' als de aangehaalde motie. Concreet betekent dit dat er naast een tweede noord-zuid lopend Groen Venster tevens een oostwest gerichte groenzone gerealiseerd moet worden en het totale percentage groen in dit deel van de wijk hoger komt te liggen dan 10%.

CONCEPT

7. Verkeer en mobiliteit

7.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Om de kwaliteit van de natuur te vergroten zet het Ontwikkelingsplan in op het minimaliseren van gemotoriseerd verkeer door en langs natuurgebieden (Koesteeg, Meidoornweg, Hoge Vaart, Winterdijk).

De Noorder Allee vormt de hoofdontsluiting van Landgoed Driessen, zowel voor verkeer in zuidelijke (N261) als noordelijke richting (A59). Ook de aansluiting richting Waalwijk verbetert als de aansluiting op termijn ongelijkvloers wordt.

Ter hoogte van het Halve Zolenpad wordt een tweede onderdoorgang richting Waalwijk gerealiseerd. Voorkomen dient te worden dat autoverkeer zich in westelijke richting een weg zoekt naar de oprit naar de A59 bij Capelle of zuidwaarts via Sprang naar Kaatsheuvel. Mede daarom wordt de Koesteeg afgesloten voor autoverkeer.

Aanleg van de Noorder Allee moet er ook voor zorgen dat een toename van verkeer op de Oudestraat en in het lint (Kerkstraat, Van der Duinstraat) en daarmee een afname van de leefbaarheid voorkomen wordt. Ook het niet realiseren van doorsteken voor autoverkeer tussen Landgoed Driessen en het lint draagt hier aan bij. Alleen de zuidzijde van plandeel de Bibliotheek wordt vanaf de Van der Duinstraat ontsloten. Maar ten noorden daarvan wordt een knip gelegd, net als tussen het oostelijk en westelijk deel van de Bibliotheek en tussen Landgoed Driessen en Sprang.

In de wijk zelf wordt uitgegaan van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem, gericht op het beperken van confrontaties tussen langzaam en snel verkeer en daarmee het voorkomen van ongevallen. Autoverkeer wordt geconcentreerd op de Noorder Allee. Een maximale snelheid van 50 km/h en beperkte aantal aansluitingen moet de doorstroming waarborgen. De overige staten worden ingericht als verblijfsgebied met een maximale snelheid van 30 km/h.



Links: Hoofdontsluiting autoverkeer. Rechts: fietspaden (bron: Ontwikkelingsplan)

Om het gebruik van de fiets te stimuleren wordt daarnaast een meer fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers aangelegd, met vrij liggende fietspaden voor de hoofdroutes. Ook langs het westelijke Groene Venster zou een fietspad moeten komen.

Om het gebruik van de openbaar vervoer te stimuleren wordt er een vrij liggende busbaan aangelegd met een bushalte in De Muzenkamer. Het parkeerbeleid is gericht op het ontmoedigen van autogebruik.

7.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

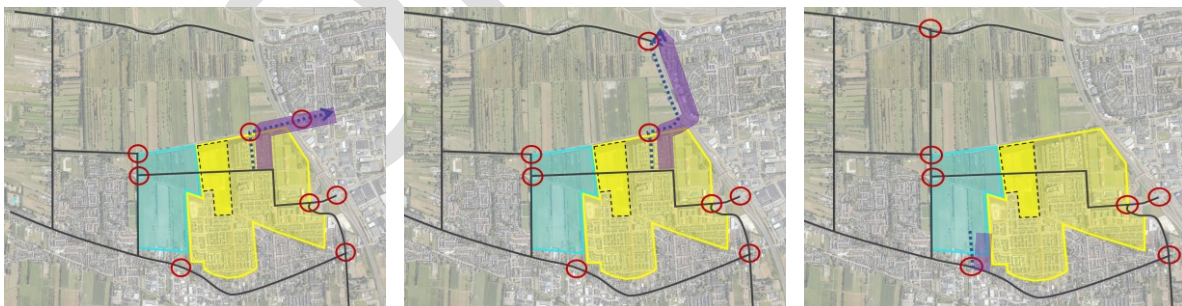
Koesteeg

Om te voorkomen dat afsluiten van de Koesteeg zou leiden tot een toename van de verkeersdruk op de Hogevaart, is er vanuit de gemeente Waalwijk met succes op ingezet om de Koesteeg in het provinciaal inpassingsplan Westelijke Langstraat (2020) weer een verkeersbestemming te geven. Ruim een jaar later (2021) stemde de provincie hier definitief in met het open houden. Voorwaarden waren wel dat de maximale snelheid verlaagd werd naar 60 km/h en faunapassages en snelheid remmende maatregelen aangelegd werden. Dit is gebeurd. De Meidoornweg is alleen nog open voor bestemmingsverkeer.

Extra ontsluiting

De Noorder Allee is volledig aangelegd. Een tweede ontsluiting richting Waalwijk vooralsnog niet. Conform het Ontwikkelingsplan is hier bij de aanleg van de Driesserweg (langs Het Fort) wel rekening mee gehouden. En in het bestemmingsplan Driessen (2013) is planologisch ruimte gereserveerd voor een rotonde ter hoogte van het Halve Zolenpad. Dit laatste is met het vaststellen van het provinciaal inpassingsplan Westelijke Langstraat (2020) weer teniet gedaan.

In het coalitieakkoord 2022-2026 staat dat "met de uitbreiding van Landgoed Driessen een extra ontsluitingsweg nodig is". In 2023 en 2024 heeft Antea in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar het nut en de noodzaak van een extra ontsluiting. Tevens heeft het bureau voor drie scenario's gekeken naar de haalbaarheid en consequenties, rekening houdend met verkeers-, planologische-, civiel technische- en kostenaspecten.



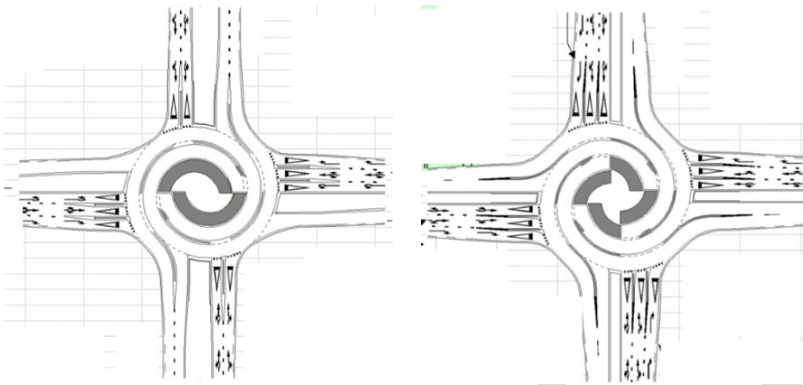
Links: ter hoogte van Halve Zolenpad / Midden: richting Winterdijk / rechts: ter hoogte van Dick Flemmingstraat (bron: onderzoek Antea)

Conclusies van Antea:

- Als fase I afgerond wordt, zal verkeer op de rotonde Noorder Allee – N261 in de ochtendspits enige vertraging oplopen. In de avondspits neemt de wachttijd verder toe en wordt door verkeerskundigen gesproken over een knelpunt.
- Bij realisatie van fase II loopt de wachttijd verder op en wordt zowel in de ochtend- als avondspits gesproken over een knelpunt.
- Het oplossend vermogen van alle drie de onderzochte scenario's is onvoldoende om het probleem volledig op te lossen.

- De ruimtelijke impact van de drie scenario's is bovendien groot. Voor alle drie de scenario's moet bestaande infrastructuur aangepast worden, nieuwe infrastructuur aangelegd worden en/of grond of vastgoed verworven worden.
- Daarmee zijn ook de kosten fors (resp. € 13 mln., € 5 mln. en € 4 mln.).
- Het realiseren van een directe ontsluiting naar het lint (scenario 3) leidt tot extra verkeer op het lint van Sprang-Capelle.

Gelet op deze conclusies is gekeken naar mogelijkheden om de rotonde op de N261 zodanig aan te passen dat verkeer hier ook in de ochtend- en avondspits voldoende doorstroomt. Conclusie van deze theoretische verkenning is dat een zogenaamde spiraal- of rotorrotonde het knelpunt volledig op zouden kunnen lossen. Maar dit zijn grote, ingewikkelde rotondes en dure voorzieningen.



Links: spiraalrotonde / rechts: rotorrotonde

Minder ingrijpend alternatief zou kunnen zijn om een dubbele strook linksaf aan te brengen voor verkeer dat komt vanuit het noorden. Dit is de richting die het meeste vastloopt. Berekeningen tonen aan dat verkeer in de ochtendspits dan voldoende doorstroomt. In de avondspits zou slechts nog sprake zijn van lichte vertraging.



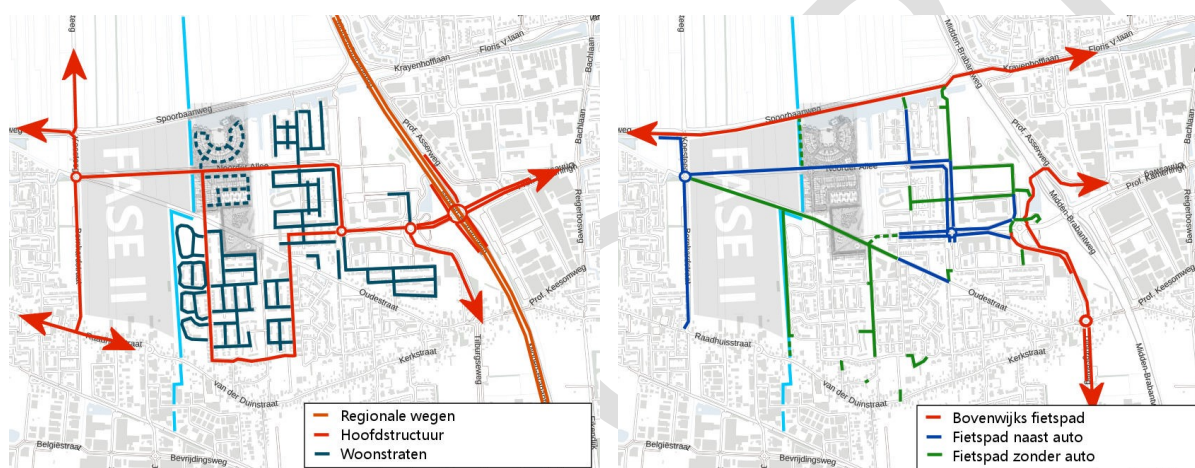
Dubbele strook linksaf voor verkeer komend vanuit het noorden

Naast dit alles adviseert Antea om te onderzoeken of het toepassen van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service, Privéauto) bij kan dragen aan een reductie van het autogebruik. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Mobiliteitsvisie (2021) en het Mobiliteitsplan (2023) om het gebruik van duurzame modaliteiten, waaronder de fiets en openbaar vervoer, te stimuleren. In de volgende paragrafen wordt hier aandacht aan besteed.

Doorsteken

Het uitgangspunt om geen doorsteken voor autoverkeer te maken tussen Landgoed Driessen en het lint is in de loop der tijd meerdere malen ter discussie gesteld. Belangrijk argument om dit niet te doen was dat realiseren van een of meer doorsteken leidt tot een toename van verkeer op het lint. Dit heeft een negatief effect op de doorstroming, de verkeersveiligheid en kan als overlast worden ervaren, zeker als de maximale snelheid op het lint verlaagd wordt naar 30 km/h.

Bij het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor de Bibliotheek (2008) is er bovendien voor gekozen om ook de zuidzijde van dit plandeel niet vanaf de Van der Duinstraat te ontsluiten. Het oostelijk en het westelijk deel van de Bibliotheek zijn met elkaar verbonden. De Burgemeester van Prooijenstraat, de Hein Jordansstraat en de Burgemeester De Geusstraat / Burgemeester Van Casterenstraat vormen een lus zodat er in geval van een eventuele calamiteit twee vluchtroutes zijn.



Fiets- en wandelpaden

Voor fietsers en voetgangers zijn er wel diverse doorsteken gerealiseerd. Ook zijn langs Sportpark De Gaard en dwars door Driesser Velden, de Villa en de Bibliotheek vrij liggende fietspaden aangelegd. Samen met het Halve Zolenpad, het fietspad langs de Noorder Allee en de Oudestraat maken deze paden dat inwoners zich veilig en snel met de fiets kunnen verplaatsen. Ook aan de westzijde van Lommerrijk, aan de oostzijde van de Sprangse Sloot, is een fietspad aangelegd. Als het bestemmingsplan Lommerrijk fase 1a onherroepelijk wordt, kan dit worden doorgetrokken tot aan de Van der Duinstraat. Daarmee past Driessen prima in de ambities vanuit het Mobiliteitsplan (2023) om de mobiliteitstransitie verder te brengen door (onder andere) de fiets nadrukkelijk in te passen.

Openbaar vervoer

Wat het openbaar vervoer betreft is de gemeente afhankelijk van de provincie. De focus daar ligt bij belangrijke lijnen en haltes langs de rand. Dit betekent minder OV in de wijk zelf. Mede hierom is eind 2022 besloten om de oorspronkelijk voorziene busbaan niet aan te leggen. Verleggen van de route verandert de dekking in de wijk, maar verbetert deze effectief niet. Nut en de noodzaak wegen daarmee niet op tegen de kosten en mogelijke negatieve effecten op de leefbaarheid en de veiligheid in de wijk.



Links: dekking1 bij huidige routing. Rechts: dekking bij aanleg vrije busbaan

In 2024 is onder regie van de provincie en regio gestart met het onderzoeken van de kansen voor een snellere vorm van busvervoer genaamd Bus Rapid Transport (BRT) op de verbinding Tilburg – Waalwijk – Den Bosch. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheid om een of meerdere mobiliteitshubs aan te leggen. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente uit het Mobiliteitsplan 2030 (2023) en het coalitieakkoord 2022-2026 om het gebruik van duurzame modaliteiten, waaronder de fiets en openbaar vervoer, te stimuleren. Voor dit gebied is geconcludeerd dat de bestaande bushalte Noorderallee de potentie heeft om een grotere mobiliteit hub te worden.

Parkeren

Circa de helft van de parkeerplaatsen in Landgoed Driessen is gelegen in parkeerkoffers. Dit draagt bij aan het beperken van 'blik' in de openbare ruimte. Maar de bijdrage aan de ambitie om het autogebruik te ontmoedigen lijkt beperkt. Ook de op basis van de gemeentelijke Parkeernormennota (laatste versie 2015) gehanteerde parkeernormen liggen niet lager dan in andere woonwijken buiten het centrum.

In de loop van 2024 wordt er een nieuwe Nota parkeernormen vastgesteld. Hierin komt vermoedelijk meer ruimte voor maatwerk (bijvoorbeeld lagere parkeereis indien er structureel anders omgegaan wordt met mobiliteit o.a. in de vorm van deelmobiliteit).

Parkeervoorzieningen voor deelmobiliteit, zoals beschreven in het coalitieakkoord 2022-2016, zijn in Landgoed Driessen nog niet gerealiseerd.

Laadinfrastructuur

De gemeente Waalwijk faciliteert elektrisch autorijden. Daarom worden er laadpunten in het openbaar gebied geplaatst. De gemeente is aangesloten bij de provinciale concessie, die Vattenfall het recht geeft om laadpunten te plaatsen. Dit zijn deels laadpalen die verspreid over de gemeente worden geplaatst om invulling te geven aan de verwachte toekomstige vraag naar laadpalen (proactieve laadpalen). En deels zijn dit laadpalen die worden geplaatst naar aanleiding van een aanvraag van een bewoner met een elektrische of hybride auto.

7.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Veel van de uitgangspunten uit het Ontwikkelingsplan blijven relevant voor Fase II. Denk aan het beperken van het aantal aansluitingen op de Noorder Allee om de doorstroming

te waarborgen, het inrichten van wegen volgens de principes van Duurzaam Veilig en het beperken van de hoeveelheid 'blik op straat'.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek van Antea (2023/2024) wordt het niet zinvol en haalbaar geacht om een extra ontsluiting te realiseren. Focus ligt daarom op eventuele aanpassing van de rotonde op de N261. In 2024 wordt hier nader onderzoek naar gedaan.

Daarnaast wordt ingezet op het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. De introductie van een snellere vorm van busvervoer (BRT) kan in combinatie met de realisatie van een OV-hub bij de halte bij de Gaard bijdragen aan een groter gebruik van openbaar vervoer en vermindering van het aantal verplaatsingen per auto. Het is van essentieel belang dat deze halte ook vanuit fase II snel en veilig bereikbaar is voor fietsverkeer. Een fietspad langs het westelijke Groene Venster sluit aan op het reeds bestaande fietspadennetwerk.

Ook het realiseren van een hoge(re) bebouwingsdichtheid nabij bestaand openbaar vervoer en het verlagen van de parkeernorm kunnen bijdragen aan het beperken van het autoverkeer. De wenselijkheid van dit laatste wordt in breder perspectief bekeken bij de actualisatie van het parkeerbeleid.

CONCEPT

8. Wonen

8.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

In het Ontwikkelingsplan (1998) staat dat in de ruimtelijke opbouw van het plan wordt gestreefd naar een prettige woonomgeving door middel van een grote verscheidenheid aan woonmilieus. Deze variatie wordt eveneens aangebracht om een inspirerend en flexibel kader voor de toekomst te bieden en kan inspelen op nieuwe maatschappelijke tendensen.

Een verscheidenheid aan woonmilieus komt tot stand door een ruimtelijke en programmatische variatie te hanteren afhankelijk van de sfeer en het karakter van een gebied:

- Een ruimtelijke variatie komt tot stand door een verschil in dichtheid, woningtype en typologie, stapelingspercentage en bouwhoogte en het karakter van de openbare ruimte.
- Een programmatische variatie komt tot stand door binnen het zelfde woonmilieu (!) verschillende financieringscategorieën, huishoudens, leeftijdscategorieën en andere functies dan woonfuncties te introduceren.

Het exacte programma zal per ontwikkelingsfase worden vastgesteld op basis van het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente en in overleg met de woningbouwverenigingen en de marktpartijen. Binnen de gegeven structuur van het ontwikkelingsplan wordt dit telkens uitgewerkt.

8.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Variatie

De in het Ontwikkelingsplan genoemde ruimtelijke en programmatische variatie is in fase I vormgegeven door op projectniveau een mix van woningtypen en prijsklassen te realiseren. Naast reguliere woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen, appartementen) zijn verspreid over de wijk ook wat minder gangbare woningen gerealiseerd, zoals de wadi-woningen, drive-in woningen en het poortgebouw. Ook is een project gerealiseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze diversiteit draagt bij aan de leefbaarheid en weerbaarheid van de wijk en wordt door veel buurtbewoners als positief ervaren. Ook in het coalitieakkoord 2022-2026 wordt diversiteit benoemd ("Deze periode gaan we minimaal 1.200 extra woningen bouwen voor alle doelgroepen").

Woningbehoefte

Tijdens het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018) werd uitgesproken dat er behoefte is aan:

- wonen nabij groen en / of blauw, zonder dat dit altijd betekende dat mensen duurder of groter willen wonen;
- woningen waarbij de belangrijkste voorzieningen gelijkvloers liggen;
- betaalbare woningen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een van de centrale begrippen geworden in de Woonvisie (2020). Dit is vertaald in een minimaal percentage goedkope huurwoningen, afhankelijk van de omvang van een project. Deze woningen zouden bij voorkeur door een toegelaten instelling gerealiseerd moeten worden. In februari 2022 besloot de gemeenteraad dat slechts 100 woningen door niet-toegelaten instellingen gerealiseerd mogen worden.

Betaalbaarheid is de laatste jaren alleen maar een groter aandachtspunt geworden. In de Woondeal SRBT (2023) hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant, gemeenten en corporaties afgesproken dat tenminste 70% van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit is onderverdeeld in 30% goedkoop (huurwoningen onder de liberalisatiegrens) en 40% middelduur (huur vanaf de liberalisatiegrens tot een maximum van € 1.000 per maand of (voor 2024) koop tot € 390.000). In de Woondeal SRBT is Landgoed Driessen fase II benoemd als sleutelproject.

De betaalbaarheid van woningen staat echter onder druk. Corporaties geven in toenemende mate aan dat de combinatie van stijgende bouwprijzen en een beperkt investeringsvermogen het steeds lastiger maken om de om de ambities uit de Woondeal te verwezenlijken. Niet uitgesloten is dus dat ook voor woningen in dit segment een beroep gedaan zal moeten worden op commerciële marktpartijen.

Mede met het oog op bovenstaande ontwikkeling is de Wet versterking regie volkshuisvesting eind 2023 niet controversieel verklaard. Deze wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten meer instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Of en wanneer deze wet in werking treedt is op dit moment onduidelijk.

Wonen en zorg

Inwoners van Nederland en Waalwijk worden gemiddeld steeds ouder en wonen steeds vaker alleen. Er is een grote vraag naar gelijkvloers wonen. Vergroten van het aanbod hierin vergroot de doorstroming op de woningmarkt, iets waar ook jongere inwoners van profiteren. Bij het aanbieden van locaties in plandeel Lommerrijk is dan ook als uitgangspunt aan ontwikkelaars meegegeven dat tenminste 40% van de woningen levensloopbestendig zou moeten zijn. Ook in de afronding van Landgoed Driessen fase 1 is een fors aantal levensloopbestendige woningen voorzien.

In de (concept) Regionale woonzorgvisie wordt aandacht gevraagd voor de veranderingen in de zorgsector. Zo wordt het aantal verpleeghuisplekken niet uitgebreid. Hierdoor zijn er grote opgaven voor de woningmarkt op het gebied van wonen en zorg. Zorg zal veel vaker aan huis geleverd moeten worden. Daarbij gaat het niet enkel om zorg voor senioren, maar ook om meer specifieke zorg bij bepaalde doelgroepen (waaronder ook psychische ondersteuning).

Woonwagens

In plandeel De Villa is één woonwagenlocatie met zes standplaatsen gerealiseerd. Naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en het landelijke beleidskader over woonwagenstandplaatsen, heeft het college in 2023 uitgesproken dat er een uitbreiding van het aantal standplaatsen moet komen in de gemeente Waalwijk. Momenteel wordt onderzocht waar dit mogelijk is, maar door het college is ook benoemd dat als er te weinig alternatieven voorhanden zijn, er bij de

ontwikkeling van Landgoed Driessen fase II ruimte gemaakt moet worden voor woonwagendplaatsen.

Woningbouwprognose

In de loop van de jaren zijn de provinciale bevolkings- en woningbouwprognoses meermaals herzien. Door de jaren heen zien we telkens een grotere behoefte aan woningen (mede veroorzaakt door een algehele te lage woningbouwproductie). Daarnaast zien we een groeiende groep van 65+-ers en kleinere huishoudens (1- of 2-persoons). De laatste herziening dateert van november 2023. Gelet op de agrarische bestemming is Landgoed Driessen fase II niet meegenomen in de laatste prognose.

8.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Het woningbouwprogramma in Landgoed Driessen fase II dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk Woonbeleid en de afspraken uit de Woondeal SRBT. Daarin is rekening gehouden met de ontwikkeling van ca. 700 woningen in fase II.

Sociale huurwoningen worden bij voorkeur gerealiseerd door toegelaten instellingen.

Maar indien nodig kan hiervoor een beroep gedaan worden op marktpartijen.

Daarnaast is het belangrijk om de woningbouw meer te richten op kleinere huishoudens en aandacht te hebben voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden en woonwagendbewoners. 40% Van het programma bestaat uit levensloopbestendige woningen.

9. Voorzieningen

9.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Onderwijs

In het ontwikkelingsplan is geconstateerd dat de behoefte aan basisonderwijs en kinderopvang afhankelijk is van het woningbouwprogramma en bouwtempo.

Sport

De geluid belaste zone lange de N261 wordt benut voor het onderbrengen van twee voetbalverenigingen RWB en NEO'25 inclusief bijbehorende voorzieningen. Het Willem van Oranjecollege wordt voorzien van een verhard sportterrein, een verspring- en kogelstootveld, inclusief bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een sporthal inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen.

Spelen en bewegen

Door Landgoed Driessen loopt een stelsel van wandel- en fietspaden, de 'Groene vensters' vormen optimale wandelomgevingen. Ten Noorden van het Halve Zolenpad gaan er paden het natuurgebied in. Wadi's kunnen gecombineerd worden met speelmogelijkheden. Verspreid over het plan zijn er kleinere speelplekken dicht bij woningen in autoluwe straten

Detailhandel

Bewoners van Landgoed Driessen kunnen voor hun dagelijkse levensbehoefte terecht in het centrum Sprang-Vrijhoeve. Voor overige zaken zijn er de (winkel)voorzieningen in Waalwijk. Op Langere termijn vestiging van kleinschalige detailhandel centraal in plan (Muzenplein) voorstelbaar.

Overige voorzieningen

De Muzenkamer is een ruimtereservering voor diverse sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen waaronder ook kerkelijke. Hier zal ook een bushalte gerealiseerd worden. Door de afwijkende bouwvorm en de combinatie van wonen en voorzieningen moet het Muzenplein een interessant beeld worden.

9.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Onderwijs

In fase I zijn twee scholen voor voortgezet onderwijs gerealiseerd: het Willem van Oranjecollege in De Gaard en de MET Praktijkschool in het Koetshuis.

In de wijk zijn ook twee scholen voor basisonderwijs gevestigd: Villa Vlinderhof en PC De Koningsschool. In 2021 heeft het college aan de rand van fase II (in De Orangerie) een locatie aangewezen voor Kindcentrum Landgoed Driessen. Dit betreft gezamenlijke nieuwe huisvesting voor zowel de PC De Koningsschool als RKBS Vrijhoeve en kinderdagverblijf De Groene Wereld. Onderzocht wordt momenteel of er een gymzaal kan/moet komen bij het kindcentrum. Hier mee samenhangend wordt gekeken naar de mogelijkheid om de Muzenkamer zo in te richten dat scholen ook hier terecht kunnen voor beweegonderwijs/spelend bewegen.

Sport

Sportvoorzieningen zijn geconcentreerd op sportpark De Gaard. Zoals voorzien zijn hier accommodaties gerealiseerd voor voetbalverenigingen RWB en NEO'25. Ook de door de gemeente geëxploiteerde sporthal De Slagen en een commerciële sportschool (BasicFit) hebben hier een plek gevonden.

Spelen en bewegen

Verspreid over fase I zijn tal van kleine speelaanleidingen/-voorzieningen voor kleinere kinderen gerealiseerd. Deze zijn goed bereikbaar via de fiets- en wandelpaden in de wijk.

Detailhandel

In het bestemmingsplan Driessen (2013) is een mogelijkheid voor college opgenomen om medewerking te verlenen aan maximaal 2.500 m² aan detailhandel en maximaal 500 m² horeca. Detailhandelsvestigingen mogen niet groter zijn dan 250 m², met uitzondering van een supermarkt. Deze mag maximaal 1.500 m² groot zijn. Horecavestigingen mogen ieder niet groter zijn dan 250 m². Om van deze mogelijkheid gebruik van te maken moet wel onderzoek gedaan worden naar de gewenste situering van deze voorzieningen, waarbij mede gelet wordt op de bestaande voorzieningenstructuur in Sprang/Vrijhoeve en de verkeersaspecten.

Dit onderzoek is gedaan in de vorm van de Notitie Boodschappenstructuur (2014) en Detailhandelsvisie (2017). In roerige tijden zijn toen scherpe keuzes gemaakt om de winkelstructuur sterk te houden. Geconstateerd werd dat inwonersaantallen ook in de toekomst te klein zijn voor een gezonde exploitatie van een supermarkt in Landgoed Driessen. Bovendien zou door hier een supermarkt te realiseren het draagvlak voor zowel de winkelvoorzieningen in Sprang-Capelle als de kern Waalwijk afnemen.

In 2023 zijn stappen gezet om deze detailhandelsstructuurvisie te actualiseren. Het ontwerp heeft inmiddels ter inzage gelegen. Hierin wordt ten aanzien van Landgoed Driessen geen andere conclusie getrokken dan in de vorige visie: Rond Landgoed Driessen zijn drie supermarkten gevestigd zijn. Verder is er een uitgebreid vers aanbod bij het Raadhuisplein. Zonder de aanwezigheid van een supermarkt hebben dergelijke versspecialzaken op de lange termijn weinig kans van slagen. Kleinschalige detailhandel zoals nu reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan is echter voorstelbaar.

Overige voorzieningen

Ook in het Leefbaarheidsonderzoek Landgoed Driessen (2019) wordt over een supermarkt gesproken wordt. Niet per se vanwege de praktische voordelen, maar eerder vanuit sociaal oogpunt. "Een buurtwinkeltje (al dan niet gerund door vrijwilligers) past misschien beter bij Landgoed Driessen".

Deze wens om ontmoeting te stimuleren en te faciliteren is meegenomen in de Nota van Uitgangspunten voor (Driesser Velden Midden, De Villa B en) de Muzenkamer (2023). Ook kunst en cultuur zouden hier wellicht een plek kunnen krijgen. Verschil ten opzichte van het ontwikkelingsplan is wel dat daarbij uitsluitend ingezet wordt op ongebouwde voorzieningen. In de Muzenkamer is geen bebouwing meer voorzien.

Om een beeld te krijgen van welke functies (niet zijnde bebouwing) inwoners graag een plek zouden zien krijgen in de Muzenkamer is in 2023 een breed opgezet participatietraject doorlopen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie uit het Coalitieakkoord 2022-2026 om een multifunctioneel ontmoetingsplein in Landgoed Driessen te realiseren. De uitkomsten van het participatietraject worden begin 2024 bekend.

In het koetshuis is een gezondheidscentrum gevestigd. Zowel inwoners van Landgoed Driessen als Sprang maken hier gebruik van.

9.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Sport en spel

Spelen is een belangrijk onderdeel van het ontmoeten. In fase I wordt een centrale plek gecreëerd om te ontmoeten en de spelen. In Fase II wordt een vergelijkbare voorziening niet nodig geacht. Wel wordt de buitenruimte beweegvriendelijke ingericht en worden verspreid over het gebied speelplekken voor kleinere kinderen gerealiseerd.

Detailhandel

Vaststelling van de detailhandelsstructuurvisie staat geagendeerd voor de raadsvergadering van april 2024. Vooralsnog wordt overgenomen wat er in het ontwerp staat, namelijk dat een supermarkt in Landgoed Driessen ongewenst is maar kleinschalige detailhandel zoals nu reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan Driessen voorstelbaar is.

Onderwijs

In 2022 heeft het college in een locatie in de Orangerie aangewezen voor gezamenlijke nieuwbouw van RKBS Vrijhoeve, PC De Koningsschool. Inmiddels is daar kinderopvang De Groene Wereld aan toegevoegd. Meer/andere scholen zijn op dit moment niet voorzien.

Overige voorzieningen

Gelet op de ontwikkeling van de Muzenkamer in fase I is er geen reden om in fase II grootschalige voorzieningen te realiseren op het gebied van spelen, ontmoeten, kunst of cultuur. Wel kan te zijner tijd gekeken worden naar nut, noodzaak en mogelijkheden om bijvoorbeeld een extra huisartsenpraktijk te faciliteren. de groei van het aantal inwoners van Landgoed Driessen zal immers ook de behoefte aan dit soort zorg toenemen.

10. Duurzaamheid

10.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Het Ontwikkelingsplan (1998) maakt onderscheid tussen duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau en op bouwkundig niveau. Daarnaast wordt stilgestaan bij het aspect energie en de afkoppeling en afvoer van hemelwater. Op dit laatste is in het hoofdstuk "Water" van deze actualisatie reeds uitgebreid ingegaan.

Stedenbouwkundig niveau

Tot een duurzame stedenbouw rekent het Ontwikkelingsplan onder andere:

- Het beperken van de milieubelasting;
- Het afstemmen van afstemmen van flora, fauna, landschap en watersysteem op de specifieke kenmerken van de planlocatie;
- Het streven naar economisch duurzaam voor zowel bewoner als gemeente;
- Het realiseren van een sociaal duurzame wijk.

Bouwkundig niveau

Op het niveau van het gebouw zet het Ontwikkelingsplan in op het hanteren van de checklist uit het nationaal pakket Duurzaam Bouwen (DuBo) en het gebruik van het instrument Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). Kern van dit instrument is dat voorafgaand aan een planontwikkeling in overleg tussen gemeente, marktpartijen en hun architecten een milieuprofiel vastgesteld wordt. Dit dat verder gaat dan alleen het nationaal pakket duurzaam bouwen. Ook voor zaken als energie, afval, water en binnenmilieu van woningen kunnen ambities bepaald worden. Marktpartijen kunnen vervolgens voor de verschillende onderdelen zelf bepalen op welke wijze zij de afgesproken score behalen.

Energie

Het Ontwikkelingsplan noemt warmtedistributie de meest interessante optie om CO₂-emissie en de totale energie gerelateerde kosten te beperken. In eerste instantie werd daarbij gedacht aan een warmtenet op basis van biomassa, gasmotoren en elektrische warmtepompen. Maar op termijn zou de gekozen warmtebron vervangen kunnen worden door een bron met hoger rendement of door een meer duurzame bron. Bijvoorbeeld aansluiting op het warmtenet van de Amer-centrale. Alternatieven voor warmtedistributie zouden kunnen zijn de aanleg van een gasnet in combinatie met bijvoorbeeld zonneboilers in de woningen of individuele elektrische warmtepompen.

10.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Bij de ontwikkeling van Landgoed Driessen is het instrument GPR veelvuldig gebruikt. Tot aan de ontwikkeling van Lommerrijk. Lopende de ontwikkeling van dit plandeel veranderde er het nodige op het gebied van wet- en regelgeving waardoor hanteren van de GPR weinig meerwaarde meer had (o.a. verbod op gasaansluiting en BENG in plaats van EPC). Ook het Bouwbesluit was inmiddels fors aangescherpt. Daarmee was ook gebruik van de checklist Duurzaam Bouwen niet meer nodig.

De laatste jaren is het besef toegenomen dat het in hoog tempo veranderende klimaat vraagt om een toenemende structurele aanpak. In het coalitieakkoord Samen Duurzaam Vooruit 2018-2022 (2018) nam het thema duurzaamheid een prominente plek in.

In de visie 'Waalwijk Duurzaam 2030' (2020) worden een drietal overkoepelende duurzame thema's beschreven die de basis vormen voor het formuleren van uitgangspunten voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling: energie, water en groen, en duurzame consumptie. Tot het thema energie wordt ook warmte gerekend. Bij water en groen komen onderwerpen als hittestress en biodiversiteit aan de orde. Bij duurzame consumptie kan gedacht worden aan circulariteit van bouwmaterialen en afval, maar ook mobiliteit.

In de laatste Nota van Uitgangspunten (Driesser Velden Midden, De Villa deel B en de Muzenkamer, 2023) worden bovengenoemde thema's voorafgegaan door paragrafen over gezondheid en wonen. De gemeente Waalwijk wil een gezond woon-en leefklimaat realiseren voor haar inwoners. En een diverse woningvoorraad leidt tot diversiteit van bewoners en daarmee een sociaal, duurzamere wijk.

Gezondheid

Dit thema is nieuw in de Omgevingswet. Ruimtelijke kwaliteit betekent een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving, nu en later. Gezondheid is daarbij een overkoepelend onderwerp. Om gezondheid te wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen is de notitie Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving (2021) opgesteld. Deze bouwsteen geeft een beleidsbasis voor de toekomstige Omgevingsvisie ten aanzien van het onderwerp gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De bouwsteen onderscheidt twee doelen:

1. Basis op orde (voldoen aan wet en regelgeving op het gebied van geluid, geur, omgevingsveiligheid etc. Meer hierover in het hoofdstuk "Milieuaspecten").
2. Gezondheidswinst boeken (waar mogelijk en nodig vanuit beleid, onderzoek of participatie).

De Bouwsteen beschrijft op drie niveaus (gebouw, perceel en gebied) mogelijke maatregelen. Centraal daarbij staan de begrippen milieuvriendelijk, schoon, klimaatvriendelijk, beweegvriendelijk, inclusief en gedragsvriendelijk. Veel van de beschreven maatregelen komen ook terug in ander beleid. Gezondheid staat dus niet op zichzelf.

Handvat – gezondheid in ruimtelijke ontwikkelingen			
Leefomgeving	Gebouw	Perceel	Gebied
Milieuvriendelijke leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Maatregelen om overlast van uitstoot te verminderen (bv. geluidsarme gevels voor een goede nachtrust en reclame enkel verlichten indien noodzakelijk). 	<ul style="list-style-type: none"> Milieuhinderlijke bestemmingen saneren uit woongebieden. Voorzieningen met geur/geluidsuitstoot slim positioneren t.o.v. burens. 	<ul style="list-style-type: none"> De inrichting van het gebied aantrekkelijk maken voor langzaam verkeer t.b.v. verminderen uitstoot. Doelgroepen afstemmen op omgevingsveiligheid. Passen de meest intensieve gebruikers in het gebied.
Schonere leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Rekening houden met de achterzijde van een gebouw om overlast/vandalisme te voorkomen. Circulair bouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> Saneren vervallen bebouwing. Behoud en verbetering cultuurhistorie. 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van bestaande blauwe en groene kwaliteiten. Combineren groen en water t.b.v. recreatie.
Klimaatvriendelijke leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Groene daken. Isolatie voor een aangenaam binnenklimaat. 	<ul style="list-style-type: none"> Groen combineren met parkeren. Houdt rekening met de verhouding verhard/onverhard oppervlak t.b.v. waterretentie en hittestress. 	<ul style="list-style-type: none"> Combineren van functies met groen/water t.b.v. klimaatadaptatie.
Beweegvriendelijke leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> (groene) buitenruimte bij woningen en bedrijven. Fietsvoorzieningen bij de deur. 	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluitingen mogen niet ten koste gaan van fiets/voetpaden. 	<ul style="list-style-type: none"> Snelheidsmaatregelen. Parkeren zo veel mogelijk aan de buitenranden van het gebied. Speel/sportvoorzieningen in woongebieden.
Inclusieve leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Toegankelijkheid minder validen en ouderen. Rolstoelparkeerplaatsen bij de deur Oriëntatie op openbaar gebied voor sociale verbindingen. 	<ul style="list-style-type: none"> Houdt rekening met de mogelijke cultuurhistorie van het perceel. Toegankelijkheid perceel voor snel en langzaam verkeer, minder validen, ouderen. 	<ul style="list-style-type: none"> Houdt rekening met de mogelijke cultuurhistorie van het gebied. Gedifferentieerd woningaanbod t.b.v. sociale cohesie en betaalbaarheid. Ontmoetingsvoorzieningen (i.c.m. groen/speelvoorzieningen).
Gedragsvriendelijke leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Indeling van het gebouw t.a.v. trappen liften. Stimuleer het gebruik van trappen. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorom onoverzichtelijke hoeken en stegen. Verlichting van het perceel. 	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot scholen, sportvoorzieningen snackbars en coffeshops. Voorom onoverzichtelijke hoeken en stegen. Auto's aan randen van het gebied. Straatverlichting t.b.v. veiligheid.

In 2023 is door de GGD een webpagina met omgevingsadvies gemaakt (<https://www.ggdomgevingsadvies.nl/>). Ook hier komen begrippen als toegankelijkheid, beweegvriendelijkheid en voldoende, schoon en betekenisvol groen en water terug. Het omgevingsadvies van de GGD vormt een aanvulling op de Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving.

Wonen

Als we kijken naar een duurzame woningmarkt, dan spelen naast fysieke ook sociale aspecten een rol. Een duurzame woningmarkt is een woningmarkt die niet eenzijdig georiënteerd is op een specifieke generatie, inkomensniveau of leefstijl. Dit komt de sociale duurzaamheid en weerbaarheid van een wijk ten goede. Meer over wonen in het hoofdstuk "Wonen".

Warmte

Meest voor de hand liggende bron voor een collectief warmtenet was het de Amer-centrale in Geertruidenberg. De afstand tot deze bron maakte aansluiting echter niet vanzelfsprekend. Bovendien maakten problemen met warmtenetten elders in den lande (o.a. Tilburg) dat ontwikkelaars en bewoners geen voorstander waren van collectieve systemen. Ook de gefaseerde ontwikkeling en het versnipperde (grond)eigendom maakte de aanleg van een warmtenet ook niet gemakkelijk.

Deze combinatie van het ontbreken van de urgentie en de beperkte maakbaarheid hebben gemaakt dat de focus in fase I al snel kwam te liggen op liggen kleinere duurzaamheidsmaatregelen zoals individuele warmtecollectoren en meer kleinschalige installaties bij appartementsgebouwen (o.a. het Kanteel en in het Koetshuis).

Het landelijke verbod om nieuwbouw aan te sluiten op het gasnet (2018) maakte dat de aandacht voor warmtenetten en andere alternatieven om te voorzien in warmte toenam.

De Nota van Uitgangspunten voor Lommerrijk was toen net vastgesteld (2017). Om de ontwikkeling niet te vertraging heeft de gemeente ontwikkelaars en bouwers toen de vrijheid gegeven om zelf te bepalen op welke wijze zij hun woningen gingen voorzien van warmte. In alle gevallen is gekozen voor individuele lucht-water of bodem-warmtepompen.

In 2021 is onderzocht of de aanleg van een collectief warmtenet voor de plandelen Driesser Velden Midden, De Villa deel B en de Muzenkamer haalbaar is. De focus lag daarbij op aquathermie in combinatie met warmte-koudeopslag (WKO). Dit vanwege het ontbreken van bronnen in de directe omgeving (restwarmte), maatschappelijke discussie (biogas, geothermie) en/of onduidelijkheid over de termijn waarop technieken praktisch inzetbaar zijn (waterstof, geothermie).

Het onderzoek wees uit dat Het Lage Water (aquathermie) in beginsel gebruikt kan worden als bron voor een lage temperatuur warmtenet, gecombineerd met een bodemenergiesysteem (warmte- en koudeopslag, WKO). Het warmtenet kan dan ook ingezet worden om woningen in de zomer te koelen. De impact van het bodemenergiesysteem op de grondwaterstand in het op zeer korte afstand gelegen Natura2000 gebied Westelijke Langstraat zal echter beperkt moeten worden. Als al een vergunning verkregen kan worden, dan zullen de hiermee samenhangende voorwaarden zwaar drukken op de investeringskosten. Daarmee weegt de aanleg van een collectief warmtenet op basis van aquathermie financieel niet op tegen individuele oplossingen of oplossingen op buurt- of blokniveau.

Ook in de Driesser Velden, de Villa deel B en de Muzenkamer hebben ontwikkelende partijen daarom vrijheid gekregen om zelf te bepalen hoe zij woningen voorzien in warmte. Tenzij gekozen wordt voor kleinschalig collectieve bodemsystemen kunnen dit eigenlijk alleen maar individuele lucht-water warmtepompen zijn¹. Nadeel daarvan is dat deze niet efficiënt kunnen koelen. Daarmee bestaat het risico dat bewoners van woningen met lucht-water warmtepompen tevens airconditioning aan laten leggen of hun warmtepompen hiervoor inefficiënt inzetten. In dat geval wordt in totaliteit meer stroom verbruikt dan bij een collectief warmtenet.

In 2023 is ook een andere potentiële bron van warmte onderzocht: een zonnecollector onder kunstgrasvelden op sportpark De Gaard. Dat het sportpark verder van het natuurgebied gelegen is, is gunstig voor de WKO-installatie. Het betreft echter een relatief nieuwe techniek die nog niet helemaal betrouwbaar is. Harde data over de hoeveelheid warmte die daadwerkelijk opgewekt wordt zijn er nog niet. Met oog op leveringszekerheid wordt het daarom niet verstandig geacht om woningen aan te sluiten op een warmtenet als de WKO-installatie alleen gevoed wordt met warmte afkomstig van een collectorveld.

¹ In de Omgevingsverordening is de boordiepte voor gesloten bodemenergiesystemen gemaximaliseerd op 40 meter. Dit is te weinig voor een individuele bodem warmtepomp. Collectieve bodemenergiesystemen zijn doorgaans open systemen. Deze mogen wel dieper aangelegd worden en zijn dus nog wel mogelijk.

Bovendien zijn de maandelijkse kosten ook voor bewoners hoger dan bij een woning met een individuele lucht-water warmtepomp en is de aanleg van zo'n warmtenet alleen mogelijk met een forse onrendabele investering van de gemeente (ca. € 4 mln.). Sporthal de Slagen ook aansluiten op het warmtenet resulteert niet in een gunstigere business case.

Energie

In de Nota van Uitgangspunten voor Driesser Velden Midden, De Villa deel B en de Muzenkamer (2023) staat dat er naar gestreefd wordt om NOM (nul op de meter) te bouwen. Zonder gasaansluiting is dit alleen mogelijk als voldoende zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Tegelijkertijd stijgt echter ook het aantal zonnepanelen op bestaande woningen. De druk op het elektriciteitsnet neemt hierdoor sterk toe. In steeds meer regio's worden de grenzen bereikt, zowel voor het afnemen als het terug leveren van energie.

Op dit moment gelden er in Waalwijk alleen nog restricties voor grootverbruik aansluitingen (> 3x80 ampère) voor bedrijven. Hiervoor wordt het principe 'first come-first serve' gehanteerd. Voor kleinverbruik aansluitingen (<3x80 ampère) voor woningen gelden voorsnog geen restricties. Nieuwe woningen, woonwijken of appartementsgebouwen kunnen dus gewoon aangesloten worden. Wel is er door drukte en krapte aan personeel en materiaal sprake van langere doorlooptijden voor het aansluiten.

Een warmtenet ontziet het elektriciteitsnet. Netbeheerder Enexis moedigt het aanleggen van een warmtenet dan ook aan. Een mogelijke implicatie van de net schaarste kan echter zijn dat, wanneer er gekozen wordt voor bijv. een collectieve warmtepomp waar een grootverbruik aansluiting voor nodig is, deze op de wachtlijst voor transportcapaciteit komt. Medio 2024 komt de Autoriteit Consument en Markt (ACM) met een er een nieuw prioriteringskader voor transportverzoeken ter vervanging van het huidige 'first come-first serve' principe. Hierin wordt naar verwachting prioriteit gegeven op de wachtlijst voor o.a. aansluitingen t.b.v. collectieve warmte oplossingen.

Om de druk op hoger gelegen netdelen te minimaliseren verdient het bovendien de voorkeur om opgewekte energie zoveel mogelijk te verbruiken door bijvoorbeeld slim elektrisch vervoer te laden of slim te verwarmen bij momenten van veel opwek.

De Nota van Uitgangspunten voor Driesser Velden, de Villa deel B en de Muzenkamer (2023) stelt dat nieuwe plandelen zelfs energieleverend zouden moeten zijn. Het toepassen van innovatieve technieken is daarvoor wellicht noodzakelijk. In praktijk blijkt het echter al een forse uitdaging om betaalbaar te bouwen, zeker in het goedkope- en middensegment, en tegelijkertijd een acceptabele grondopbrengst te genereren.

Voor de openbare ruimte gaat de gemeente tegenwoordig standaard uit van een duurzame Ledverlichting. Naast het verbruik wordt daarbij ook bekeken of het licht met de juiste dosering op de juiste plek komt.

Groen, water en bodem

Onderwerpen als preventie van hittestress, het vergroten van klimaatbestendigheid en het vergroten van de biodiversiteit hebben in de afgelopen jaren gewonnen aan

importantie. Zij werken door in lokaal beleid op het gebied van onder andere water en groen. Zie de betreffende hoofdstukken in dit document.

Maar de toegenomen aandacht voor de basis blijkt ook uit bijvoorbeeld het programma 'Water en Bodem Sturend' (v.a. 2022) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Het water- en bodemsysteem wordt hierin leidend gemaakt bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Op die manier kunnen we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water.

Ook op provinciaal niveau is er aandacht voor de basis. De provincie, Natuurmonumenten, waterschap De Dommel en ZLTO werken samen met gemeenten aan het verbeteren van de condities voor de natuur (voldoende water, gezonde bodem, minder stikstof) en perspectief voor boeren en tuinders. Deze groenblauwe gebiedsgerichte aanpak (GGA) komt voort uit de Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof (BOS). De BOS zet in op intensivering van natuurherstel en een gebiedsgerichte aanpak voor de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De groenblauwe gebiedsgerichte aanpak verbreedt deze aanpak.

In het kader van de GGA wordt gekeken naar 17 gebieden waaronder de Loonse en Drunense Duinen (LDD) en de Westelijke Langstraat. Opgaven hebben daarbij niet alleen betrekking op de natuurgebieden zelf, maar ook op de schil daar omheen. Deze moet meer klimaat adaptief worden. En in verschillende functies zoals natuur, landbouw, energietransitie, wonen, werken, infrastructuur en recreëren moeten verenigd worden. In van de Westelijke Langstraat wordt daarbij extra aandacht gevraagd voor het optimaliseren van de waterhuishouding en het herstel van natuurlijke kwelstromen.

Ook in de Woondeal SRBT (2023) staat dat de realisatie van nieuwe woningen hand in hand moet gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. In de Verstedelijkingsstrategie Brabant en de Ontwikkelstrategie SRBT worden een aantal verstedelijkingsprincipes voor 2040 opgenomen.

Duurzame consumptie

De gemeente Waalwijk streeft naar circulariteit en hergebruik van grondstoffen, zowel bij de bouw van woningen en andere gebouwen als bij de inrichting van de openbare ruimte. Bij een eventuele sloop in de toekomst moeten afvalstoffen weer herbruikbaar zijn als nieuwe grondstof voor nieuwbouw.

De gemeente Waalwijk heeft de ambitie om in 2030 nog maar een geringe hoeveel huishoudelijk restafval te produceren en nagenoeg al het huishoudelijke afval her te gebruiken of te recyclen. Scheiding van verschillende afvalsoorten is het uitgangspunt. Vooralsnog gebeurt dit met losse containers en zakken. Maar wellicht dat omgekeerd inzamelen in de toekomst de norm gaat worden.

Bij circulariteit kan ook gedacht worden aan deeleconomie. Daarbij kan het gaan om het uitwisselen van materialen, maar bijvoorbeeld ook om energie en mobiliteit. In de 'mobiliteitsvisie Waalwijk 2030, meer met minder' (2021) is gesteld dat gekeken moet worden naar de gehele keten, van deur tot deur, en naar multimodaliteit van verkeersstromen. Meer hierover in het hoofdstuk "Verkeer en mobiliteit".

Bij de ontwikkeling van Lommerrijk, Driesser Velden Midden, De Villa B en de Muzenkamer is als uitgangspunt gesteld dat woningen met een parkeerruimte op eigen terrein, in de meterkast standaard voorbereid worden op het eenvoudig plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische auto's.

Omgevingswet

Duurzaamheidseisen zijn niet alleen vastgelegd in lokaal beleid, maar ook in landelijke wet- en regelgeving. Met ingang van 1 januari 2024 zijn het Bouwbesluit en het Besluit energieprestatie vervangen door het Besluit bouwwerking leefomgeving (Bbl).

10.3. Wat is het uitgangspunt voor fase 2?

Gezondheid

Bij de ontwikkeling van Landgoed Driessen fase 2 moet ten aanzien van gezondheid rekening gehouden worden met Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving. Ook de aanbevelingen in de omgevingsadvies van de GGD worden in acht genomen.

Wonen

Het is de uitdaging om de kenmerken van een luxe woonwijk te combineren met die van een inclusieve woonwijk. De in fase I gerealiseerde kleinschalige mix van woningtypen en prijsklassen wordt voortgezet, maar het aandeel betaalbare woningen neemt toe. Daarmee kan ook de dichtheid en het aandeel gestapelde woningen toenemen. Ook in fase II leven inwoners van meerdere generaties, inkomensniveaus en leefstijlen samen en ontmoeten zij elkaar.

Warmte

Gelet op met name het totale energieverbruik en het comfortaspect verdient de aanleg van een collectief warmtenet in beginsel de voorkeur boven het toepassen van individuele lucht-water warmtepompen of kleinschalige collectieve warmtesystemen. Technologische ontwikkeling en ontwikkeling van wet- en regelgeving (bijv. Wet collectieve warmte) worden daarom nauwlettend in de gaten gehouden. Naast financiële haalbaarheid speelt ook leveringszekerheid een nadrukkelijk aandachtspunt bij het maken van een definitieve keuze.

Energie

Gelet op de huidige netcongestie en uitdaging om woningen betaalbaar te houden, wordt niet ingezet op een wijk die energieleverend is. Nul-op-de-meter is echter wel het uitgangspunt. Bij de oriëntatie en vormgeving van woningen en inrichting van de openbare ruimte (bomen) wordt daarom rekening gehouden met de mogelijkheid om voldoende zonnepanelen te plaatsen.

Ook is het zaak om fysieke voldoende ruimte te reserveren voor de inpassing van het ondergrondse en bovengrondse energienetwerk (kabeltracés en elektriciteitsstations) en deze zaken te beschouwen in relatie tot maatregelen op het gebied van bijvoorbeeld infiltratie. Tijdig overleg met alle betrokken partijen is van belang om te voorkomen dat later in het proces vertraging optreedt.

Groen, water en bodem

Met het voldoen aan geldend beleid op het gebied van water en groen wordt voldoende gedaan op het gebied van hittestresspreventie, klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Ook wordt er gedacht aan ruimte bieden aan beschermde diersoorten die in een nieuwbouwwijk weinig mogelijke verblijven vinden (zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen).

In lijn met de gebiedsgerichte aanpak voor de Loonse en Drunense Duinen en Westelijke Langstraat gaat stedelijke ontwikkeling in Landgoed Driessen hand in hand met de ontwikkeling van robuuste natuur. Landgoed Driessen fase II wordt daarom minimaal hydrologisch neutraal ten opzichte van de Westelijke Langstraat. Ook heeft de ontwikkeling van fase II geen negatief effect op Nature2000 gebieden als het gaat om stikstof.

Duurzame consumptie

In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om in een later stadium eventueel ondergrondse containers te plaatsen ten behoeve van omgekeerd inzamelen van huishoudelijk afval.

Belangrijk aandachtspunt ten aanzien van mobiliteit is dat verschillende vormen van mobiliteit onderling op elkaar aan moeten sluiten.

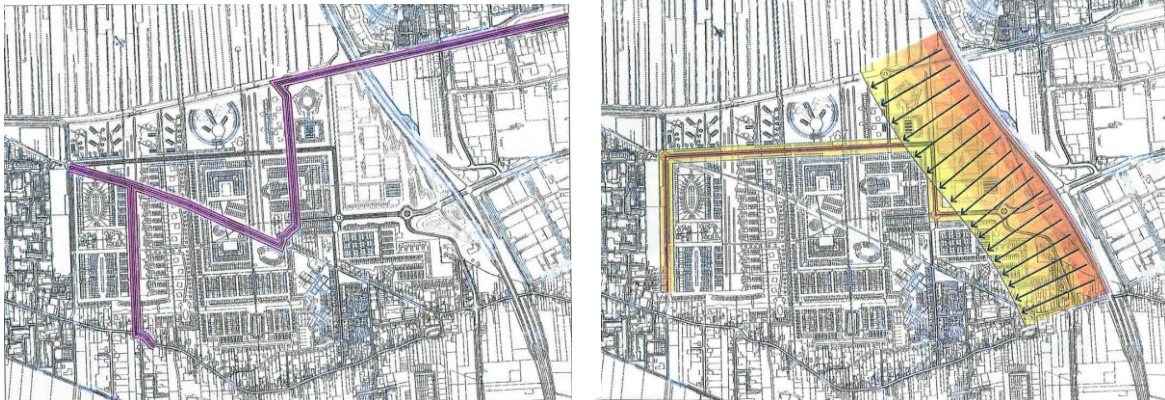
Woningen met een parkeerruimte op eigen terrein worden in de meterkast reeds voorbereid voor het plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische auto's en zonnepanelen.

11. Milieuaspecten

11.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Hoge druk gasleiding

Dwars door Landgoed Driessen ligt een hogedruk gasleiding met een diameter van 4 duimen een druk van 40 bar. Op basis van op dat moment geldende wet- en regelgeving werd in het Ontwikkelingsplan (1998) uitgegaan van een in acht te nemen afstand van 20 tot 7 meter.



Links: hogedruk gasleiding. Rechts: wegverkeerslawaaai (bron: Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen)

Geluidhinder

In het Ontwikkelingsplan zijn globale contouren voor geluidhinder ten gevolge van de N261 en Weg-om-de-noord (tegenwoordig: Noorder Allee) weergegeven. Daarbij werd opgemerkt dat ten behoeve van de uitwerking gedetailleerd onderzoek nodig zal zijn.

11.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Hoge druk gasleiding en lpg-vulpunt

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is in de afgelopen 25 jaar meerdere malen aangepast en waar nodig aangevuld met lokale regelgeving. Met de komst van de Omgevingswet (in werking getreden 1 januari 2024) spreken we niet langer over externe veiligheid, maar van omgevingsveiligheid.

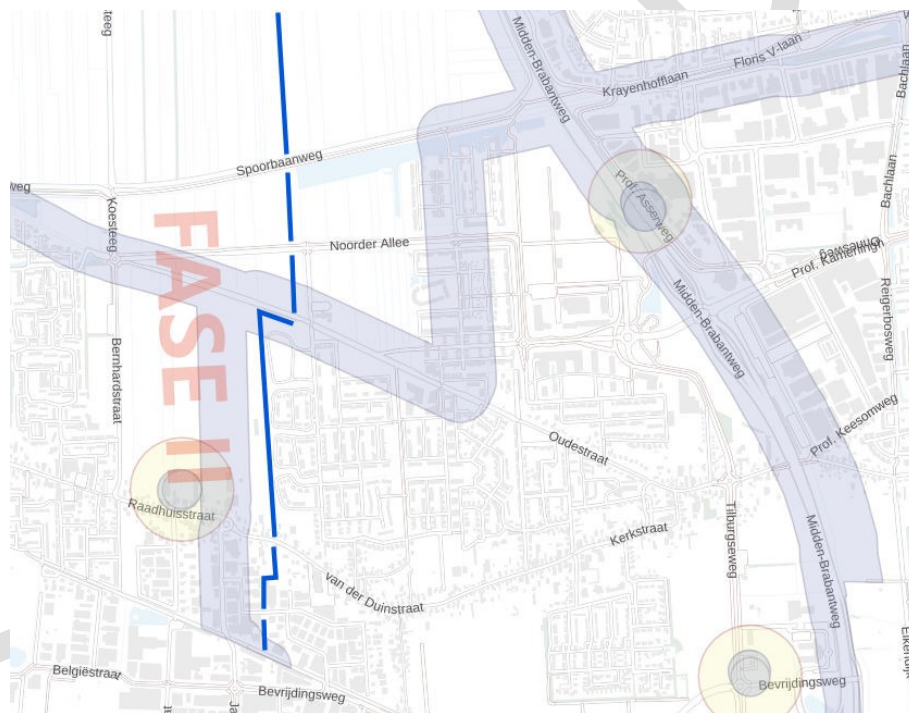
Onder de Omgevingswet blijft het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) bestaan. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen of locaties worden gerealiseerd. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties kunnen wel toegestaan worden, mits dit goed gemotiveerd wordt en risico's zoveel mogelijk worden beperkt.

Daarnaast wordt onder de omgevingswet gewerkt met aandachtsgebieden voor verschillende risicoscenario's: brand, explosie en gifwolk. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn groter dan de plaatsgebonden risicocontour.

Gemeenten moeten in het omgevingsplan bepalen waar en onder welke voorwaarden beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden toegelaten binnen deze aandachtsgebieden. Vanzelfsprekend dient hierbij de veiligheid van de inwoners te blijven gewaarborgd, eventueel met mogelijk aanvullende beschermende maatregelen. Voor zeer kwetsbare gebouwen een aandachtsgebied geldt dat de gemeente altijd een voorschriftengebied met aanvullende bouweisen moet aanwijzen.

De plaatsgebonden risicocontour van de hoge druk gasleiding beperkt zich tot de ruimte boven de leiding zelf. Het brandaandachtsgebied (blauw) daarentegen heeft een totale breedte van circa 75 tot 95 meter.

Naast deze gastransportleiding vormt ook het LPG-vulpunt van Argos tankstation Braat een mogelijk risico voor mens en milieu. Dit vulpunt ligt ten noorden van de Van de Duinstraat. De bijbehorende aandachtsgebieden voor brand (blauw) en explosie (geel) vallen net over het plangebied voor Landgoed Driessen fase II.



Aandachtsgebieden voor hoge druk gasleiding en lpg-vulpunt (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Geluidhinder

Om geluidoverlast ten gevolge van de N261 te voorkomen/beperken is in plandeel De Gaard het Sprangse Duin aangelegd.

Langs de Noorder Allee zijn geen geluidwerende maatregelen genomen. Bij de ontwikkeling van de verschillende plandelen die hier aan grenzen is telkens akoestisch onderzoek gedaan en zijn waar nodig ontheffingen aangevraagd en/of maatregelen genomen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels voor geluid veranderd. De Wet geluidhinder is vervallen. Regels zijn opgenomen in de bruidsschat en aanvullingswet geluid. Onveranderd is echter dat de gemeente bij het bouwen/wijzigen van een

woongebied een akoestisch onderzoek uit moet voeren. Daarbij moet aan twee eisen worden voldaan: houd rekening met geluid en voorzie in een aanvaardbaar geluidniveau. Voor het voldoen aan deze eisen kan de gemeente de standaardwaarde of de flexibiliteitsbepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gebruiken. Daarnaast kan in geluidgevoelige ruimte een grenswaarde gelden. Het omgevingsplan moet regels bevatten voor het voldoen aan deze eisen, voor zover dat nodig is. In het omgevingsplan (vast te stellen uiterlijk eind 2031) zullen de geluidsaandachtsgebieden worden vastgesteld.

Stikstof

Hieraan is reeds aandacht besteed in het hoofdstuk "duurzaamheid".

Bodem

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veel regels voor bodem gewijzigd. De gemeente moet in het omgevingsplan waarden opnemen voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties zoals woningen (al dan niet met tuin). In het tijdelijk deel van het omgevingsplan is voorlopig de interventiewaarde aangehouden als maximale waarde voor de toelaatbare kwaliteit. De gemeente heeft de bodemkwaliteit van Landgoed Driessen fase II daarom laten onderzoeken door Stantec (2023). Daarbij zijn vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen aangetroffen voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

De hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht zijn de afgelopen jaren in de gemeente afgenomen door onder andere schonere mobiliteit. Voor stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀ werd in 2021 al voldaan aan de verwachte nieuwe EU-norm voor luchtkwaliteit voor 2030. PM_{2,5} zit op de grens van de EU-norm. De verwachting is echter dat de dalende trend in de gehalten stikstof en fijnstof zich heeft doorgezet en we inmiddels ook daarvoor voldoen aan de EU-normen voor 2030.

Waalwijk heeft zich in 2020 aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord (SLA). Met alle deelnemers van het SLA zetten we ons in om deze dalende trend voort te zetten tot we ook aan de (strengere) WHO-advieswaarden voldoen. Dit is echter een geleidelijk proces. Deze verlaging kan niet binnen enkele jaren worden gerealiseerd.

Vanuit het SLA wordt daarbij aandacht gevraagd voor hoog gevoelige groepen. Dit betekent dat er bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen (zoals scholen en zorgcentra, maar bij voorkeur ook geen woningen) worden gerealiseerd binnen 25 meter van drukke gemeentelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal), 50 meter van provinciale wegen en 150 meter van rijkswegen. Ook houtstook wordt als onwenselijk beschouwd.

De gemeente gaat in 2024 verkennen op welke wijze zij invulling wil geven aan dit beleid. Gezien de huidige luchtkwaliteit in de gemeente verwacht de gemeente niet dat zij strengere (grotere) afstanden zal opnemen in haar beleid.

Licht

Lichtvervuiling (kunstlicht in de nacht) heeft een versturende werking bij mensen, dieren en planten. Daardoor heeft het mogelijk een schadelijk effect op de gezondheid. Momenteel is er geen (lokaal) beleid over lichthinder. Lichthinder is een thema dat

decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen Rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving. De gemeente ambieert wel om beleid vast te stellen voor licht. Wanneer hier een start mee gemaakt gaat worden is nog niet bekend.

11.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Fase II heeft op grond van het bestemmingsplan Driessen (2013) een agrarische bestemming. Dit bestemmingsplan is op 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Woningbouw is enkel mogelijk als het omgevingsplan gewijzigd wordt. Voorafgaand hieraan moet in beeld gebracht worden wat de milieugevolgen zijn van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de omvang van de locatie en het beoogde aantal woningen kan dit in beginsel met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoge druk gasleiding en lpg-vulpunt

De gemeente Waalwijk gaat in 2024 beginnen met haar beleid ten aanzien van omgevingsveiligheid. Wanneer het beleid definitief zal worden opgenomen in het omgevingsplan en welke consequenties dit heeft voor de mogelijke ontwikkeling van Landgoed Driessen fase II is momenteel nog niet in te schatten. Tot die tijd geldt dat er binnen brandaandachtsgebieden geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toegelaten zijn.

Geluidhinder

Tot de basisingeluidemissies zijn vastgesteld gelden vaste afstanden voor de geluids-aandachtsgebieden. Voor gemeentewegen met een maximumsnelheid van 30 km/h uur geldt 100 meter en voor 50 km/h 200 meter aan weerszijden vanaf de rand van de weg. Voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen deze afstanden dienen de waarden en eisen uit het Bkl in acht te worden genomen en zal dus akoestisch onderzoek nodig zijn.

Luchtkwaliteit

Aandacht voor doelgroepen die hoog gevoelig zijn voor luchtkwaliteit.

Stikstof

Zoals reeds gesteld in het hoofdstuk "duurzaamheid" gaan stedelijke ontwikkeling en robuuste natuur hand in hand. Als het gaat om stikstof mag de ontwikkeling van fase II dus geen negatief effect hebben op Nature2000 gebieden. De op het moment van planologische wijziging of vergunningverlening geldende wet- en regelgeving vormt daarbij het toetsingskader.

12. Grondbeleid en ontwikkelstrategie

12.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Het Ontwikkelingsplan gaat uit van een gemeentelijke grondexploitatie. Daarbij werd financieel onderscheid gemaakt in stedelijke ontwikkeling ten zuiden van het Halve Zolenpad en natuurontwikkeling ten noorden hiervan.

Stedelijke ontwikkeling

Uitgangspunt is de realisatie van 2.200 à 3.000 woningen in 30 jaar. Grondprijzen worden bepaald op basis van een dynamische eindwaardemethode. Hierbij wordt rekening gehouden met fasering en daarmee rente en inflatie. Fasering en het niet doen van grote investeringen zoals grondverwerving, de aanleg van de weg-om-de-noord (nu: Noorder Allee) en de aansluiting Kamerlingh Onnesweg en N261 voordat opbrengsten ter dekking van die investering zijn gerealiseerd dan wel zeker gesteld maken het financiële risico van de langlopende exploitatie beheersbaar.

Natuurontwikkeling

In het Ontwikkelingsplan wordt voor de natuurontwikkeling gesproken over verwervingskosten en uitvoeringskosten. Voor verwerving is bij het rijk budget aanwezig. De gemeente faciliteren. Door de fasering van de natuurontwikkeling te koppelen aan de fasering van de stedelijke ontwikkeling kunnen uitvoeringskosten vrijwel geheel toegerekend worden aan het bouwrijp maken.

12.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Stedelijke ontwikkeling

In fase I zijn inmiddels ruim 1.900 woningen gerealiseerd of in aanbouw. Over een paar jaar, als fase I afgerond is, staan er in Landgoed Driessen ca. 2.300 woningen. Bij de ontwikkeling hiervan is een actieve grondpolitiek gevolgd. Dit betekent dat de gemeente Waalwijk gronden verworven heeft, waarbij aan verkopende partijen soms een bouwclaim toegekend is. De grondprijs voor ontwikkelaars is residueel bepaald. Dit betekent dat de grondprijs wordt bepaald door de bouwkosten af te trekken van de verwachten vrij-op-naam prijs, met dien verstande dat wel sprake moet zijn van een marktconforme prijs. Voor corporaties zijn vaste grondprijzen gehanteerd. Deze zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid.

Voor de gronden die de gemeente niet heeft verworven in fase I (veelal particulier eigendom) worden met het instrument exploitatieplan en met overeenkomsten kosten verhaald op de eigenaren/initiatiefnemers.

Op dit moment bezit de gemeente circa 20% van de grond in fase II. Tijdens de economische crisis die volgde op de bankencrisis van 2007/2008 zijn deze gronden op last van de accountant afgewaardeerd. De overige gronden zijn grotendeels in handen van marktpartijen (circa 73%), waarbij sprake is van enkele grote aaneengesloten eigendommen. De resterende grond is meer versnipperd en in handen van particulieren (7%) en Staatsbosbeheer (1%).

In de Nota Grondbeleid 2019-2023 (2018) is vastgelegd dat alle vormen van grondbeleid (actief, passief of een mengvorm) in principe aanvaardbaar zijn omdat ze allemaal

kunnen bijdragen aan het algemeen belang. De feitelijke keuze voor een specifieke vorm van grondbeleid is afhankelijk van de situatie, waarbij gekeken wordt naar zowel het financiële als het maatschappelijke rendement van de ontwikkeling. Het maatschappelijke rendement kan daarbij direct en indirect worden behaald. De ontwikkeling kan op zichzelf een maatschappelijke meerwaarde leveren. Dit wordt gezien als het directe rendement. Ook kan een ontwikkeling een dermate financieel rendement opleveren dat dit rendement kan worden ingezet om een ander maatschappelijk doel te kunnen realiseren.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is verwoord dat het noodzakelijk is om versneld te groeien naar circa 55.000 inwoners in 2030 om het huidige voorzieningenniveau te behouden en versterken. Ook staat er in dat we een actiever beleid rond het strategisch aankopen van grond voeren.

Natuurontwikkeling

Tegelijk met het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) is door de gemeenteraad het natuurcompensatieplan Landgoed Driessen vastgesteld. Kort daarna is een aanvullend raadsbesluit genomen (2000) en is het natuurcompensatieplan door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. Onderdeel van deze afspraken was dat , gelijk oplopend met de gefaseerde planrealisering voor het stedelijk gebied, buiten Landgoed Driessen 20 ha nieuwe natuur aangelegd zou moeten worden en de verharding van de Koesteeg verwijderd zou worden.

Sindsdien is 11 ha nieuwe natuur aangelegd in De Vest in Waspik. De resterende 9 ha zijn gecompenseerd ter hoogte van bedrijventerrein Haven, in de zone ten westen van het Drongelens Kanaal, niet zijnde NNB of waterstaat. Zoals opgenomen in het hoofdstuk "verkeer" is de Koesteeg uiteindelijk niet aan de verkeersfunctie onttrokken. In 2022 heeft het college van Gedeputeerde Staten akkoord gegeven op een alternatieve invulling van deze afspraak. Voorzien is dus reeds in de natuurcompensatie ten behoeve van Landgoed Driessen fase II. Wel moeten gemaakte kosten nog verevend worden.

12.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Stedelijke ontwikkeling

Het precieze aantal woningen in fase II en het tempo waarin deze gebouwd kunnen worden is mede afhankelijk van de ambities op het gebied van groen en water, wonen, verkeer, milieu en de ruimte die provincie biedt. Vooral nog wordt uitgegaan van een totaal aantal van 700 woningen en een bouwtempo van ca. 100 woningen per jaar. Een dergelijke ontwikkeling heeft een meerwaarde op het gebied van volkshuisvesting. Het draagt bij aan het oplossen van de woningnood en het in stand houden van de draagvlak voor voorzieningen. Daarnaast kan eventueel financieel rendement ingezet worden om andere maatschappelijke doelen te realiseren. Om deze redenen zou het risico van het zelf voeren van een grondexploitatie acceptabel kunnen zijn.

Gelet op de eigendomsverhoudingen is een actieve grondpolitiek echter geen vanzelfsprekendheid. Marktpartijen die grond bezitten kunnen zich beroepen op hun recht op zelfrealisatie. En met het omgevingsplan heeft de gemeente in beginsel voldoende publiekrechtelijke instrumenten om haar ruimtelijke doelen en ambities te (laten) verwezenlijken.

Neemt niet weg dat het voordelen kan hebben om grondbezit te centraliseren of op een andere manier samen te werken met marktpartijen. Kadastrale grenzen zijn dan bijvoorbeeld niet per definitie maatgevend meer bij de planvorming, waarmee een andere planopzet mogelijk is. En afhankelijk van de vorm van samenwerking kunnen ontwikkelkosten gedeeld worden. Voorwaarde voor samenwerking is wel dat afspraken gemaakt kunnen worden over zaken als bouwprogramma, kwaliteit, kostenverhaal, de verdeling van winst en risico, etc.

In overleg met marktpartijen zal worden gezocht naar een vorm van samenwerking die recht doet aan de wederzijdse belangen. De belangen van de gemeente zijn daarbij gelegen in het realiseren van de in deze nota beschreven sectorale uitgangspunten.

Natuurcompensatie

In het verleden zijn kosten gemaakt aan de noodzakelijke natuurcompensatie voor fase I en II. Dit betreft onder meer het verwerven van gronden, mogelijk aanlegkosten en plankosten. Binnen de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt wordt voor zover toerekenbaar naar rato van profijt kostenverhaal gepleegd op de eigenaren in fase II. Het gemeentelijk beleid in deze is om kostenverhaal zoveel als mogelijk privaatrechtelijk (middels overeenkomsten) te regelen.