

Afzender: Betrokken bewoners Breekenhof Driel

Plaats: Driel

Datum: 19 februari 2024

Onderwerp:

Door Projectontwikkelaar gevraagd verbeterd voorstel van bewoners ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen Verlengde Rijnstraat

Doelgroep:

Dit plan wordt gedeeld met betrokken bewoners van De Breekenhof, het Dorpsplatform, de projectleider van de gemeente, de projectontwikkelaar, de wethouder voor o.a. Bouwen & Wonen en een aantal fractievoorzitters van lokale politieke partijen.

Inleiding

Dit document is opgesteld n.a.v. de bijeenkomst op 31 januari 2024 in de Oldenburg over de voorgenomen bouwplannen aan de Verlengde Rijnstraat van Projectontwikkelaar Spark. Met dit document geven we een terugkoppeling op het proces en de inhoud van het overleg richting de grote meerderheid van bewoners die niet aanwezig zijn geweest.

Dit document bevat naast de mening- en visie van de aanwezigen ook een door de projectontwikkelaar gevraagd verbeterd voorstel. In dit voorstel zit veel (uitzoek)werk waarvan wij van mening zijn dat het beter past bij onze wijk en het landelijke karakter van Driel. Tijdens de bijeenkomst op 31 januari heeft de projectleider van de gemeente toegezegd om ons werk hierop serieus te nemen. Dit past geheel in lijn met wat onze wethouder belangrijk vindt.

Wij maken daarom graag gebruik van deze uitnodiging die ook eerder door Wethouder Horsthuis-Tangelder aan ons als inwoners van de gemeente is gedaan in [deze video](#).

“Niet alles past op deze mooie grote kaart van Overbetuwe. Daar zijn keuzes voor nodig en daar hebben we u bij nodig. Deel uw zorg of wens voor een nog mooier Overbetuwe.”

Via dit document doen wij dit als betrokken burgers. Want wij geloven oprecht dat ons verbeterd voorstel zorgt voor een nog mooier Overbetuwe!

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Bijeenkomst Oldenburg 31 januari 2024	3
Doel	3
Aanwezigen	3
Korte samenvatting van de bijeenkomst	3
Inleiding & sfeer	3
Inhoud van de bijeenkomst	3
Tot slot	4
Uitgangspunten voor een verbeterd voorstel	5
Uitgangspunten	5
Onderbouwing verbeterd voorstel	6
Plangebied en type bebouwing	6
Woondeal 2.0 & Omgevingsvisie 2024	7
Invulling vanuit Omgevingsvisie 2024	7
Meer ruimte voor sociale bouw & diversiteit	7
Een verbeterd voorstel: bouwen én de aansluiting met de (groene) omgeving versterken	8
Tot slot: een appel op “De Gemeente”	9
Ondergetekende bewoners	9
BIJLAGEN	10
Bijlage 1: tekeningen verbeterd voorstel gebaseerd op wensen bewoners en beleid van De Gemeente	10
Voordelen verbeterd plan	10
Bijlage 2: Uittreksel uit de Omgevingsvisie 2040	11
Bijlage 3: Uittreksel uit de Woondeal 2.0	12
Bijlage 4: RIVM-rapport over Ruimte voorlandelijk wonen	13
Bijlage 5: Voorbeeld energiebalans oplossing nieuwbouwwijk Voorhout	14

Bijeenkomst Oldenburg 31 januari 2024

Doel

De direct aanwonenden van het te bebouwen perceel via (o.a.) een 3D projectie tonen van de zichtlijnen die ontstaan bij de verschillende invulling van de bebouwing en uitleg geven over de gedachten achter en manier waarop het plan tot stand is gekomen. Op die ideeën kon een reactie gegeven worden.

Aanwezigen

Voor deze bijeenkomst zijn bewoners uitgenodigd die direct te maken hebben met de verandering van hun zichtlijnen vanwege de voorgenomen (hoog)bouw.

Op verzoek van de projectontwikkelaar was dit bewust een beperkte groep om daarmee de afspraak overzichtelijk te houden. Een grotere bijeenkomst voor overige omwonenden zal onderdeel zijn van het participatieplan dat de projectontwikkelaar van De Gemeente moet opstellen. Hierover wordt nader vanuit Spark gecommuniceerd.

Bij deze afspraak waren naast 10 bewoners ook de projectleider van de Gemeente Overbetuwe, de projectontwikkelaar en de architect aanwezig.

Korte samenvatting van de bijeenkomst

Inleiding & sfeer

De sfeer van de bijeenkomst kan constructief kritisch genoemd worden. Het merendeel is niet zozeer tegen bouwen, maar wel tegen “roofbouw”. En met dat laatste wordt bedoeld dat er sterk het gevoel heerst dat de (economische) keuzes die zijn gemaakt, ten kosten gaan van het woongenot van zowel de huidige- alsook de nieuwe bewoners. Het plan staat vol met huizen, wegen, parkeerplaatsen en het ontbreekt aan ruimte voor recreatie en kindvriendelijke speelgebieden.

Een aantal maal liepen de emoties hoog op. Er is een duidelijk spanningsveld merkbaar tussen enerzijds de (economische) belangen van de projectontwikkelaar en anderzijds de belangen van de huidige bewoners van onze wijk.

Inhoud van de bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst heeft de projectontwikkelaar de zichtlijnen vanuit verschillende hoeken van de Zwanenbloem richting de voorgenomen bouw getoond.

Naast het geprioriteerde plan, is er ook een variant met hoogbouw getoond. Beide opties (hoogbouw & de rug-aan-rug woningen) werden door de aanwezige bewoners als invasief ervaren.

Wat bedoelen we met invasief?

De hoogbouw is volgens de projectontwikkelaar in samenspraak met de gemeente bedoeld als een “Landmark” waarmee het dorp zich op bijzondere wijze introduceert. Er werd opgemerkt dat in de kern van ons dorp, daar waar de hoogte ingaan planologisch enigszins passend is, er niet hoger is- en wordt gebouwd dan 3 lagen (circa 11 meter).

Het aangeboden alternatief voor dit “Landmark” zijn de “rug-aan-rug woningen”. Bij deze bouwvorm ontstaan er meer woningen in een vol plan en komt de bebouwing voorbij de rooilijn van Zwanenbloem 1 en 3. Dit blokkeert het beeld vanuit onze zichtlijnen en werd door de aanwezige bewoners als onwenselijk ervaren op deze locatie. Waar de nieuwe wijk bewust afgescheiden van de Breekenhof is ontworpen, komt deze alsnog letterlijk de Zwanenbloem en de wijk inzetten.

Tijdens de bijeenkomst is ook de bouwdichtheid ter sprake gekomen. Het voorgenomen plan met 41 woningen op 1.14 ha grond (zie kaartje bij kop plangebied) wordt als druk en erg vol ervaren. Dit past volgens aanwezigen niet bij het dorpse karakter van Driel noch bij een weiland perceel dat de duiding heeft van buitengebied. Samen met hoogbouw mist dit volgens aanwezigen de aansluiting bij onze landelijke omgeving.

Tot slot

De projectleider van de gemeente ziet erop toe dat de projectontwikkelaar invulling geeft aan een degelijk participatieproces. Er is tijdens de bijeenkomst een dringend beroep op de projectleider van de gemeente gedaan om de standpunten van de omwonenden mee te nemen richting de projectkamer en zwaar mee te laten wegen in de besluitvorming.

We hebben duidelijk gemaakt dat wij niet namens alle bewoners spreken en dat naast de aanwezigen alle betrokken bewoners de kans moeten krijgen om feedback op de plannen van Spark te geven.

Er is door de aanwezigen gevraagd naar de voortgang- en de deadlines van het participatieplan. De projectontwikkelaar heeft hier geen helder antwoord op kunnen geven. De belanghebbenden in deze vergadering maken zich zorgen op het uitblijven van dit plan inclusief bijbehorende procesafspraken die ervoor zorgen dat we als burgers betrokken worden bij de ontwikkeling van onze omgeving.

Uitgangspunten voor een verbeterd voorstel

Uitgangspunten

Onze reactie op het voorgenomen plan van projectontwikkelaar Spark is op de onderstaande uitgangspunten en informatiebronnen gebaseerd. Deze punten bestaan uit feiten, beleid & visie van De gemeente Overbetuwe alsook door huidige bewoners van De Breekenhof gewogen criteria. Het leidt tot een verbeterd voorstel:

1. Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen: [Woondeal 2.0](#) / [Pagina Rijksoverheid](#)
2. “Samen op weg naar de toekomst met nieuwe Omgevingsvisie”: [Omgevingsvisie Overbetuwe 2040](#)
3. [RIVM-rapport](#) over Ruimte voor landelijk wonen.
4. Het project van Ontwikkelaar Spark betreft een perceelgrootte 1.1458 ha. Hierbij is het beoogde vrijstaande huis (Zwanenbloem 5) niet meegenomen omdat dit een particulier initiatief betreft.
5. De overkant van het te ontwikkelen plan aan de verlengde Rijnstraat is een gemeentelijke groenstrook dat geen onderdeel is van dit plan. Tenslotte wordt deze grond niet aangekocht en is derhalve geen onderdeel van de voorgenomen projectontwikkeling.
6. Informatie van de projectleider van de gemeente Laura Blom: bouwdichtheid richtlijn voor landelijk gebied in de Gemeente Overbetuwe: 22 tot maximaal 25 huizen per ha. Waarbij 22 woningen passend is voor landelijke omgeving (Driel) en 25 woningen past bij verstedelijkt gebied (bijv. Centrum Elst, Westeraam).
7. De stelling van de projectleider is: *“Iedereen heeft recht op mooi wonen en uitzicht.”* Dit geldt zowel voor onszelf als toekomstige bewoners van deze nieuwe ontwikkeling.
8. Als bewoners onderschrijven wij het belang van: het versterken van de aansluiting op de groene omgeving.
9. Verkeersinrichting Verlengde Rijnstraat en de voorgenomen bouwplannen dienen gelijktijdig te worden ontwikkeld i.v.m. veiligheid en geluidsoverlast van huidige- en toekomstige bewoners.
10. Betrokkenheid van ons Dorpsplatform Samen Driel (www.samendriel.nl). Voor dit project zijn er een drietal werkgroepen die de belangen van ons dorp behartigen op de thema's: [Verkeer](#), [Groen](#) en [Duurzaamheid](#).

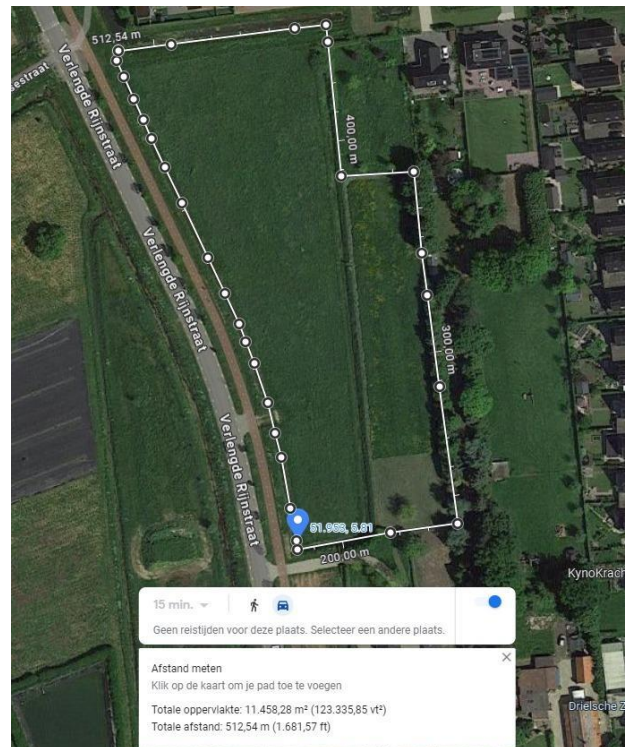
Onderbouwing verbeterd voorstel

Hier onder geven we een nadere onderbouwing waarop dit verbeterd voorstel is gebaseerd. Deze onderbouwing wordt enerzijds op basis van de bovenstaande uitgangspunten gegeven en anderzijds geven wij als bewoners een korte toelichting op onze standpunten. We gaan ervan uit dat we ons voorstel nader toe kunnen lichten in een gesprek met alle betrokken partijen.

Plangebied en type bebouwing

- Totale perceelgrootte circa 1.1458 ha
- Bouwdichtheid 22-25 woningen per ha
- Het aantal voorgestelde woningen van 22 per ha is gelijk aan bouwdichtheid van De Breekenhof.
- RIVM-rapport over Ruimte voor landelijk wonen: 14 huishoudens per ha

Wanneer we de bouwdichtheid uitgangspunten van De Gemeente Overbetuwe hanteren dan komen we bij een perceelgrootte van 1.1458 ha op een aantal van 25 tot maximaal 28 woningen. Voor buitengebied (waar het beoogde bouwperceel gesitueerd is) wordt normaliter gerekend met 22 woningen per ha wat dus neerkomt op 25 woningen voor dit perceel.



- Het meest recente plan dat met ons is gedeeld door de projectontwikkelaar bevat 38-41 voorgestelde woningen.
- In dit voorstel stellen we voor dat er gebouwd wordt met inachtneming van het dorps karakter van Driel. Dat betekent dat er minder woningen in het totale plan te komen.
- In dit voorstel hanteren we een bouwdichtheid van 22 woningen per ha plus 1 vrijstaand kavel (Zwanenbloem 5) particuliere bouw.
- Hierdoor is er meer ruimte voor groen en recreatie in de buurt. Dit komt de kwaliteit van wonen en leven ten goede voor zowel de nieuwe- als de bestaande bewoners.

Woondeal 2.0 & Omgevingsvisie 2024

- Vanuit de Woondeal 2.0 moet 67% van de woningen bestaan uit: sociale koop dan wel huur of betaalbare koop.
- 67% van 25 woningen (22 woningen per ha) komt neer op 17 (16,75) woningen in deze categorie. Er is dan nog ruimte voor 8 woningen in de vrije sector.
- Er is in het plan van Spark geen rekening gehouden met betaalbare woonruimte voor senioren en/of sociale huur.

Invulling vanuit Omgevingsvisie 2024

- In de Omgevingsvisie 2024 wordt gesproken over o.a. de inrichting van het buitengebied en wonen & welzijn. We missen in de plannen van Spark de punten die in deze visie staan vermeld onder kop 4.4 'Gevarieerde dorpse woonomgevingen' (zie bijlagen).
- Er wordt onvoldoende invulling gegeven aan: Organische nieuwbouw die maximaal aansluit bij het karakter van de omgeving. Het voorgestelde alternatief voor de rug-aan-rug woningen, hoogbouw van 4 lagen + puntdak, sluit niet aan bij het karakter van de omgeving.
- Vanuit Wonen & Welzijn dient er in een op zichzelf staande wijk voldoende ruimte te zijn voor veilige speel- en recreatieruimte voor kinderen en bewoners. In het plan van Spark is er vooral ruimte voor veel huizen, parkeerplaatsen en om de sociale norm van 67% te halen wordt er gebouwd in de hoogte of voorbij de rooilijn van de Zwanenbloem.
- "Iedereen heeft recht op mooi wonen, ook de huidige bewoners"
 - De sociale koopwoningen zien wij niet in de vorm van een appartementencomplex. Ook deze doelgroep verdient kwaliteit en ruimte. De wijze waarop dit nu op geconcentreerde wijze wordt ingevuld (hoogbouw) doet hier geen recht aan.
 - Vanuit "iedereen verdient het recht op mooi wonen, ook de huidige bewoners" doet een appartementencomplex op de ingetekende plek geen recht aan het woongenot van de beoogde bewoners van betaalbare koopwoningen en huidige bewoners die nu woonachtig zijn op een deel van de Zwanenbloem.
 - Dit "Landmark" past niet in het aangezicht aan de rand van een dorp als Driel.
 - Sociale koopwoningen vormen een belangrijk onderdeel van het plan. Wij zijn van mening dat kwalitatief goed- en ruimtelijk bouwen voor deze doelgroep bereikbaar moet zijn. Daarom is er in ons plan ruimte gemaakt voor meer grondgebonden woningen voor deze doelgroep. Meer woongenot voor zowel de nieuwe- als de bestaande bewoners.

Meer ruimte voor sociale bouw & diversiteit

- Het is belangrijk om verschillende doelgroepen te huisvesten zodat we een gemêleerde wijk krijgen. Betaalbare woningen voor senioren zijn onmisbaar in Driel, niet alleen koop maar ook huurwoningen. Er is hier veel behoefte aan én deze groep dreigt steeds weer buiten de boot te vallen. Voor de diversiteit van de wijk én de doorstroming op de huizenmarkt, mag deze doelgroep niet vergeten worden.

Een verbeterd voorstel: bouwen én de aansluiting met de (groene) omgeving versterken

- Zoals in de criteria benoemd, is het belangrijk dat de nieuwe plannen aansluiten bij onze omgeving en bij de ruimte. Hierbij hebben we gekeken naar de huidige bebouwing, het uitzicht en het dorps aangezicht.
- In dit verbeterd plan doen wij dit door de woningen in de groene wal door te trekken. Er komen er twee extra woningen in deze wal voor sociale koop. We hebben in dit plan een verbinding ingetekend naar de Zwanenbloem voor langzaam verkeer. Naast deze verbinding naar de Zwanenbloem is ruimte voor groen en recreatie voor de buurt.
- We zijn voor hoge groenbuffers en ruimte voor groen in de wijk. Denk ook aan recreatieve groenruimte, speeltuin etc. In dit verbeterd plan hebben we hiervoor ruimte ingetekend waar gras en bomen (bijv. hoogstam fruitbomen en/of knotwilgen langs de waterlijn) kunnen komen.
- Qua verduurzaming komt in dit verbeterd plan een laadplein met elektrische (deel)auto's. Dit vermindert de parkeerdruk in de wijk en past in de duurzaamheid kalender van de Gemeente Overbetuwe die we samen met de Wethouder Van den Dam als Dorp hebben getekend.
- De Vogelbuurt in Driel is onlangs uitgeroepen tot wijk van de toekomst. Dit vraagt in de BENG om een innovatieve energieoplossing. Zonnepanelen en individuele warmtepompen belasten het net teveel en dat leidt tot onnodige maatschappelijke kosten. Anders kijken naar deze voorzieningen helpt bij het congestieprobleem in onze regio. In een nieuwbouwwijk in Voorhout is er op slimme wijze omgegaan met collectieve opwek en opslag waardoor de bouw door kon gaan. [Primeur voor Nederland: buurtbatterij als buffer voor opgewekte... \(deondernemer.nl\)](#)
- Wij doen daartoe een beroep op beide wethouders (Van den Dam en Horsthuis-Tangelder) om de handen in een te slaan en richting te geven aan een duurzamere ontwikkeling van deze wijk.

Tot slot: een appel op “De Gemeente”

Dit verbeterde voorstel handelt enerzijds volgens de geldende norm en richtlijnen van de gemeente en heeft anderzijds meer oog is voor het karakter van Driel en haar toekomstige en huidige bewoners.

Driel is ons dorp, en we willen dat het mooi, duurzaam en leefbaar blijft. Wij blijven daarom graag in gesprek met de gemeente en de gedelegeerd projectontwikkelaar om samen tot een optimale oplossing te komen.

Ondergetekende bewoners

Dit voorstel is voorgelegd aan de omwonende belanghebbenden en wordt ondersteund door de bewoners op de volgende adressen:

Zwanenbloem:

3, 9, 28, 26, 24, 22, 20,

Grote Breken:

Hoenveldsestraat:

BIJLAGEN

Bijlage 1: tekeningen verbeterd voorstel gebaseerd op wensen bewoners en beleid van De Gemeente

Voordelen verbeterd plan

- Voldoende kwalitatieve (leef)ruimte voor iedereen.
- Rug-aan-Rug woningen op een acceptabele plaats voor huidige bewoners.
- Groenwal woningen mooi doorgetrokken waardoor plan goed past in de omgeving.
- Ruimte voor recreatie en veilig spelen voor kinderen uit de eengezinswoningen in de wijk.
- Vooruitstrevend en klaar voor de toekomst d.m.v. laadplein.
- Laadplein helpt bij balanceren van het net door V2G technologie en bijvoorbeeld een buurtbatterij voor opslag overschot energie gedurende dal momenten (verkleinen of elimineren van netcongestieproblemen).
- Deelauto om ook mobiliteit te bieden aan bewoners die geen auto (kunnen) bezitten. Er is in Driel een werkgroep die hier in opdracht van De Gemeente onderzoek naar doet.



Bijlage 2: Uittreksel uit de Omgevingsvisie 2040

4.4. Gevarieerde dorpse woonomgeving

Een eigentijdse, aantrekkelijke en herkenbare leefomgeving is gebaat bij een dorps en groen karakter die voldoende ruimte biedt voor (nieuwe) woonwensen. Als we (in de uitvoering en bij het maken van plannen) voldoende rekening houden met een gezonde en veilige leefomgeving én demografische trends, kunnen we blijvend bijdragen aan een woonomgeving die ons allen past. We werken daaraan via twee hierna genoemde pijlers.

Gebiedsgericht

Bij beheer van en ontwikkeling in de woonomgeving werken we gebiedsgericht. We pakken daarom kansen en problemen aan op de schaal waar ze zich voordoen.

- Bij uitvoering en planvorming werken we - samen met betrokken partijen - via een integrale aanpak. Dat betekent dat er samenhang is in de aanpak, gezien vanuit het perspectief van de gebruikers in de leefomgeving.
- Een concreet vraagstuk plaatsen we in het perspectief van de omgeving. Dat vraagt soms een afweging binnen de kern, bijvoorbeeld als bepaalde structuren of voorzieningen in een straat van belang zijn voor het hele dorp. Soms is er een afweging door de gemeente vereist als het een kwestie betreft op het niveau van heel Overbetuwe of zelfs de regio.

Meer variatie en flexibiliteit

Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven, is meer variatie en meer flexibiliteit gewenst om toekomstbestendig te kunnen zijn. Op deze wijze kan de dynamiek van een dorp of wijk in stand blijven.

- Het grootste deel van de (woon)behoefte vervullen we binnen de contouren van de dorpen³. Daarbij hebben we een voorkeur voor flexibel gebruik van bestaande gebouwen en locaties (herbestemming, transformatie en herstructurering). Op deze manieren dragen we bij aan efficiënt ruimtegebruik ('compacte dorpen').
- Aanvullend op de bestaande woningvoorraad, willen we met geleidelijke organische nieuwbouw in de dorpen meerwaarde generen.
- Als er sprake is van verstedelijking in dorpsrandzones, zien we vooral perspectief in gebieden³ waar een combinatie kan plaatsvinden met versterking van water, recreatie en landschap.
- Door kwalitatief groen in de kernen te behouden en toe te voegen, werken we aan meer klimaatbestendige dorpen en verbeteren we de leefomgeving en de natuurlijke diversiteit. Ook proberen we met een andere inrichting van de ruimte gezond gedrag te bevorderen en bij te dragen aan een betere leefkwaliteit.

³ Contouren (op basis van Bouwverordening) en perspectiefgebieden zijn weergegeven op de kaart 'Occupatie' op pagina 12.

Bijlage 3: Uittreksel uit de Woondeal 2.0

deel in de woningbouwopgave te kunnen realiseren.

- Afdekken onrendabele toppen met rijks- en provinciale middelen, gelet op ambities 2/3 betaalbaar, stijgende bouw- en financieringskosten, en de bouw voor aandachtsgroepen.

Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

- Partijen bewaken de samenhang van de nieuwbouw met de bestaande stad zodat dit bijdraagt aan groene, vitale, leefbare wijken en steden. Kwalitatief goede woningen moeten bereikbaar zijn en goed ingepast in de stad en in het landschap.
- Gezamenlijke en gecoördineerde inzet van menskracht en financiële middelen op grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost.

Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen

- Gemeenten nemen hun fair share in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- Gezamenlijke inzet als koploperregio om in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming

- Gemeenten en provincie werken samen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar conceptueel en circulair bouwen.
- Inzet circulaire impactladder bij woningbouwontwikkeling: in 2023 bij minimaal 25 projecten.
- Gemeenten, provincie en marktpartijen werken samen aan het klimaatbestendig en natuurinclusief maken van zowel gebouwen als buitenruimte.

Leefbaarheid

- Het Rijk en de gemeente Arnhem dragen bij aan de Arnhem-Oost aanpak, inclusief Velp Zuid, en delen de ervaringen met de regio.

Totale inzet is randvoorwaardelijk voor slagen woondeal

Partijen onderkennen dat het realiseren van de doelstellingen ambitieus is, afhankelijk is van veel factoren, en in het huidige tijdsgewricht onder druk staat. Alle genoemde activiteiten zijn daarom in samenhang hiervoor minimaal noodzakelijk.

In de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en bijbehorende bestuurlijke afspraken (november 2022) zijn bij de ambities randvoorwaarden benoemd over het toevoegen van 100.000 woningen in beide regio's tot 2040. Ook in het provinciale bod (per brief aan de minister, met kenmerk 2022-006793, d.d. 27 september 2022) zijn randvoorwaarden benoemd, als voorloper op de afspraken met het Rijk. Deze randvoorwaarden gelden ook voor de realisatie van deze woondeal:

- Investeren in bereikbaarheid
- Financiering van onrendabele toppen
- Voldoende goede ambtelijke capaciteit
- Voldoende stikstofruimte
- Voldoende netcapaciteit op het elektriciteitsnet

Met deze woondeal onderkennen de partijen het belang van het invullen van deze randvoorwaarden voor het effectief uitvoeren van de afspraken. Daarbij is continuïteit en versterking van de uitvoeringsorganisatie essentieel om de gewenste ontwikkelingen uit deze woondeal vlot te trekken.

Daarnaast zijn veranderende omstandigheden mogelijk van invloed op het realiseren van de doelen, zoals verder stijgende bouwkosten, een blijvend gebrek aan personeel, of onvoldoende middelen om onrendabele toppen af te dekken. We erkennen dat (onvoorziene) marktomstandigheden en achterblijvende inzet van partijen van invloed zijn op de voortgang van de bouwproductie. Partijen spreken daarom af met elkaar in gesprek te blijven op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, en bereid zijn doelstellingen bij te stellen als deze niet realistisch blijken te zijn.

Leeswijzer bij het vervolg

Dit kerndocument geeft aan waar we met deze woondeal met prioriteit aan werken. Om dit nauwgezet te verankeren in de samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten is dit in het vervolg uitgewerkt in een 40-tal artikelen/afspraken. Dit is ook van belang voor bovenregionale afstemming en het kunnen invullen van de rollen van alle partijen in de regio op de woonopgave.



→ De met dit symbool aangeduide afspraken, zijn afspraken die landelijk uniform zijn.

Tabel 2.2 Aantal huishoudens per hectare bebouwd oppervlakte naar woonmilieu en woon/werk-, wonen- en werkgebieden (Bron: Heida en Poulus 1998)

Woonmilieu	Dichtheid hh bep. Opp. (hh/ha)
Centrum stedelijk woon/werk	46
Sted. Buiten centrum wonen	38
Sted. Buiten centrum wonen/werken	31
Sted. Buiten centrum werken	13
Groen stedelijk wonen	23
Groen stedelijk wonen/werken	20
Groen stedelijk werken	3
Centrum dorps wonen	20
Centrum dorps wonen/werken	17
Centrum dorps werken	14
Landelijk gebied wonen	14
Landelijk gebied wonen/werken	13
Landelijk gebied werken	7

Als wordt gekozen voor een beperkte definitie van het platteland, dan liggen de gemiddelde dichtheden beduidend lager dan wanneer ook centrum dorpse woonmilieus als platteland worden betiteld. Afhankelijk van de definitie varieert de gemiddelde dichtheid dan van 12 woningen per hectare in het landelijk gebied tot 20 woningen per hectare in een centrum dorps woonmilieu waar alleen wordt gewoond.

Bijlage 5: Voorbeeld energiebalans oplossing nieuwbouwwijk Voorhout

Zeventien nieuwbouwwoningen in Voorhout zijn opgeleverd met een batterij-gedreven snellader. Deze kan de twee elektrische deelauto's in de wijk tegelijkertijd voorzien van energie, maar belangrijker nog: hij doet dienst als buurtbatterij om opgewekte zonnestroom van de woningen te bufferen.

Energiemanagementsoftware van EF-Concepts stuurt de energiestroom in de wijk en zorgt hiermee voor balans in het netwerk. Bijzonder is dat de snellader een kleinverbruikaansluiting heeft, wat voorkomt dat er een zware aansluiting nodig is. Dat is een primeur voor Nederland.

Een backbone voor de energietransitie. Die is nodig, stelt Adriaan Harthoorn, mede-oprichter van EF-Concepts. Want: onze fluctuatie in vraag en beschikbaarheid van natuurlijke energiebronnen als zon en wind zorgen voor pieken en dalen op het energienetwerk. En dat energienetwerk moet nu juist in balans zijn om goed te kunnen functioneren. In diverse regio's in Nederland is dit zo'n urgent probleem dat het leidt tot stilstand: nieuwe bedrijven en woonwijken staan on hold, bestaande bedrijven kunnen niet groeien en de netoplossing is er pas over 5 à 7 jaar. „De bandbreedte in die regio's is weg.”

„Maar het is op te lossen. We hebben vraagsturing en bandbreedteversterkers nodig: batterijen. Om op de juiste momenten energie te kunnen opslaan en leveren. En een dirigent die zoekt naar balans in het netwerk.”

In de wijk Hoogkamer in Voorhout gebeurt precies dit. Van der Hulst Bouwbedrijf uit Lisse heeft hier zeventien duurzame Plus-op-de-Meter woningen gerealiseerd. De daken liggen helemaal vol met pv-panelen, wat maakt dat ze over het jaar gezien méér zonnestroom opwekken dan ze gebruiken. De bewoners zijn aangesloten bij EF-Concepts en krijgen een vaste gegarandeerde energierekening van 25 euro per maand. Die ziet deze huishoudens niet als individuele aansluitingen, maar als onderdeel van een smart grid. De daken van de woningen? Samen één grote zonneweide.

Door opwek en verbruik van de woningen te monitoren heeft EF-Concepts de wijk nauwkeurig in beeld. Met het surplus aan opgewekte pv-stroom handelt het op de energiemarkt. De snellader - battery boosted fast charger - doet hierbij dienst als buffer en opslag. Bijzonder aan deze snellader is dat hij een kleinverbruikaansluiting (55kW) heeft – en daarmee geen zware aansluiting op het net vereist – en tegelijkertijd een groot vermogen (150kW) kan afgeven aan elektrische auto's. Ook kan hij over zijn netaansluiting elektriciteit absorberen en terugleveren aan het net, om zo het net te helpen versterken. „De buurtbatterij helpt zo de lokale energiehub”, zegt Harthoorn. “De spinoff is: je kunt snelladen in je eigen straat.”



Elektrische deelauto's Mercedes-Benz

Mercedes-Benz participeert in het project in Voorhout met twee elektrische deelauto's. De EQA's van Mercedes-EQ staan op een centrale plek in de wijk en hebben met de buurtbatterij dus ook hun eigen snellaadstation. Bewoners in de wijk kunnen via een app gebruikmaken van de deelauto's. De app laat zien of er een EQA beschikbaar is en de bewoners kunnen de auto hiermee reserveren én direct gebruiken. Met de app wordt de auto ook geopend en vergrendeld, waardoor het gebruik van de deelauto's heel eenvoudig is.

De dirigent die zoekt naar de nodige balans? Energiemanagementsoftware. Die adviseert, en kijkt wanneer energie beschikbaar is. Wanneer energie goedkoop is en wanneer duur. En bepaalt wanneer energie geparkeerd wordt in de buurtbatterij, in de twee elektrische deelauto's, de woningen zelf wordt ingebracht, of wordt verkocht aan de markt.

