



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Driegaarden 2 en 3

**Ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en uitgangspunten
Driegaarden 2 en 3, Huissen**

10 Juli 2025

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
DRIEGAARDEN 2 EN 3

Ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en uitgangspunten
Driegaarden 2 en 3, Huissen

Gemeente Lingewaard
In samenwerking met
BPD
VanWonen
Zaat Vastgoed

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

Doelstelling

Scope

Reikwijdte

Flexibiliteit

Plangebied

Stedenbouwkundig plan

Algemeen

Programma

Stedenbouwkundige opzet

Groen en landschap

Mobiliteit, verkeer, parkeren

Water

Spelen

Duurzaamheid en circulariteit

Openbare ruimte

Participatie

Inleiding

In 2024 is gewerkt aan het opstellen van de Gebiedsvisie Driegaarden 2 en 3. De Gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de uitgangspunten, randvoorwaarden voor en richting aan de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3. De gebiedsvisie is 30 januari 2025 door de gemeenteraad vastgesteld als ontwikkelkader voor Driegaarden 2 en 3. De gebiedsvisie wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een Omgevingsplan opgesteld en kunnen de noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd. Partijen hebben de wens uitgesproken voor het stedenbouwkundig plan een nota van uitgangspunten op te stellen.

Doelstelling

De Nota van uitgangspunten is richtinggevend en kaderstellend voor het stedenbouwkundig plan om er voor te zorgen dat de gemeentelijke randvoorwaarden in het plan worden meegenomen. De Nota van uitgangspunten geeft daarmee de basis voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan (verdeling van ruimte en ordening van functies) en het proces van rekenen en tekenen. Anderzijds vormt de Nota van uitgangspunten het gespreks- en toetsingskader voor het stedenbouwkundig plan.

Met dit perspectief is de Nota van uitgangspunten – waar nodig – een concretisering van de Gebiedsvisie Driegaarden 2 en 3.

Scope

Randvoorwaarden en uitgangspunten in deze nota hebben betrekking op het plangebied Driegaarden 2 en 3, respectievelijk het gebied dat behoort bij de gebiedsontwikkeling Driegaarden 2 en 3. Voor zover gesproken wordt over locaties en/of verbindingen buiten het plangebied (zoals recreatieve verbindingen naar het buitengebied of verbindingen met bushaltes/OV in de omgeving) heeft dit uitsluitend betrekking op de gevolgen voor het ontwerp binnen het plangebied.

Reikwijdte

De Nota van uitgangspunten is gericht op het opstellen van het stedenbouwkundig plan en bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden met een ruimtelijke impact/gevolgen (ruimtegebruik). Technische uitgangspunten voor onder andere het watersysteem, uitgangspunten voor inrichtingsplan zoals beplanting, materialisering, beeldkwaliteitsplan, etc. zijn dus geen onderdeel van deze Nota van uitgangspunten.

Voor de wateropgave is een reële indicatie opgenomen voor het ruimtegebruik. Uit de watertoets moet definitief blijken of hiermee voldoende ruimte voor het watersysteem in het plan is opgenomen. Voor het dimensioneren van het watersysteem/waterberging (zie ook xxx) is immers informatie over onder andere het bebouwingsoppervlak noodzakelijk.

Flexibiliteit

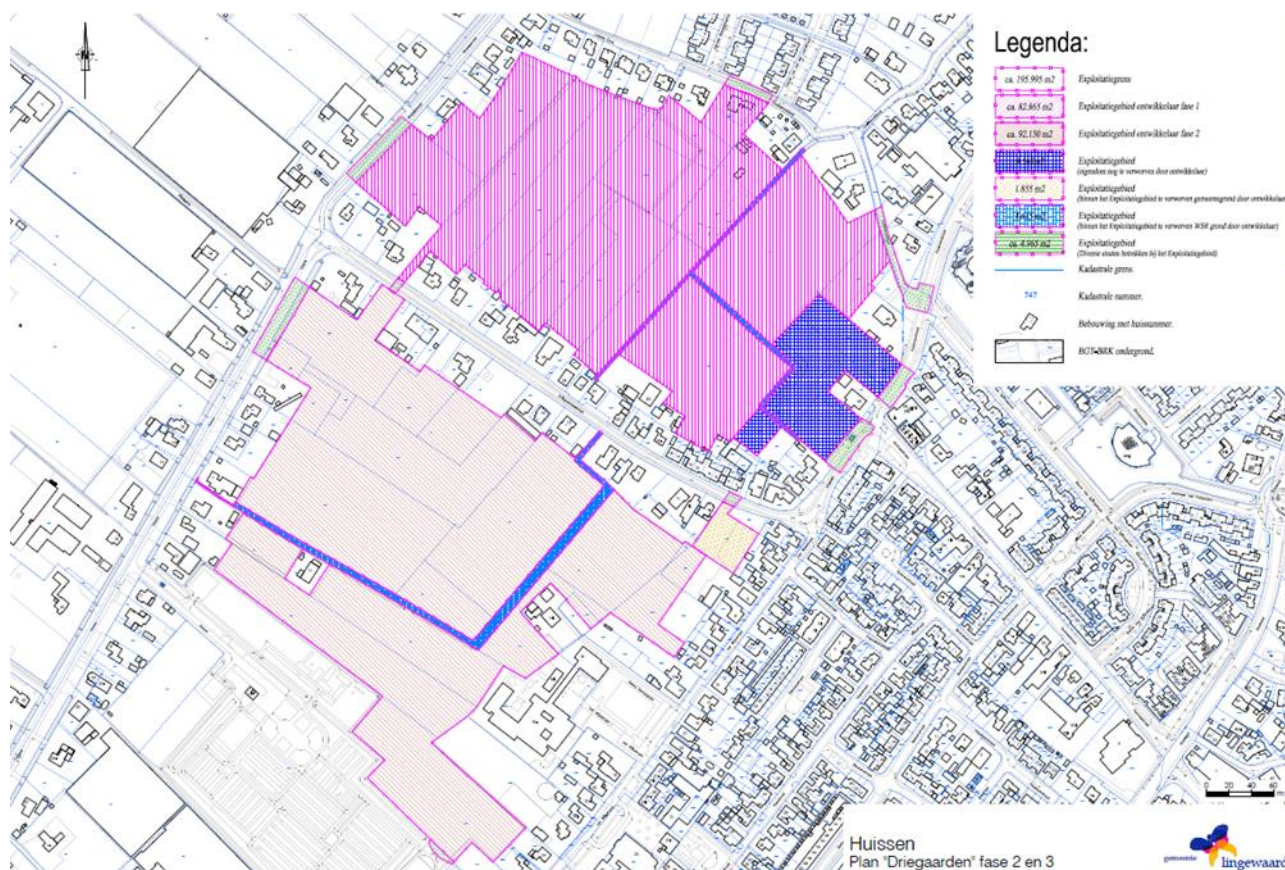
De Nota van Uitgangspunten is richtinggevend en kaderstellend voor de planontwikkeling. Het is wenselijk om bij het formuleren (en toepassen) van deze randvoorwaarden en uitgangspunten voldoende flexibiliteit te hebben. Hiermee kan onder andere ingespeeld worden op participatie uit de omgeving, onvoorziene omstandigheden tijdens de looptijd van het project en onzekerheid over de haalbaarheid en/of toepasbaarheid van (alle) uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan.

Flexibiliteit op de randvoorwaarden is op verschillende manieren voorzien. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn daar waar mogelijk voldoende ruim geformuleerd zodat diverse uitwerkingen mogelijk zijn. Ook zijn waar mogelijk bandbreedtes aangegeven. 'Exacte' maatvoering kan in principe met een marge geïnterpreteerd worden. Indien gedurende de planuitwerking blijkt dat bepaalde uitgangspunten financieel en/of stedenbouwkundig niet haalbaar zijn, of afwijking het draagvlak (participatie) van het plan ten goede komt, treden partijen in overleg om te bezien of over deze specifieke uitgangspunten andere afspraken kunnen worden gemaakt. Het resultaat (ontwerpoplossing) mag in ieder geval niet in strijd zijn met

functionaliteit, effectief beheer of essentiële beleidsdoelstellingen van de gemeente. Essentiële uitgangspunten staan ook benoemd in het participatieplan.

Plangebied

De Nota van uitgangspunten heeft betrekking op het plangebied van Driegaarden 2 en 3. Het plangebied is globaal gelegen achter de bestaande lintbebouwing van Laakse Eind/Laaksevoetpad/Huismanstraat/ Klaphek/Driegaardsestraat/Bredestraat (Gaard 2) en Driegaardsestraat/Van Wijkstraat/Begraafplaats/Hoeve (Gaard 3).



NB De met groene arcering aangeduide gebieden zijn gebieden die potentieel in aanmerking komen voor aansluiting op bestaande infrastructuur. Deze gebieden zijn voorsnag indicatief nu nog niet vastgesteld is waar en hoe de definitieve aansluitingen exact gerealiseerd gaan worden en welke gevolgen dit heeft c.q. aanpassingen noodzakelijk zijn.

Bestaande woningen zijn geen onderdeel van het plangebied. Het plangebied betreft in hoofdzaak de (thans) onbebouwde gronden waar de ontwikkelaars beschikking over hebben en de onbebouwde gronden van de gemeente in het plangebied.

Stedenbouwkundig plan

Inhoud

Het stedenbouwkundig plan geeft een ordening, verdeling en dimensionering van de ruimte. Het omvat in ieder geval de functies groen, water, infrastructuur, bebouwing en een ruimtelijke vertaling van het programma). Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de functionele structuur, bouwhoogtes, oriëntatie van bebouwing en (principe)oplossingen voor de overgang van privéruimte naar openbare ruimte en situering van de bebouwing in de (groene) openbare ruimte. Daarbij geeft het stedenbouwkundig plan inzicht in de ligging speelvoorzieningen in de openbare ruimte. Ten aanzien van de infrastructuur geeft het

stedenbouwkundig plan inzicht in de wegenstructuur, parkeeroplossing en (vrijliggende) fietspaden. Het stedenbouwkundig plan bevat in ieder geval profielen van de ontsluitingsstructuur/hoofdstructuur en specifieke woonsferen (woonstraten). Het stedenbouwkundig plan gaat gepaard met een parkeerbalans.

Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de aansluiting op en de inpassing in de omgeving.

Uitwerkingsniveau

In het stedenbouwkundig plan zijn de verkaveling (aantal woningen)/woningtypologie, parkeerplaatsen en plaatsing van bomen evenals hun maximale kroongrootte afleesbaar. Het stedenbouwkundig plan is voldoende maatvast voor onder andere de wegprofielen/infrastructuur en de dimensionering van de groene ruimte (m²) vast te kunnen stellen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan moet de parkeerbalans vastgesteld kunnen worden. Hiervoor wordt in het stedenbouwkundig plan inzichtelijk gemaakt: het aantal woningen, woningtypologie/woningkenmerken, aantal parkeerplaatsen (conform de informatie van de parkeernota Lingewaard 2024). Op een kaart dient inzichtelijk gemaakt aan welke woningen parkeerplaatsen zijn toegerekend.

Onderstaande afbeelding is een indicatie van het gewenste uitwerkingsniveau.



Aanleveren

Het stedenbouwkundig plan wordt aangeleverd in DWG-formaat en in pdf.

Algemeen (Gebiedsvisie)

Gemengd, groen, gezond, duurzaam, natuurinclusief en betaalbaar

Het stedenbouwkundig plan past binnen de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwikkelrichting en ambities van de Gebiedsvisie Driegaarden 2 en 3. Het ruimtelijk kader van de gebiedsvisie is randvoorwaardelijk. De ambities zijn uitgangspunt voor het ontwerp. Het realiseren van de ambities is een inspanningsverplichting.

De randvoorwaarden en uitgangspunten gelden voor elke Gaard, tenzij anders aangegeven.

Programma

Vitale wijk, 3 generaties, zorgzaam

Algemene karakteristiek

Driegaarden 2 en 3 is een (sociaal) gemengde en gedifferentieerde wijk waar verschillende doelgroepen zoals starters op de woningmarkt, starters op de koopmarkt, ouderen en gezinnen een passende woning kunnen vinden. Het aanbod is ruimtelijk gespreid over de wijk.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- Een woningbouwprogramma in overeenstemming met de Woondeal GMR 2.0, bestaande uit:
 - 30% sociale huur
 - 18,5% goedkope koop max. € 289.000
 - 18,5% betaalbare koop max. € 405.000 (en/of middeldure huur)
 - 33% overig
- Prijspeil 1-1-2025; prijsgrenzen overeenkomstig de Woondeal 2.0

Met een bandbreedte van 5% op het absolute aantal woningen per categorie¹ voor een goede ruimtelijke inpassing² of stedenbouwkundige afronding, met dien verstande dat het stapelen van deze verschuiving van betaalbaar naar duur niet is toegestaan³.

- De categorie betaalbare koop (289.000 – 405.000) kan ook uitgevoerd worden als middeldure huur. De woningen dienen dan minimaal 15 jaar in dit segment verhuurd te worden
- Het programma bevat een gedifferentieerd aanbod aan woningen. In de categorieën sociale huur, betaalbare koop wordt een gedifferentieerd aanbod van grondgebonden woningen en appartementen (nultrede) woningen gerealiseerd.
- Het dure (prijs)segment wordt gestreefd naar een gedifferentieerd programma van woningtypologieën waaronder vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen, bouwkavels, seniorenwoningen en/of appartementen.
- Het totale programma bevat in ieder geval circa 20% nultrede woningen
- Appartementen/beneden/boven-woningen hebben in principe een oppervlakte van minimaal 50 m² GBO. Voor de realisatie van een gedifferentieerd programma is een nader aantal vast te stellen eenheden met een GBO < 50 m² te bespreken.
- Een scherpe scheidslijn in woningtypologie en prijssegment is niet wenselijk. Met name in het segment gestapelde bouw is het aanbod niet beperkt tot uitsluitend sociale huurwoningen. Ook bij gestapelde bouw is sprake van een redelijk gedifferentieerd aanbod in sociale huurwoningen en koopwoningen. Het aandeel sociale huur bedraagt circa 40%-60% van de appartementen/beneden-bovenwoningen.

¹ Voorbeeld: 30% sociale huur = 30% x 650 = 195 woningen. Een afwijking van 5% = 5% x 195 = 10 woningen; minimaal 195 - 10 = 185 sociale huurwoningen

² Bijvoorbeeld om een ongewenste combinatie in een wooncomplex te voorkomen. Niet opportuun is bijvoorbeeld de realisatie van 2 appartementen sociale huur in een complex koopappartementen.

³ Niet is toegestaan bijvoorbeeld een verschuiving van 5% goedkope koop én 5% betaalbare koop naar het segment dure koop.

- In Gaard 2 dan wel Gaard 3 is in principe ruimte voor inpassing van een woonzorgcentrum. Inpassing/realisatie is afhankelijk van behoefte/concrete belangstelling uit de markt en de financiële haalbaarheid. De zorgeenheden worden toegerekend aan het programmasegment waarin deze worden verkocht/verhuurd. Wanneer uiterlijk 1 november 2025 blijkt dat er onvoldoende (concrete) belangstelling is uit de markt kan deze randvoorwaarde vervallen zodat het stedenbouwkundigplan verder kan worden uitgewerkt. Partijen treden in overleg of, hoe en tot wanneer eventueel flexibiliteit voor inpassing geboden kan worden.
- In Gaard 2 dan wel Gaard 3 is in principe ruimte voor de inpassing van een gezondheidscentrum. Inpassing/realisatie is afhankelijk van behoefte/concrete belangstelling uit de markt en de financiële haalbaarheid. Wanneer uiterlijk 1 november 2025 blijkt dat er onvoldoende (concrete) belangstelling is uit de markt kan deze randvoorwaarde vervallen zodat het stedenbouwkundigplan verder kan worden uitgewerkt. Partijen treden in overleg of, hoe en tot wanneer eventueel flexibiliteit voor inpassing geboden kan worden.
- De invulling van het programma sociale huurwoningen moet aansluiten bij de programmering van de toegelaten instelling (en de in deze nota genoemde randvoorwaarden).

Stedenbouwkundige opzet

Groen in balans, woonkwaliteit, leefbaar, functioneel, beheerbaar

Algemene karakteristiek

Driegaarden 2 en 3 is een groene en doorwaadbare wijk dat tot uitdrukking komt in grotere aaneengesloten groene zones en groene verbindingen en voetgangersdoorsteken in de bebouwingsstructuur. De auto komt meer op de achtergrond. De Gaarden hebben ieder een eigen (ruimtelijke) identiteit die tot uitdrukking komt in de bebouwingsstructuur en bebouwingstypologie en de inrichting van de groene ruimte. Gestapelde bouw is aanwezig, maar de wijk heeft een bij Huissen passende 'dorpse' uitstraling.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

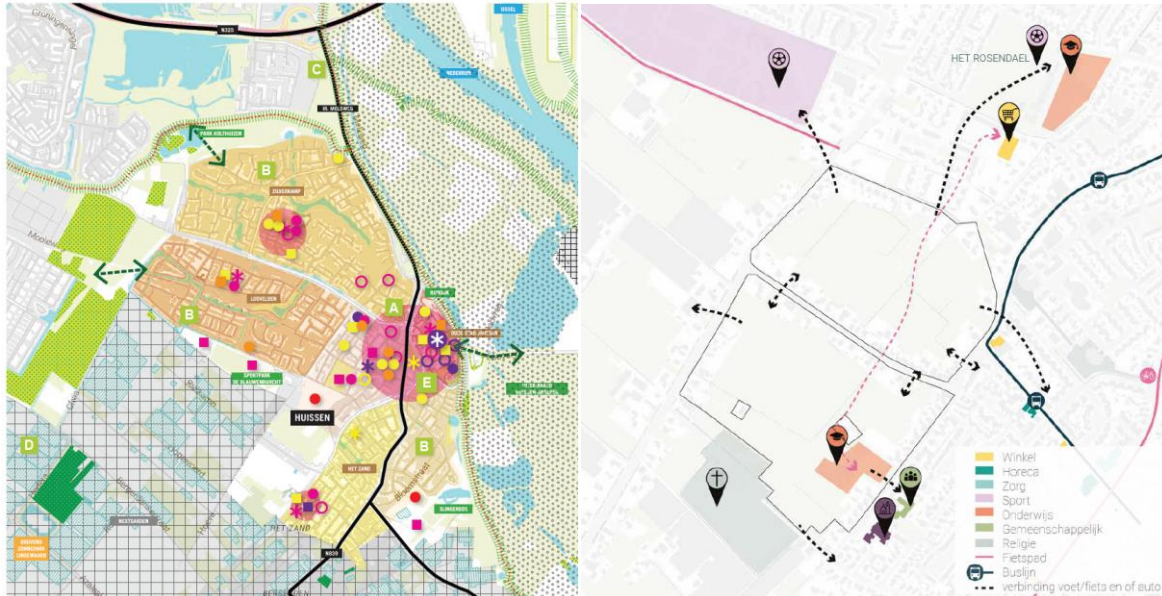
Planprincipes

- Gaard 2 en 3 zijn onderscheidend met een eigen identiteit
- Kleinschalige matig stedelijke bebouwingskorrel
- Variatie in bebouwing
- Woningen presenteren zich naar de openbare ruimte
- Bouwvolumes geplaatst in een parkachtige en/of landschappelijke omgeving.
- De woningen zijn bij voorkeur met de voorzijde op de hoofdgroenstructuur gericht

Hoofdstructuur

- Per Gaard een robuuste groene hoofdstructuur waarmee invulling wordt gegeven aan 'Wonen in en aan het groen' en ruimte biedt voor spelen, bewegen, verblijven, stadsnatuur en water(opgave). Elke Gaard bevat minimaal 1 substantiële groene ruimte voor ontmoeten, spelen, bewegen en verblijven. Hierbij moet gedacht worden aan groene ruimtes in de orde van 2500 m² of meer.
- Voor 'Wonen in het groen' is een groen ruimte tussen de bouwvelden van gemiddeld (per aaneengesloten ruimte) circa 15 meter het uitgangspunt. De minimale ruimte tussen de bouwvelden bedraagt 10 meter.
- De doorsnijding van de groene hoofdstructuur met autowegen is minimaal.
- Minimaal 85 m² openbaar groen/water per wooneenheid, met minimaal 75 m² openbaar groen/water per wooneenheid per Gaard.

- De hoofdstructuur bestaat per Gaard uit een 'ringweg'. De ringweg vormt de ontsluiting voor (een deel van) de woningen en de parkeervoorzieningen. Het gedeelte binnen de ringweg is autovrij⁴.
- De hoofdgroenstructuur is zichtbaar/beleefbaar en toegankelijk vanaf de ringweg.
- Vanuit de Gaarden zijn er veilige voet/fietsverbindingen met het IKC Het Sterrenbos en sportpark De Blauwenburcht. Onderzocht wordt hoe met logische/aantrekkelijke fietsverbindingen aangesloten kan worden op bestaande verbindingen naar voorzieningen/belangrijke bestemmingen in de omgeving.



- De groene hoofdstructuur heeft meervoudig gebruik voor recreatief gebruik, waterberging en spelen.
- De woningen zijn bij voorkeur met de voorzijde op de hoofdgroenstructuur gericht. Indien achter- en/of zijtuinen aan de hoofdgroenstructuur worden gesitueerd dient de overgang van privéruimte (tuin) naar openbaar gebied nadrukkelijk mee-ontworpen en ingepast te worden.

Typologieën

- Het programma bestaat voor minimaal 25% gestapelde bouw

Bouwhoogtes

- Grondgebonden woningen: maximaal 2 lagen met kap
- Gestapelde woningen: maximaal 5 bouwlagen (inclusief kap)

Opbouw bouwblok

- Opbouw van het bouwblok (w.o. gevellengte) in overeenstemming met het karakter van het gebied met een matig verstedelijkte bebouwingskorrel. Langere gevellengte (in de orde van 40 meter) kunnen gebroken worden door onder andere verspringing in de gevel. Andere architectonische oplossingen dienen vergelijkbaar te zijn (uit te werken in het BKP).
- Verspringen in de gevel zijn duidelijk beleefbaar.
- Het plangebied is 'doorwaadbaar' voor voetgangers. Uitgangspunt is een grid van circa 80 meter. Dit kan worden gerealiseerd in een netwerk van paden en/of (strategische) 'doorsteken' in de bouwvelden. Een openbare doorsteek door een bouwveld/bouwblok is minimaal 2 meter breed. Een combinatie met groen heeft de voorkeur.

⁴ Bereikbaar voor hulpdiensten

Overgang openbaar gebied

- Herkenbare overgang van privé naar openbaar gebied.
- Beperken van achtertuinen grenzend aan openbaar gebied. Bij zij- en/of achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied de overgang van privéruimte (tuin) naar openbaar gebied nadrukkelijk mee ontwerpen en realiseren.

Groen en landschap

Functioneel, karakteristiek, biodivers

Algemene karakteristiek

Driegaarden 2 en 3 is een groene wijk met grootschalige groenstructuur met brede groenzones en groene verbindingen/routes. Een robuust groen netwerk⁵ met een mogelijkheid voor ontmoeten, kort ommetje, wandelingen en fietsen richting omliggende landschap, sporten en spelen. De groenstructuur ondersteunt recreatieve activiteiten, een natuurlijke/biodiverse inrichting, klimaatadaptatie en de wateropgave en draagt bij de beleving van wonen in het groen.

De groene inrichting wordt ingezet voor een onderscheidende identiteit voor Gaard 2 (park) en Gaard 3 (landschap). Uitgangspunt is dat Driegaarden 2 en 3 van noord naar zuid steeds meer een landschappelijke invulling krijgt.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Groenstructuur

- De groene hoofdstructuur bestaat uit een robuust groen netwerk van grote(re) groene ruimtes en groene verbindingen, met onder andere struinroutes en wandelpaden. In de hoofdgroenstructuur is ruimte voor spelen, bewegen, verblijven, stadsnatuur en water(opgave).
- De groenstructuur geeft uitdrukking aan 'wonen in en aan het groen'.
- De groenstructuur laten aansluiten op de bestaande groenstructuur in de omgeving van het plangebied. Daarbij aansluiten op bestaande bomenlanen zoals de Hoeve, Baron van Spittaellaan en Gochsestraat.
- De wegenstructuur wordt ingepast is en is onderdeel van de landschappelijke identiteit.
- Er is een duidelijk onderscheid in hoofdgroenstructuur en groen in de woonstraten.

Groen en natuur

Zie hiervoor ook Handboek Inrichting Openbare Ruimte

- Minimaal 85 m2 openbaar groen/water per wooneenheid, met minimaal 75 m2 openbaar groen/water per wooneenheid per Gaard.
- Geen snippergroen.
- Groene verbindingen binnen de hoofdgroenstructuur beogen niet alleen de biodiversiteit en klimaatadaptatie te ondersteunen maar ook de beleving van een groene woonomgeving. Voor verbindingen waar (ook) de recreatieve groene beleving van de woonomgeving voorop staat is voor een groene beleving minimaal circa 3 meter groen aan weerszijden van het (struin)pad wenselijk.
- Minimaal 0,8 boom 2^e grootte per wooneenheid. De inpassing van de bomen is een ontwerp-opgave, waarbij bomen onder andere tot doel hebben om hittestress te voorkomen, biodiversiteit, gezondheid (welzijn) en beeldkwaliteit te bevorderen en een aangename woon- en leefomgeving te creëren.



⁵ Vanuit ecologisch perspectief streven naar een groennetwerk. Noodzakelijke incidentele doorsnijdingen van paden en wegen daargelaten.

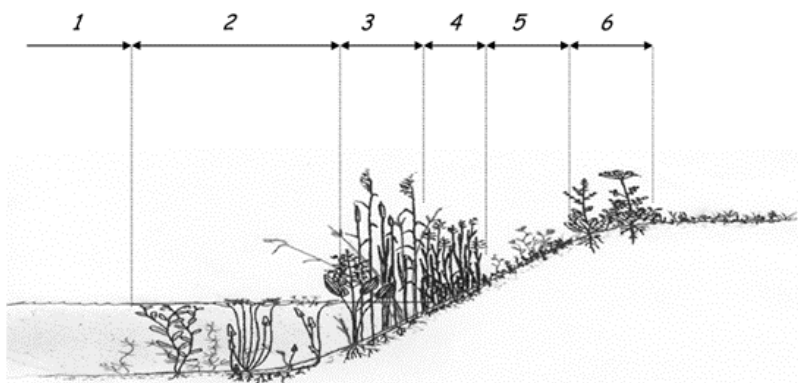
- Vanuit het perspectief van klimaatadaptie en gezondheid (welzijn) is aandacht voor het principe van 3-30-300⁶. Het streven is voldoende vergroening en kwalitatief groen tegen onder andere hittestress (wo schaduw) en voor de opvang van water. Bij de kroonbedekking in het bijzonder aandacht voor schaduwplekken op verblijfslocaties (w.o. speelplekken) en wandel- en fietspaden (routes).
- De aanwezige waardevolle bomen de ruimte geven voor duurzame instandhouding, zie kaart aanwezige [waardevolle bomen](#): [Waardevolle bomen - Lingewaard](#)
- Bomen krijgen voldoende bovengrondse en ondergrondse ruimte, conform Handboek Bomen 2022. Bermen met bomen zijn minimaal 4 meter breed (indien technisch haalbaar).
- Afstand bomen tot:
 - Perceelsgrens minimaal 2 meter en minimaal 3 meter van de gevel
 - Lichtmasten minimaal 4 meter
 - Riool/kabels en leidingen minimaal 3 meter
 - Wegen minimaal 2 meter

Landschap

- Landschappelijke elementen, structuren of verhalen zichtbaar maken.
- Waar mogelijk worden archeologische waarden zichtbaar gemaakt in de landschapsinrichting om de historische gelaagdheid van het gebied te laten zien.

Biodiversiteit en klimaat

- De uitkomst van de QuickScan Flora en fauna verwerken qua ligging groenzones en open verbindingen (vliegroutes en looproutes) met het buitengebied.
- In de stedelijke zones zorgen voor inrichting van groenstructuren die insecten, vogels en kleine dieren een leefgebied bieden.
- Groene ruimtes binnen de Gaarden zijn door middel van groene corridors met elkaar verbonden.
- De groene infrastructuur van Driegaarden sluit zo goed mogelijk aan op de groenstructuren- of elementen in het omliggende buitengebied en stedelijk gebied met zo min mogelijk doorsnijdingen.
- De groenstructuur bevat enige storingsluwe ruimtes; groene ruimtes die door omvang, ligging en/of inrichting verstoring voor fauna (in stedelijk perspectief) kunnen beperken.
- Groen en water liggen naast elkaar en hebben natuurvriendelijke (ecologische) oevers (zie hiervoor [Inrichten en waterkwaliteit | Waterschap Rivierenland](#)).



⁶ 3 bomen zichtbaar vanuit de woning, 30% schaduwplekken in de openbare ruimte (uitgaande van volgroeide boomkronen), groenvoorziening op maximaal 300 meter van de woning.

Mobiliteit, verkeer, parkeren

Veilig en duurzaam

Algemene karakteristiek

Driegaarden 2 en 3 is een wijk waar duurzame mobiliteit zo veel mogelijk wordt ondersteund. Lopen en fietsen wordt gefaciliteerd en de auto is 'te gast'. Door het concentreren van parkeerplaatsen ontstaat een autoluwe wijk. De wijk is voor voetgangers en fietsers goed en veilig verbonden met de omliggende infrastructuur. Binnen en tussen de Gaarden zijn voor voetgangers en fietsers veilige, logische en comfortabele verbindingen met goede aansluitingen op het netwerk buiten het plangebied.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Planprincipes

- Hanteer voor het stedenbouwkundig ontwerp – in lijn met het STOMP-principe - de volgorde van Stappen, Trappen, Privéauto (de auto te gast). Houdt rekening met verbindingen richting (bestaande) haltes van het openbaar vervoer (buiten het plangebied).
- De wijk is goed verbonden met de omgeving.
- De Gaarden zijn autoluwe wijken; geclusterd parkeren met maximale loopafstand 100 meter.
- De wijk wordt ingericht als een 30 km/uur-zone, waarbij de wegen worden ingericht als erftoegangswegen (ETW30).
- Het plan bevat veilige loop- en fietsverbindingen.

Structuur

- Door clustering van parkeerplaatsen (parkeren op afstand, maximaal 100 meter) worden autovrije gebieden gecreëerd. Alle woningen zijn bereikbaar voor hulpdiensten en op loopafstand voor pakketdiensten, leveranciers, etc. Woningen geschikt voor senioren bij voorkeur op kortere loopafstand van de parkeerclusters.
(NB voor woningen langs de ring is parkeren op eigen terrein mogelijk)
- Wandelpaden, struinpaden en voetpaden zijn binnen de Gaarden in een netwerk verbonden voor korte en lange wandelingen- en bezoeken aan groenzones en sluiten logisch aan op het omliggende landschap en recreatieve bestemmingen (zoals park Rosendael, park Lingezege, Slingebos en uiterwaarden) buiten het plangebied. Dit betekent logische kwalitatieve verbindingen naar locaties waar het plangebied aansluit op de omgeving.
- Vanuit de Gaarden zijn veilige fiets- en looproutes naar IKC Het Sterrenbos.
- Vanaf de Molenweg is er een fietsverbinding met Gaard 3.
- Het plangebied bevat een centraal vrijliggend tweerichtingen fiets- en wandelpad via Gaard 3 en Gaard 2 en Gaard 1 naar de supermarkt aan de Muntstraat en (aansluitend op de fietsroute naar) het centrum van Huissen. Vanaf dit centrale fietspad zijn er fietsverbindingen richting IKC Het Sterrenbos en aansluiting op de verbinding naar de Huismanstraat Hoeve en Bredestraat zuid (naar Sportpark de Blauwendburcht, Hoeve en Rietkamp). Hiermee ontstaat een fietsroute vanuit 't Zand en Driegaarden richting Park Lingezege.

- De routes in het plangebied richting de bushaltes aan de Huismanstraat en Gochsestraat zijn goed, logisch en veilig bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Elke Gaard heeft minimaal 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer; respectievelijk aan de oost- en aan de westzijde.
- Maximale rechtstanden voor het autoverkeer is circa 100 meter. Het breken van rechtstanden moet zo veel mogelijk in het stedenbouwkundig ontwerp meegenomen worden.

Ontwerp en vormgeving

- Een trottoir minimaal 1,5 meter breed
- Een fietspad voor 2 richtingen is minimaal 3,6 meter breed (moet voldoen aan de richtlijnen CROWDi).
- Een Erftoegangsweg is minimaal 4,8 meter breed.
- In/naar de centrale groene zone is een routestructuur toegankelijk voor mindervaliden. Formele speelplekken zijn bereikbaar voor mindervaliden.

Parkeren

- Het plan heeft een gesloten parkeerbalans. De parkeerbalans wordt berekend op basis van de normen en methodiek benoemd in de Nota Parkeernormen Lingewaard 2024.
- Parkeren op eigen terrein heeft altijd een oprit van minimaal 5 meter.
- Openbaar parkeeraanbod uitsluitend in parkeervakken (mogelijkheden voor parkeren langs de weg worden niet meegerekend in de parkeerbalans).
- Het openbaar parkeren wordt geclusterd in parkeerkoffers met een maximale loopafstand van 100 meter tot de woning; voor seniorenwoningen wordt geldt een acceptabele loopafstand van 50 meter.
- Bij een gezondheidscentrum is minimaal 2% van de parkeerplaatsen geschikt voor gehandicaptenparkeren.
- Bij een woon-zorgcomplex en appartementen (nulrede woningen) is minimaal 2% van de bewonersparkeerplaatsen geschikt voor gehandicaptenparkeren.
- Binnen 100 meter van IKC Het Sterrenbos zijn 10 parkeerplaatsen beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien van het IKC.
- Bij IKC Het Sterrenbos komt een kiss-en-ride met 16 plaatsen binnen een loopafstand van maximaal 100 meter. De kiss-en-ride en de parkeerplaatsen voor het IKC worden bij voorkeur zo gesitueerd dat verkeer vanaf de Driegaardsestraat de fietsroute vanuit de wijk naar het IKC niet hoeft te kruisen.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is uitgangspunt. Het parkeeraanbod wordt geoptimaliseerd door waar mogelijk dubbelgebruik toe te passen; onder ander ten aanzien van het IKC Het Sterrenbos en het gezondheidscentrum (indien van toepassing).

Water

Bergen, zichtbaar, klimaatadaptief

Algemene karakteristiek

Water is zichtbaar in de wijk aanwezig in de vorm van oppervlaktewater en wadi's. De afvoer van (regen)water vindt in beginsel op maaiveld plaats.

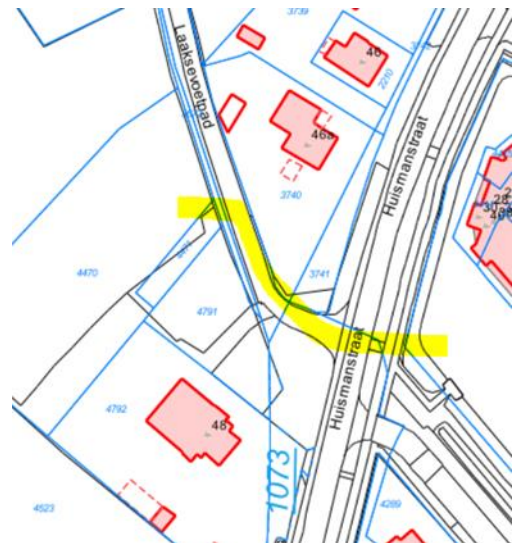
Randvoorwaarden en uitgangspunten

- Circa 15% van het plangebied is beschikbaar voor invulling van de wateropgave w.o. waterberging in oppervlaktewater (vijvers en sloten), wadi's en andere opslagvoorzieningen, dan wel de ruimte die noodzakelijk is zoals aangetoond met een waterhuishoudkundig plan. Deze ruimte voor water kan gecombineerd worden met de ruimte voor groen.
Voor meer informatie rondom de waterbergingseis wordt verwezen naar de website van het waterschap: [Waterberging | Waterschap Rivierenland](#)
- Voor toename van verhard oppervlakte (gebouwen, bestrating) dient compenserende waterberging te worden aangelegd binnen het plangebied De wateropgave moet per Gaard ingevuld worden

Voor meer informatie rondom de waterbergingseis wordt verwezen naar de website van het waterschap:

[Waterberging | Waterschap Rivierenland](#)

- Binnen het plangebied liggen meerdere primaire, secundaire en tertiaire watergangen. Hierop is de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland van toepassing: [Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#). Zie ook de legger Water Waterschap Rivierenland: [Legger wateren | Waterschap Rivierenland](#)
- De inpassing van de watergangen in het toekomstige watersysteem en het stedenbouwkundig ontwerp dient met het Waterschap Rivierenland afgestemd te worden. Het dempen van watergangen moet worden gecompenseerd in de wateropgave.
- Het watersysteem van Driegaarden 2 en 3 dient een afvoer te krijgen via nieuwe duikerverbindingen naar de primaire watergang langs de Bredestraat respectievelijk de Hoeve.
- Voor Gaard 2 is een directe verbinding met de Bredestraat het uitgangspunt; waterafvoer via Gaard 1 is niet wenselijk.
- Het water van Baron van Spittaellaan moet afgevoerd worden via Gaard 2 naar de hoofdwatgang aan de Bredestraat. De gemeente realiseert hier voor duiker van de Baron van Spittaellaan naar het plangebied Gaard 2. Ter hoogte van het Laaksevoetpad sluit deze duiker aan op het watersysteem van Gaard 2. De exacte locatie van de verbinding, demarcatie en kosten wordt in onderling overleg nader bepaald. Uitgangspunt is dat deze aansluiting niet leidt tot een verzwaring van het watersysteem en/of waterberging van Gaard 2. Indien er een aantoonbaar effect is op het watersysteem van Gaard 2 treden partijen hierover in overleg.



NB. De wateropgave/dimensionering van het watersysteem

hangt samen met het verhard oppervlak in de wijk. Voor de wateropgave is een reële indicatie van 15% van het plangebied (per Gaard) opgenomen voor het ruimtegebruik. Uit de watertoets moet definitief blijken of hiermee voldoende ruimte voor het watersysteem in het plan is opgenomen.

Spelen

[Ontdekken, bewegen, ontmoeten, bereikbaar](#)

[Samen buiten ontdekken](#)

Algemene karakteristiek

Driegaarden 2 en 3 is een groene wijk met een aanbod van informeel spelen en formele speelruimte (speelplekken). De hele openbare ruimte nodigt uit om ontdekkingstocht te gaan. Naast formele speelplekken is er een netwerk van informele speelplekken en speelaanleidingen. Er is een gevarieerd aanbod aan informele speelplekken van pleintjes tot bosschages. Openbare (speel)ruimtes dagen uit tot ontdekken, spelen, sporten, bewegen en ontmoeten.

Randvoorwaarden en uitgangspunten:

- In elke Gaard is speelruimte (met speelvoorzieningen) voor kinderen van 0 t/m 11 jaar aanwezig.
- Een speelruimte ligt op maximaal 300 meter van een woning (hemelsbreed).
- Formele speelruimte s zijn geordend in zogenoemde speelbuurten. Een speelbuurt wordt begrensd door fysieke barrières als drukke wegen en watergangen. Afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet zijn er meerdere speelbuurten per Gaard.

- Een formele speelruimte is ingericht voor spelen/sporten en ontmoeten voor jong en oud en bevat gemiddeld 5 speeltoestellen en speelaanleidingen. Bij speelruimtes zijn schaduw en zitgelegenheden aanwezig.
- Formele speelruimtes dienen op (sociaal) veilige locaties ingepast te worden; zichtbaar vanuit de woning en/of vanaf de openbare weg. Indien nodig eventueel maatregelen voor afscheiding van drukke wegen.
- Een formele speelruimte voor de leeftijd van 0 tot 6 jaar is circa 300 m².
Een formele speelruimte voor de leeftijd 6 tot 12 jaar is circa 600 m².
- Formele speelruimte ligt in het zicht van woningen en wegen.
- In iedere Gaard is groene ruimte voor (avontuurlijk) informeel spelen aanwezig in onder andere bosschages of bosachtige begroeiing. Voor voldoende speelaanleiding dienen deze groene plekken een oppervlakte van circa 50 m² met een minimale modale breedte van 5 meter. Voor een robuuste avontuurlijke speelplek is een grotere afmeting wenselijk⁷. Speelaanleidingen in het landschap op laten opgaan in het landschap en aansluiten op de identiteit van de Gaard (park, respectievelijk landschap/natuur).

Duurzaamheid en circulariteit

Efficiënt (ruimtegebruik), spaarzaam, cyclisch en flexibel

Algemene karakteristiek

De transformatie van kassen naar een woonwijk legt de basis voor een efficiënt gebruik van de ruimte Driegaarden 2 en 3. De beschikbare ruimte wordt effectief benut waarbij een optimaal aantal woningen samengaat met groene ruimtes en waterberging (watersysteem). Onder andere door gestapelde bouw, 'kleinere' particuliere percelen en woning typologieën is de gemiddelde woningdichtheid hoger dan het gemiddelde in Huissen.

Driegaarden 2 en 3 is een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijk; zowel in de ruimte als de bebouwing. De groene ruimte heeft een hoge mate aan biodiversiteit en draagt bij aan het voorkomen van hittestress en wateradaptatie. De woningen zijn (deels) voorzien van nestplaatsen, groene gevels en/of – daken.

Door 'netbewust bouwen' (<https://www.netbeheernederland.nl/publicatie/netbewust-en-netneutraal-bouwen>) wordt (met gasloos bouwen en duurzame mobiliteit) de belasting van het elektriciteitsnet geminimaliseerd; het gebruik wordt beperkt, lokale energie-opwek geoptimaliseerd en er zijn voorzieningen in de wijk om de piekbelasting af te vallen.

De bijdrage aan klimaatverandering wordt geminimaliseerd door in te zetten op energieneutraliteit, circulariteit en een lage CO₂-uitstoot.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid⁸ ten aanzien van groen, water, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie, mobiliteit, ruimte en grondgebruik zijn terug te vinden onder de andere thema's in deze nota stedenbouw, mobiliteit, groen & landschap, water.

Energie

- Voor de ontwikkeling Driegaarden Gaard 2 en 3 zijn initiatiefnemers verplicht om een energievisie op te stellen waarbij een zo'n laag mogelijke energieconsumptie het streven is. Het energieconcept dat wordt toegepast dient passend te zijn bij nieuwbouw en hiervoor warmte te leveren op lage temperatuur. In ieder geval dient te worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om aan te sluiten op het beoogde

⁷ Bosschages hebben een oppervlakte van circa 50 m², met een minimale modale breedte van 5 meter. Bosachtige begroeiing heeft een oppervlakte van circa 500 m² met een minimale modale breedte van 10 meter.

⁸ GMR stedenbouw

warmtenet van NextGarden, evenals eventuele andere collectieve energiesystemen, als een decentraal energieconcept. Het energieconcept wordt geselecteerd op basis van leveringszekerheid, de mate van duurzaamheid, financiële haalbaarheid en netbelasting van het elektriciteitsnet.

De energievisie respectievelijk het energieconcept is tijdig bekend zodat de noodzakelijke keuzes in het ruimtelijk ontwerp (stedenbouwkundig plan) tijdig kunnen worden gemaakt. Partijen nemen uiterlijk 1 december definitief besluit over (de principes van) het te hanteren energieconcept, waarbij een warmtenet een van de opties is. De gemeente kan alleen instemmen met het SO/VO stedenbouwkundig plan als er een definitief besluit is over (de principes van) het te hanteren energieconcept dan wel dat het aannemelijk is dat de ruimtelijke inpassing van het energieconcept binnen het stedenbouwkundig plan mogelijk is.

- Netwerkbewust bouwen is het basisprincipe voor ruimtegebruik en stedenbouwkundig ontwerp: verlaag het energieverbruik/beperk de warmtevraag, maak energiesystemen efficiënter, gebruik zo veel mogelijk lokaal opgewekte duurzame energie, spreid de energiebelasting, sla lokale energie op <https://www.netbeheernederland.nl/publicatie/netbewust-en-netneutraal-bouwen>
- Optimaliseren van de oriëntatie van woningen voor de toepassing van zonnepanelen en passief bouwen/ energie neutrale woningen (optimaal gebruik van warmte uit zon).

Duurzaam bouwen

- Optimalisatie van duurzaam ontwikkelen (gebied en gebouw) binnen kaders van financiële haalbaarheid en technische mogelijkheden. Tijdens de ontwerpfase van elke fase wordt steeds gekeken of, binnen de reeds uitgewerkte verkaveling en inrichtingsplannen, de bouwconcepten, bijstelling van toegepaste maatregelen duurzame bouw mogelijk is.
- Woningen in Driegaarden zijn zo veel mogelijk duurzaam ontworpen; een ontwerp met een zo klein mogelijke impact op natuurlijke hulpbronnen en een gunstige CO₂-balans. De woningen worden waar mogelijk ontworpen met biobased materialen, zijn natuurinclusief en energieneutraal (zie boven). Ontwikkelaars maken dit inzichtelijk met de MPG⁹, BCI¹⁰ of GPR-gebouw¹¹ of de Circulaire Impactladder <https://www.gmr.nl/projecten/circulaire-impactladder/>. Partijen maken nadere afspraken (per fase) over de minimale MPG, BCI of GPR, rekening houdend met de (on)mogelijkheden vanuit het betaalbaarheidssegment van de betreffende woningen.
- Woningen zijn mogelijk circulair; (grotendeels) demontabel, flexibel (in indeling en uitbreidbaarheid) en daar waar van toegevoegde waarde met een materialenpaspoort. Het streven is om 25% van het programma conceptueel en/of circulair te realiseren.

Openbare ruimte

Het stedenbouwkundig plan moet voldoende ruimte bieden voor een goede en functionele inrichting van de openbare ruimte. Dat betekent voldoende ruimte en bereikbaarheid voor onder andere elektriciteitshuisjes en -kasten, afvalaanbiedplaatsen¹², fietsparkeren, kabels en leidingen, laadpalen, etc. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan moet voldoende ruimte op de juiste plek aanwezig zijn en mag dit niet ten koste gaan van bijvoorbeeld groen, bomen(structuren) of parkeerplaatsen.

Participatie

De inbreng van de omgeving wordt betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Zie hiervoor het [participatieplan](#). Uitwerking wordt in principe gezocht binnen vastgestelde uitgangspunten en planprincipes (en ambities); participatie op het 'hoe'. Afwijkingen van de randvoorwaarden en uitgangspunten is bespreekbaar als dit het draagvlak (participatie) van het plan ten goede komt treden

⁹ Bepalingsmethode Milieu Prestatie Gebouw

¹⁰ Building Circularity Index <https://www.bcigebouw.nl/>

¹¹ Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaamheid en Milieu (bouw)

¹² Maximaal 70 meter van de woning. Bij appartementencomplexen ondergrondse afvalcontainers; voor de container is een minimale lengte van 1,8 meter en een minimale breedte van 1,8 meter nodig. Ondergrondse afvalcontainers zijn voor afvaldiensten goed bereikbaar vanaf de weg.

partijen in overleg om te bezien of over deze specifieke uitgangspunten. Het resultaat (ontwerpoplossing) mag in ieder geval niet in strijd zijn met functionaliteit, effectief beheer of essentiële beleidsdoelstellingen van de gemeente. Essentiële uitgangspunten staan ook benoemd in het participatieplan.