

VERSIE 01 NOVEMBER 2022



PRINCIPEVERZOEK

RUIMTELIJKE ANALYSE HAAFTEN NOORD



INLEIDING

AANLEIDING

Inveniam is eigenaar van de gronden gelegen aan de Noordzijde van Haaften, in het verlengde van de weg Petersland en ten oosten van de Buitenweg.

Op basis van het toenmalige beleid, waaronder de Structuurvisie Neerijnen 2020 en het Woningmarktonderzoek 2018 is door Inveniam een woningbouwplan gemaakt welke aansluit bij het Provinciaal en Gemeentelijk beleid, waarbij Haaften Noord aangewezen is als zoekzone wonen.

PROCES

Op **3 april 2019** is door Inveniam een Principeverzoek ingediend bij de Gemeente West Betuwe voor de ontwikkeling van een woningbouwplan in Haaften Noord. Dit plan was specifiek ingevuld op basis van de doelgroepen van het gemeentelijk beleid, waarbij veel ruimte en aandacht is voor behoud en versterking van bestaande en nieuwe groen- en waterstructuren.

Op **8 augustus 2019** heeft de gemeente een brief gestuurd, waarin zij aangeven dat zij het plan nog niet in behandeling hebben kunnen nemen. De gemeente West Betuwe heeft aangegeven dat er geen ruimte is voor nieuwe woningbouwinitiatieven binnen het ruimtelijk beleid. De komende maanden is er overleg met omliggende Gemeenten en de Provincie inzake of er meer woningen gebouwd kunnen worden.



Op **30 april 2020** heeft de gemeente West Betuwe een brief gestuurd met het nieuwe afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen in de gemeente West Betuwe. Uit recent onderzoek naar de lokale woningbehoefte was gebleken dat er enige ruimte is voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Op **19 mei 2020** heeft Inveniam opnieuw het principeverzoek voor woningbouw Haaften Noord ingediend met daarbij een aanvullende onderbouwing van het plan aan de hand van het gemeentelijk afwegingskader. Hiervoor zijn legeskosten betaald voor het in behandeling nemen. Hier is door de gemeente in eerste instantie negatief op gereageerd.

Op **14 april 2021** is er een overleg geweest tussen Inveniam en de gemeente West Betuwe (Wethouder [redacted] en de heer [redacted]) inzake woningbouw Haaften Noord. Plan Haaften Noord wordt voorsnog niet meegenomen in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma, omdat de Wethouder in overleg met de Provincie nog ruimte moet vrijmaken voor extra woningbouw. De Gemeente gaat intern alle plannen onderzoeken voor de kern Haaften.

Mei 2021 is er samen met Wethouder [redacted] en de heer [redacted] een veldbezoek geweest voor de ontwikkeling van Haaften Noord.

Op **26 oktober 2021** is de Informatienota vastgesteld inzake woningbouwprogramma 2021-2030. In de programmering gaat de gemeente uit van 2.500 woningen voor de periode tot 2030. Dit betekent dat er meer ruimte is om meer woningen te realiseren. Onder punt 1.6 *Kansen voor nieuwe, meer grootschalige initiatieven*, staat: Naast de ruimte die gereserveerd wordt voor kleinschalige projecten in de kernen is er momenteel geen capaciteit om meer grootschalige initiatieven op te pakken zoals uitbreiding Deil en Haaften Noord. Wel gaat de gemeente deze initiatieven binnen 1 tot 2 jaar verkennen, zodat er in de toekomst voldoende nieuwe mogelijkheden zijn voor woningbouw.

Op **19 oktober 2022** is een overleg geweest met Wethouder [redacted], waarin aangegeven is dat op dit moment voorrang gegeven wordt aan de centrum locaties in Haaften. Binnenkort worden er dorpenvisies opgesteld, waarin de locatie Haaften Noord, nader onderzocht kan worden.

HUIDIGE STAND VAN ZAKEN

Het gemeentelijk beleid is veranderd en er zijn nieuwe regionale afspraken over woningbouwprogrammering. Deze nieuwe regionale uitgangspunten en woonambities voor nieuwe woningbouwinitiatieven zijn niet of lastig te realiseren binnen de centrum plannen. Haaften Noord voldoet wel aan het gemeentelijk beleid, de regionale afspraken en doelgroepen. Haaften Noord biedt de unieke mogelijkheid om uitvoering te geven aan het gemeentelijk en regionaal beleid en de daadwerkelijk woningbehoefte.

Met de gemeente is afgesproken een nieuw principeverzoek in te dienen met dit nieuwe plan voor Haaften Noord.

STRUCTUUR- EN OMGEVINGSVISIE

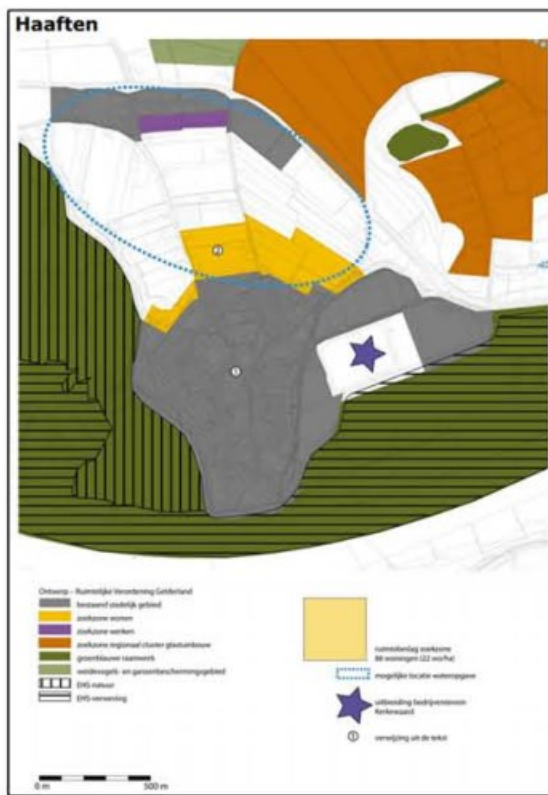
STRUCTURVISIE NEERIJNEN 2010

Het oude principeverzoek (2019) met woningbouwplan was o.a. gebaseerd op het toenmalig vigerende beleid; Structuurvisie Neerijnen 2010. Hier stond de locatie Haaften Noord opgenomen als zoekzone Wonen voor ca. 86 woningen. Het plan was afgestemd op de gemeentelijke doelgroepen van beleid en prijsniveau's.

Hiermee lag er een goed en haalbaar plan, welke volledig aansluit op het Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

Economische kernzone Haaften

	Opgave uit woonvisie Neerijnen 2010 - 2025	Inmiddels gerealiseerd of in ontwikkeling	Resterende opgave
Haaften	350 wo	264 wo	86 wo
Hellouw	40 wo	5 wo	35 wo
Tuil	125 wo	144 wo	-19 wo
Totaal	515 wo	413 wo	102 wo



OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

Streefbeeld:

Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; dat is wat wij willen. Zo versterken wij de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland: nu en in de toekomst.

Ambitie:

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De 7 Gelderse ambities in een notendop

- Energietransitie: In 2050 is Gelderland klimaatneutraal.
- Klimaatadaptatie: In 2050 is Gelderland klimaatbestendig.
- Circulaire economie: Wij willen de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn.
- Biodiversiteit: In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland.
- Bereikbaarheid: In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme en duurzame manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal.
- Vestigingsklimaat: In 2050 halen we maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten en zijn alle werklocaties in Gelderland ingericht.
- Wonen en leefomgeving: Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal en passend bij de behoefte.



OMGEVINGSVISIE WEST BETUWE

OMGEVINGSVISIE WEST BETUWE

De gemeente West Betuwe heeft in januari 2022 de Omgevingsvisie West Betuwe opgesteld, waarin een doorkijk gemaakt wordt naar de toekomst en hoe de gemeente eruit ziet in 2040. Hieronder staat kort beschreven hoe de gemeente vorm wil geven aan de leefomgeving van gemeente West Betuwe in 2040.

Belangrijke ambities voor Wonen en Voorzieningen zijn:

- Vergroten woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030;
- Ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners;
- Woningbouwplannen met een passend woningbouwprogramma, passend bij de aard en schaal van de kern;
- Nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad, om zo voor alle doelgroepen woningen te realiseren;

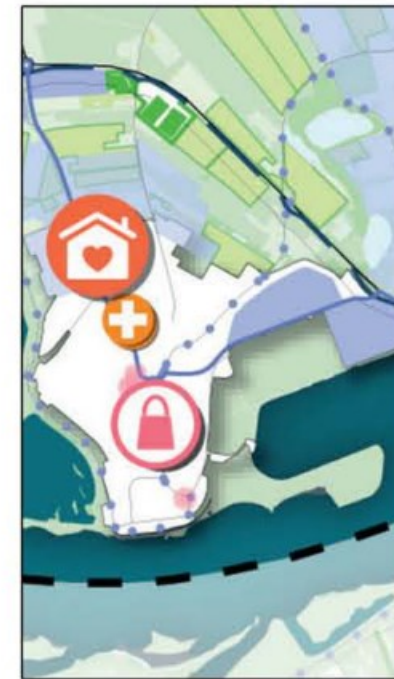
OMGEVINGSVISIE WEST BETUWE IN RELATIE TOT PLAN HAAFTEN NOORD

>> Plan Haften Noord voldoet volledig aan deze uitgangspunten en is specifiek afgestemd op de woningbehoefte en doelgroepen van het gemeentelijk beleid.

3.2 WONEN EN VOORZIENINGEN

AMBITIES

- We vergroten de woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030. Als gemeente West Betuwe zorgen we ervoor dat de woningbouwontwikkelingen van De Plantage in Meteren en Beesd Noord bijdragen aan versnelling van de woningbouwproductie.
- Hiernaast biedt de gemeente West Betuwe ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorps karakter en open landschap in West Betuwe beschermen. We willen evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern. De gemeente blijft altijd in gesprek met de kernen over een passend woningbouwprogramma.
- Nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. De gemeente telt nu relatief veel grotere, grondgebonden gezinswoningen. In de toekomst zullen er meer kleine huishoudens bijkomen. Dit betekent dat er meer kleinere (gestapelde) woningen bijgebouwd zullen worden, mits deze passen in het dorps karakter. We zetten in alle kernen in op een mix van duur, middelduur en goedkoop zijn om zo voor alle doelgroepen woningen te realiseren.
- We zetten in op tijdelijke flexibele woonvormen en collectieve wooninitiatieven door onder andere ruimte te bieden aan Tinyhouses, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en huisvesting voor arbeidsmigranten.
- We stimuleren dat senioren zo lang en gezond mogelijk thuis kunnen wonen. Daarom kiezen we voor de realisatie van seniorenhuisvesting nabij dagelijkse voorzieningen, zorg en vervoer.
- De gemeente West Betuwe stimuleert en faciliteert energiebesparing, het isoleren van huizen en het leggen van zonnepanelen op bestaande huizen om het energieverbruik terug te dringen en woningen zoveel mogelijk "aardgasvrij-gereed" te maken. Ook zetten we in op het verbeteren en klimaatadaptief maken van de woonomgeving. De gemeente bezit geen woningen, dus dit vraagt ook om een forse inzet van de particulier.
- We zetten in op het versterken van leefbare kernen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Hiervoor behouden we een ontmoetingsplek (dorpshuis of MFC) in elke kern.



Functies en voorzieningen <ul style="list-style-type: none"> Onderwijs Winkel(cluster) / supermarkt Sport MFA, dorpshuis, voormalig dorpshuis Ziekenhuis, huisarts, overige zorgvoorziening Verblijfsrecreatie en horeca 	Economische activiteit <ul style="list-style-type: none"> Fruitlekerij Bedrijventerrein Kassengebied Duurzame energie-opwek <ul style="list-style-type: none"> Zonneveld Windmolen 	Mobiliteitsnetwerk <ul style="list-style-type: none"> Hoofd fietsnetwerk Recreatief fietsnetwerk (knooppunten) Treinspoor + station Buslijn Veerverbinding
Ruimtelijke restricties natuur en water <ul style="list-style-type: none"> Stiltegebied Waterwingebied Grondwaterbeschermingsgebied 	Ondergrond <ul style="list-style-type: none"> Bos (voornamelijk loofbos) Fruitlekerij Boomkwekerij / Boomgaard Akkerland Grasland Rivieren en kanalen 	
<ul style="list-style-type: none"> Betuwelij: zuidwest boog Verkenning verbreding A2 Delft - Vught Regionaal fietsnetwerk Verkenning uitbreiding fietsnetwerk Mobiliteitsknooppunt OV of vraaggestuurd vervoer Gastvrije Waaldijk Linge toegankelijk en beleefbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Oeverwallen van de beleefbare Waalzone Oeverwallen van het beleefbaar Lingelandchap Agrarisch gebied Fruitlekerij Natuurgerelateerde gebieden Groene ontwikkelingszones Kringlooplandbouw Zoekgebied waterberging Dorpspolderkades en boezems 	<ul style="list-style-type: none"> Energieschap Zonneveld / windturbine bestaand Zonne-energie op pauzevelden Zonne-energie als teelt-ondersteunende voorziening Beleefbare Nieuwe Hollandse Waterlinie Recreatieve polders Zoekgebied recreatie
<ul style="list-style-type: none"> Grote kern met voorzieningen Middelgrote kern met voorzieningen Kleine kern Woningbouw uitbreiding (kleinschalige) woningbouw in de kern Aangrenzende functioneel-economische clusters 	Ontmoeting en voorzieningen <ul style="list-style-type: none"> Hoofdcentrum (streeklid) Dorpscentrum en dorpssteunpunt groot (uitbreiding bestaande kern en supermarktvoorziening) Dorpssteunpunt klein (kleine supermarkt) Dorpshuis Multifunctionele accommodatie 	<ul style="list-style-type: none"> Economische clusterlocatie Bestaand bedrijventerrein Uitbreiding bedrijventerrein Glastuinbouw Economisch cluster Fruitlekerij campus

RUIMTELIJKE ONTWIKKELRICHTINGEN KERNEN

Haften is in de Omgevingsvisie West Betuwe aangewezen voor (kleinschalige) woningbouw in de kern. Woningbouwuitbreiding Haften Noord is niet benoemd. Dit kan voor de woningbouw in Haften problemen opleveren, omdat de gewenste doelgroepen en woningbouwprogramma vaak niet op centrum locaties gerealiseerd kan worden. Specifiek voor middelgrote kernen met voorzieningen, zoals Haften wordt ingezet op het behoud en versterken van ontmoetingsfuncties en dagelijkse voorzieningen. Haften fungeert als zogenoemde grote dorpssteunpunt met een volwaardige supermarktvoorziening.

Seniorenhuisvesting vindt bij voorkeur plaats in de nabijheid van dorpscentra en zogenoemde dorpssteunpunten. Deze doelgroep kan prima gehuisvest worden in de kern. Voor de overige doelgroepen kan beter gekeken worden naar passende uitbreidingslocaties zoals Haften Noord.



REGIONALE WOONAGENDA RIVIERENLAND 2020-2030

AANLEIDING

De Regionale Woonagenda 2020-2030 heeft een looptijd van 10 jaar die start in 2020. Om de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt te volgen, worden de plancapaciteit en de nieuwbouwopleveringen jaarlijks gemonitord in de regionale woningbouwmonitor.

De regio Rivierenland is niet alleen aantrekkelijk vanwege de gunstige ligging en goede ontsluiting. Een grote afwisseling aan woon-milieus met veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woning-voorraad ten opzichte van omliggende steden als Utrecht, Den Bosch, Ede en Nijmegen zorgen voor een toenemende druk op de woningmarkt.

	buiten-land	regio	overig NL	randstad	totaal
Buren	199	1.739	325	433	2.696
Culemborg	228	2.205	289	953	3.675
Maasdriel	523	1.543	610	150	2.826
Neder-Betuwe	281	1.419	487	156	2.343
Tiel	1.024	3.855	561	451	5.891
West Betuwe	251	3.007	465	1.037	4.760
West Maas en Waal	137	1.249	491	158	2.035
Zaltbommel	707	2.081	485	261	3.534
Rivierenland	3.350	17.098	3.713	3.599	27.760

Figuur 2: Herkomst verhuisde huishoudens naar Rivierenland (2016-2018)
Bron: Rigo (2020), Woningbehoefteonderzoek Rivierenland

KWALITATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. De vergrijzing zal ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.

Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen. De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen.

KWANTITATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA

Binnen de gemeente West Betuwe neemt de uitbreidingslocatie de Plantage een belangrijke plaats in binnen het woningbouwprogramma. De gemeente wil deze locatie, in overleg met de provincie, de komende jaren versneld tot uitvoering gaan brengen. De Plantage heeft een grote (boven)regionale aantrekkingskracht. De Plantage wordt benoemt als opvanglocatie voor de Randstad. Daarmee wordt ingespeeld op de grote overloopvraag uit de Randstad en op de eigen vraag uit de gemeente en de regio. Verder verminderd het de druk op de kleinere kernen, zodat daar ruimte komt om te bouwen voor de lokale behoefte. Deze ruimte is er nu niet als gekeken wordt naar bestaande plancapaciteit. Haaften is een middelgrote kern met voorzieningen en is zeer goed bereikbaar. Daarmee kan Haaften een deel van die overloopvraag uit de Randstad opvangen, naast de lokale behoefte.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort	Hoog	Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Figuur 6: Regionaal woningbouwprogramma 2020 - 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.



Visie en ambitie

West Betuwe is een jonge fusiegemeente (Geldermaalens, Lingewaal, Neerijnen). Een woonvisie voor de nieuwe gemeente wordt in de loop van 2020 opgesteld. De gemeente wil inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van de inwoners van alle 26 kernen. De gemeente wil kernen waar jong en oud naar tevredenheid kunnen wonen. Vitale en leefbare dorpen zijn daarbij een belangrijk thema. Daarbij is het van belang om een balans te vinden tussen enerzijds het behoud van het eigen karakter van een kern en anderzijds het bouwen van extra woningen die ook woningzoekenden van buiten de regio aantrekken en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid.

Er is een afwegingskader ontwikkeld waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan diverse punten. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief moet inspelen op de woningbehoefte en een bijdrage moet leveren aan een goede ruimtelijke ordening. Vanuit deze gedachte kijkt de gemeente ook naar herprogrammering van bestaande nieuwbouwplannen. Mogelijk kunnen plannen aangepast worden in kwantiteit en kwaliteit zodat ze beter aansluiten bij de behoefte. In het programma zijn bijvoorbeeld veel eengezinswoningen in de koopsector opgenomen. De vraag is echter meer divers. De gemeente wil ook kijken naar de mogelijkheid om bouwplaatsen, die al geruime tijd niet gebruikt worden, te schrappen.

West Betuwe heeft een aantrekkingskracht voor woningzoekenden uit de Randstad, met name uit de omgeving Utrecht. De gemeente wil afspraken maken met regiogemeenten en met de provincie om specifieke projecten, zoals bijvoorbeeld De Plantage, te benoemen als opvanglocatie voor de Randstad. Daarmee wordt ingespeeld op de grote overloop-vraag uit de Randstad en op de eigen vraag uit de gemeente en de regio. Verder verminderd het de druk op de kleinere kernen, zodat daar ruimte komt om te bouwen voor de lokale behoefte. Deze ruimte is er nu niet als gekeken wordt naar bestaande plancapaciteit.

Wonen en zorg is nu nog een onderwerp in ontwikkeling, maar wordt in de toekomst wel één van de speerpunten van West Betuwe. We willen zowel met de woonvisie als de ook in ontwikkeling zijnde visie Sociaal domein inzetten op het blijven bieden van goede woonmogelijkheden voor ouderen.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

In het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland wordt het nieuwbouwplan de Plantage genoemd als mogelijke locatie voor versnelling. Er is echter te weinig plancapaciteit in harde bestemmingsplannen om direct meer woningen te realiseren. De gemeente is wel voornemens om hier tot 2030 meer woningen te realiseren dan in eerste instantie gepland. Provincie en gemeente zijn in overleg hoe de provincie hier aan kan bijdragen.

Het realiseren van flexibele, tijdelijke woningen is een wens van West Betuwe en wordt opgenomen in de nieuwe woonvisie. Verschillende doelgroepen kunnen hiermee geholpen worden. Er zijn nog geen concrete plannen of projecten in de gemeente.

De gemeente onderzoekt hoe groot de sociale huurvoorraad moet zijn. Dit kan leiden tot extra plannen en afspraken met de corporaties. Daarnaast is het realiseren van woningen in de midden huur een thema. De Starterslening blijft een middel om koopwoningen betaalbaar te maken voor eerste kopers.

Woningvoorraad		Bevolking		Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)	
# woningen	20.728	# inwoners	51.128	# totaal	↗ 8%
% huur corporaties	22%	% 75-plus	8%	# alleenstaanden	↗ 22%
% appartementen	10%	% 30-min	35%	# met kind(eren)	↔ 0%
				# 75-plus huishoudens	↗ 56%
				# 30-min huishoudens	↔ 0%

REGIONALE WONINGBOUWAMBITIE 2020 - 2030

WONINGBOUWAMBITIE GEMEENTE

Vanuit de Nationale en Regionale woningbouwambities blijkt dat er bij nieuwe woningbouwplannen gekeken moet worden naar een nieuw woningbouwprogramma, welke aansluit bij de woningbehoefte op dit moment.

Tijdens het Netwerkdiner Wonen Rivierenland zijn deze besproken.

De Regionale woningbouwambitie 2022 - 2030 gaat uit van een woningbouwprogramma met tweederde betaalbare woningen:

- 30 % sociale huur;
- 4-6% vrije sector huur.
- 33% betaalbare woningen

DOORWERKING PLAN HAAFTEN NOORD

In overleg met de gemeente West Betuwe en aansluitend op de woningbehoefte kan in Haaften Noord een haalbaar woningbouwplan gerealiseerd worden met de gewenste woningbouwprogrammering. Hiermee voldoet Haaften Noord aan de Regionale woonambitie van de gemeente West Betuwe.

In Haaften Noord kan zelfs een plan gerealiseerd worden met tweederde betaalbare woningen voor alle doelgroepen.

Netwerkdiner Wonen Rivierenland

Regionale woningbouwambitie 2022 - 2030



1 september 2022

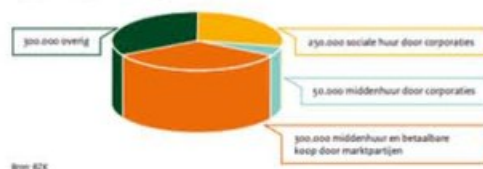


Nationale Woon- en bouwagenda (2)

Verdeling landelijke opgave

Totale landelijke opgave: 900.000 woningen tot en met 2030

Figuur 3: Verdeling 900.000 woningen naar segment

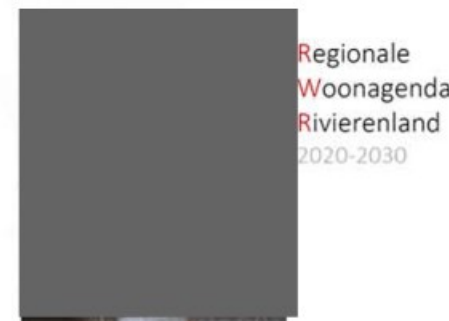


Tweederde betaalbaar:

- 28% sociale huur door corporaties
- 6% midden huur door corporaties
- 33% midden huur en betaalbare koop door marktpartijen

Regionale woningbouwambitie 2022-2030

12.550 woningen tot en met 2030

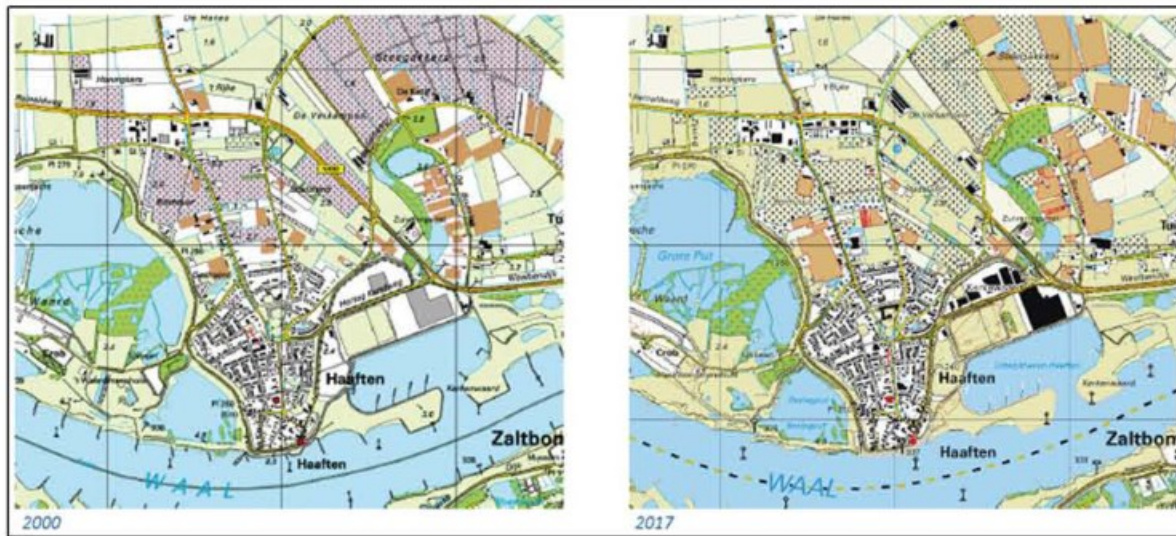


- Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 als basis
- Regionale ambitie 30% sociale huur en 8% vrije sector huur

AFWEGING WONINGBOUWLOCATIES

HISTORISCHE ANALYSE

Haaften kenmerkt zich door zijn positie ten opzichte van de Waal. Haaften ligt tussen de bekken en in de ronding van de Waal en is in noordelijke richting ontsloten door kenmerkende agrarische linten. De verkaveling, gescheiden door krekken, sloten en houtwallen die aan deze structuren gekoppeld is, is leidend voor de landschappelijke structuur. Het gebied is rijk aan water en agrarisch landschap wat hierdoor gevormd is. Tevens zijn er landschappelijke lijnen te definiëren die door de tijd heen door ontwikkelingen zijn aangepast. De ontwikkeling van de kern focust zich dan ook in deze noordelijke richting, waardoor een tijdlijn ontstaat van bouwjaren: aan de dijk de meest historische panden en verder in noordelijke richting alsmaar nieuwe bebouwing.



AFWEGING WONINGBOUWLOCATIES

Bij de beleidskeuze om eerst de centrum locaties in Haaften te ontwikkelen bestaat de mogelijkheid dat het gewenste woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de Nationale en Regionale woningbouwambities (tweederde betaalbaar) niet behaald kan worden. Dit heeft te maken met vaak een hogere verwervingswaarde, herstructurering van bestaand vastgoed en hogere kosten.

Deze Nationale en Regionale woningbouwambities kunnen over het algemeen beter bediend en gerealiseerd worden in uitbreidingslocaties aan de rand van de kern.

GEBIEDSANALYSE

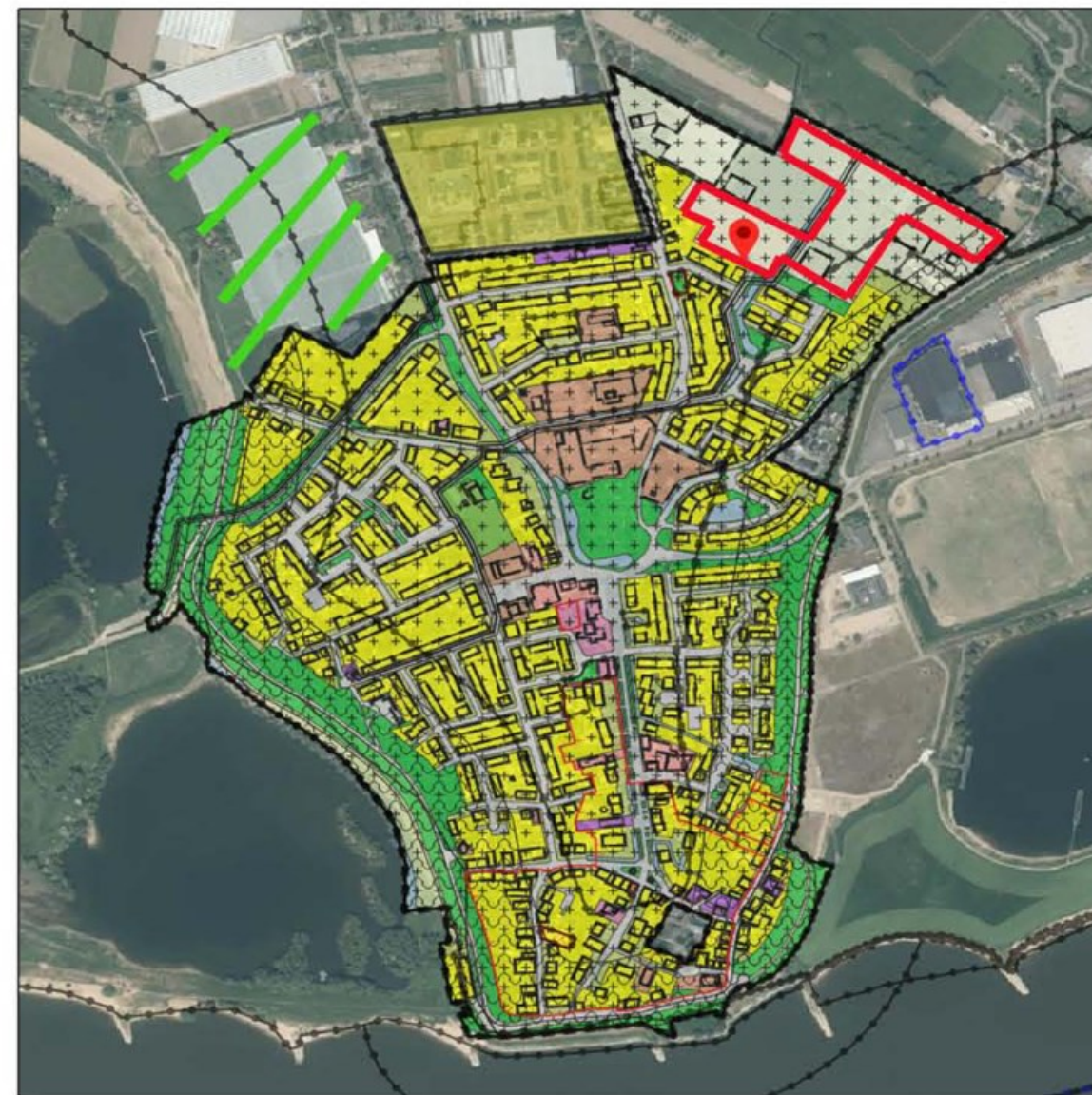
Als we op hoofdlijnen een gebiedsanalyse maken van Haaften, zien we dat Haaften Noord de meest logische locatie is voor nieuwe woningbouw.

- Belangrijk uitgangspunt is dat Haaften Noord gelegen is binnen het stedelijk gebied van Haaften en binnen het bestemmingsplan Kern Haaften. Hiermee kan de locatie gezien worden als inbreidingslocatie. Overige locaties zoals de grootschalige kassen aan de westzijde van Haaften zijn gelegen in het buitengebied. Bij de ladder van duurzame verstedelijking dienen eerst binnenstedelijke locaties ontwikkeld te worden.

- Ontwikkeluitgangspunt verder is dat de locaties op zorgvuldige en goede wijze moeten aansluiten op de bestaande kern en het stedelijk gebied. Haaften Noord vormt een logische noordelijke afronding van het dorp, waarbij de bestaande wegen Petersland en de Buitenweg het plangebied ontsluiten. Haaften Noord borduurt voort op de bestaande groen- water- en wegenstructuur van Haaften, waardoor een natuurlijke overgang plaats vindt van bestaand stedelijk gebied en nieuw met behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Samen met de MFA Burght van Haaften en de laatste noordelijke uitbreiding vormt Haaften Noord een prachtige noordelijke afronding van het dorp.
- De gronden in Haaften Noord zijn allemaal verworven door Inveniam, waardoor op korte termijn een woningbouwplan gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling van de kassen aan de Westzijde van Haaften is lastig door de ingewikkelde verwerving van meerdere grondeigenaren en hoge verwervingswaarde.

CONCLUSIE

Zowel ruimtelijk als qua haalbaarheid is de locatie van Haaften Noord het meest interessant en logisch om een nieuw woningbouwplan te realiseren.



RUIMTELIJKE ANALYSE

LANDSCHAP

Haaften als woonkern is rijk aan landschappelijke elementen, dit is sterk voelbaar aan de Dijk, maar ook in de kern zelf. In het midden van de kern bevindt zich namelijk het Kempkeshof, een groen park dat de verbindende schakel is tussen de landschappelijke structuren in de omliggende wijken. Het plangebied is sterk verbonden met een van de kreek die met een singelprofiel van het park naar het buitengebied loopt. Nabij het plangebied zijn diverse landschappelijke lijnen en dichte bosschages te herkennen, die bepalend zijn voor de sfeer. Deze bestaande kreek vormt de bepalende ruimtelijke drager in het nieuwe woongebied.

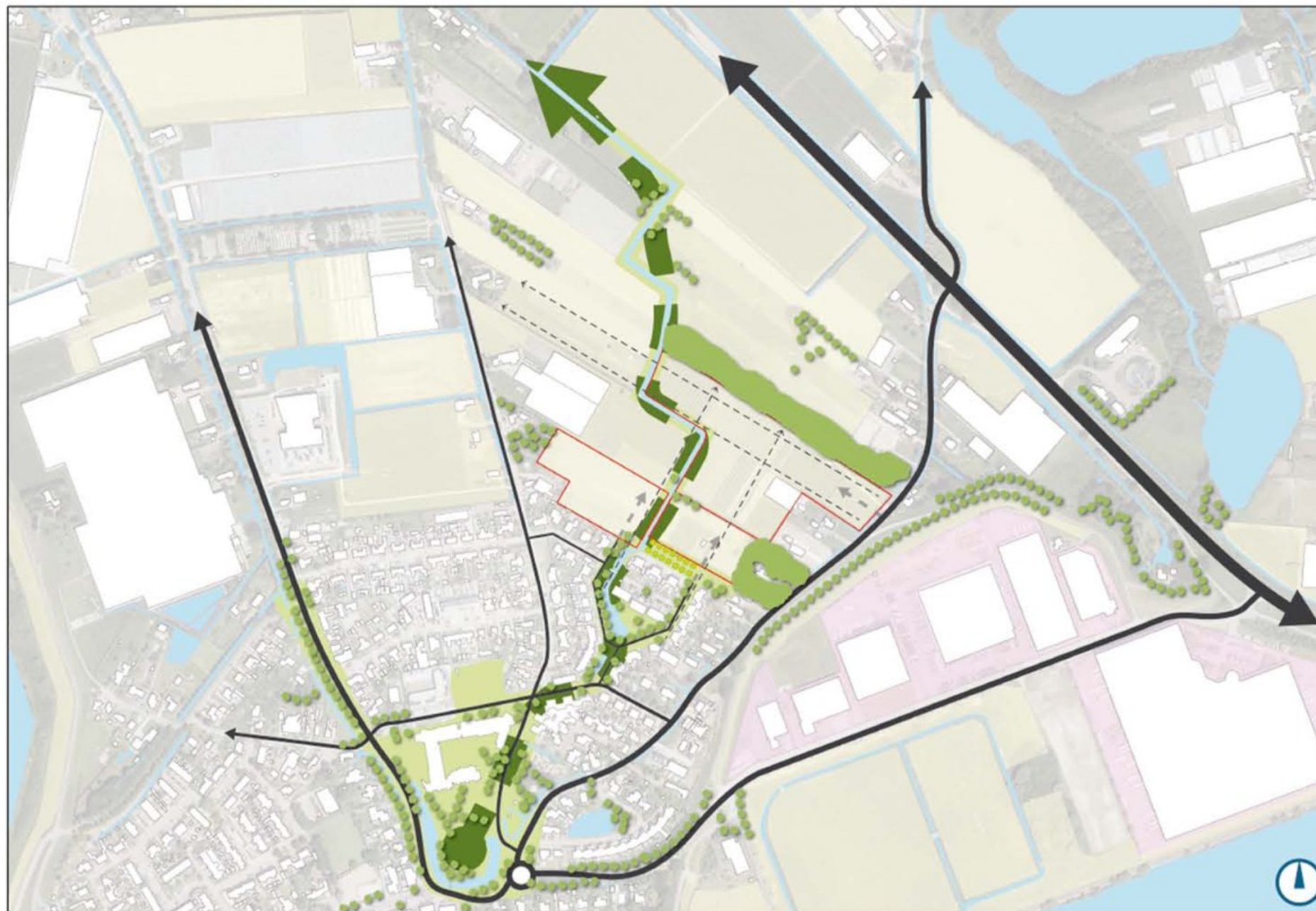
MOBILITEIT

De nieuwe woonwijk heeft een goede ontsluiting met aan de zuidzijde een aansluiting richting de Enggraaf en aan de Oostzijde op de Buitenweg.

MORFOLOGIE

Het plangebied grenst aan de oostelijke en westelijke zijde aan de achterkanten van twee historische linten. Aan de zuidzijde staan verschillende tweekappers die westelijk een achterkantsituatie scheppen. De bestaande tweekapper aan de Petersland vormt met zijn voorkantsituatie aan de weg de nieuwe entree van het plangebied. De Petersland wordt doorgetrokken het plangebied in en vormt daarmee de zuidelijke entree. De oostelijke tweekappers scheppen een voorkantsituatie met een volwassen boomgaard aan de voorzijde. Door het spiegelen van nieuwe woningen aan deze oostelijke tweekappers vormt de bestaande boomgaard een centraal groen element in de wijk, welke zorgt voor meer belevingswaarde.

Vanaf de Buitenweg zorgt de oostelijke entree met zichtlijnen door het plangebied naar het landelijk gebied voor een uitnodigend karakter met behoud van landschappelijke structuren.



LEGENDA	
	Bebouwing
	Water
	Agrarisch gebied
	Bedrijventerreinen
	Grasland
	Bebossing
	Bomenrij
	Boomgaard
	Groenstructuur
	Parkzone
	Landschappelijke richting
	Randen plangebied
	Zichtlijn
	Plangebied
	Woonstraat
	Wijkontsluiting
	Primaire weg
	Knooppunt
	Hoofsweg
	Vrijstaand accent
	Bebouwingsaccent



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

SCHETSvarianten

Croonenburo5 heeft in opdracht van Inveniam een Stedenbouwkundige analyse en visie opgesteld voor het plangebied ingepast in Haaften. Hiervoor hebben zij een tweetal varianten voorgesteld, welke het beste aansluit op het bestaand stedelijk gebied met behoud van de landschappelijke waarden.

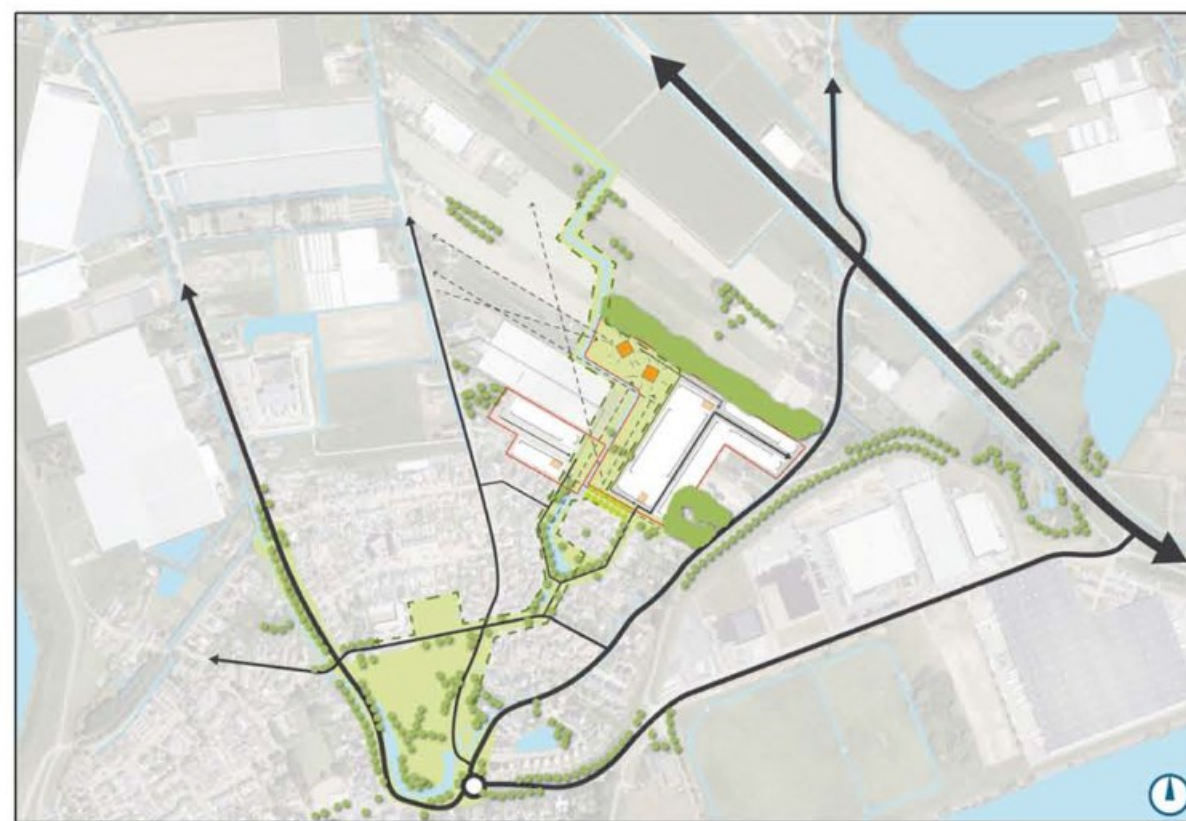
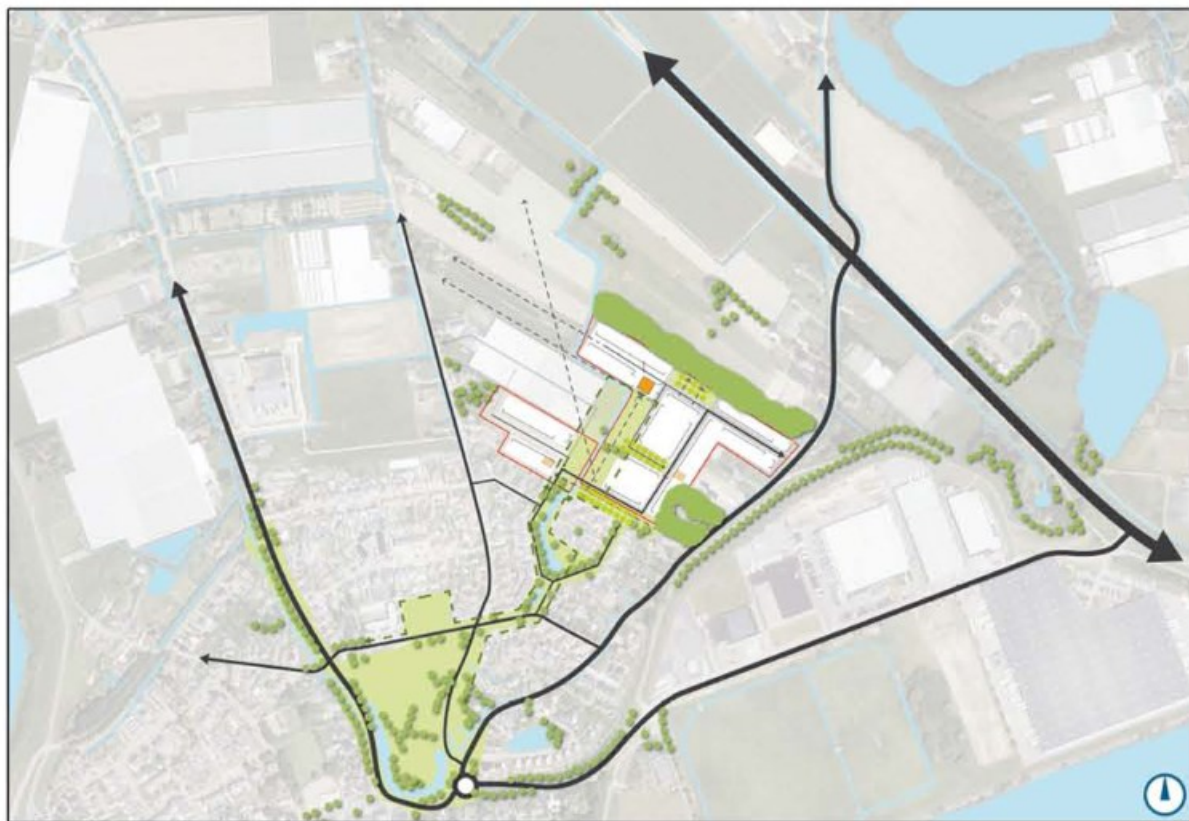
Hieronder worden de twee varianten kort toegelicht.

VARIANT 1: MODEL PARK

Het model park schept een nieuw park binnen de nieuwe ontwikkeling. Dit zorgt voor een doorgeschakelde parkzone tussen het Kempkeshof en de nieuwe ontwikkeling. In deze zone is water aanwezig en zijn lange zichtlijnen mogelijk die afgebakend worden door accenten. Deze markante accenten zijn architectonische ensembles die de openbare ruimte definiëren. De eerste fase is hierdoor al sterk neergezet en een mogelijke groei aan de westzijde versterkt het parkconcept.

VARIANT 2: MODEL KREEK

Het model kreek is niet verankerd door de ontwikkeling van een park, maar door het centraal leggen van de landschappelijke structuur. Hierin staat de kreek die het buitengebied met het Kempkeshof verbindt centraal. Deze loopt door het plangebied en zal een royale groenzone om zich heen hebben. Hierdoor wordt ruimte geschapt voor langzaam verkeersroutes en een gezonde groene dooradering van de woonkern. Aan het eind van deze zone is ruimte voor markante gebouwen in het groen. Deze architectonische ensembles definiëren deze groenzone en zijn zichtbaar door middel van lange zichtlijnen.



CONCEPT PLANINVULLING

SCHETSPLAN

Op basis van de modellen Park en Kreek is een stedenbouwkundige schets nader uitgewerkt, waarbij de landschappelijke kwaliteiten en waarden van beide modellen worden geïntegreerd in 1 model. De bestaande kreek vormt de ruimtelijke drager van het plan met rondom woonvelden in het groen en langs parkzones.



PLAN HAAFTEN NOORD

RUIMTELIJKE TOELICHTING

Het plangebied is op twee manieren ontsloten op het bestaande verkeersnetwerk. De zuidelijke entree is in het verlengde van de Petersland. Dit is momenteel een doodlopende weg, maar de ruimtelijke structuur van de bestaande woonwijk met het wegennetwerk geeft de indruk dat er in het verleden al rekening mee is gehouden dat een mogelijke noordelijke woningbouwontwikkeling ontsloten kan worden.

De situering van de bestaande tweekapper met de voorkant aan de Petersland bevestigt dit vermoeden.

De oostelijke entree wordt ontsloten op de Buitenweg, welke een directe aansluiting heeft op de Graaf Reinaldweg (N830). Binnen enkele minuten zit je vanuit het plangebied op de snelweg A2.

De bestaande kreek vormt de ruimtelijke drager van het plan en wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De Kreek is momenteel niet toegankelijk, maar in het plan wordt deze versterkt door de aanleg van een park / groenzone hierlangs. Dit betekent een toegevoegde belevingswaarde voor de kreek.

De opzet van het plan gaat uit van kleinschalige woonvelden in het groen. De woningen zijn veelal gelegen aan groene velden en parkzones. De woningen hebben een prachtig uitzicht op de groen, waardoor unieke kleinschalige groene woonhofjes ontstaan.

Belangrijke zichtlijnen worden behouden en versterken de landschappelijke waarden en structuren binnen en rondom het plangebied.

WONINGBOUWPROGRAMMA

Binnen het plan is ruimte voor alle doelgroepen van het gemeentelijk beleid.

Uit de Regionale woonambitie blijkt dat het streven bij nieuwe woningbouwplannen uitgaat van tweederde betaalbare woningen, namelijk:

- 30% sociale huur
- 4-6% middenhuur
- 33% betaalbare koop

Dit plan voldoet helemaal aan de Regionale Woonambitie met tweederde betaalbare woningen in alle segmenten en voor alle doelgroepen. Woonstichting de Kernen heeft reeds aangegeven te willen participeren in het plan en de sociale huurwoningen te willen afnemen. Woonstichting de Kernen is ook geïnteresseerd in huurwoningen in het middensegment, maar uiteraard zijn hier ook andere (particuliere) partijen voor te vinden.

De sociale huurwoningen zijn in het plan onderverdeeld in grondgebonden woningen voor gezinnen en appartementen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens of woonvormen met zorg.

De betaalbare woningen zitten onder de NHG-grens voor betaalbare woningen en zijn met name interessant voor gezinnen en starters. Ook kan er ruimte zijn voor levensloopbestendige (rij) woningen voor senioren.

De overige vrije sector woningen zijn belangrijk voor de doorstroming binnen de kern. Hierdoor ontstaan er vrijkomende woningen in de kern, die door andere doelgroepen weer bereikbaar worden.

De vrije sector woningen bestaan uit: tweekappers, levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen.

Dit plan is helemaal afgestemd op het gemeentelijk beleid en de woningbehoefte.





