

Startnotitie

Betreft: Woningbouw en nieuwe ontsluiting Lexmond;
een visie op Lexmond West

Van: College van burgemeester en wethouders

Voor: De raad van de gemeente Vijfheerenlanden

Datum: Versie 5, 6 januari 2022

1. Projectbeschrijving

1.1 Inleiding

In de raadsvergadering van 22 april 2021 heeft de raad van de gemeente Vijfheerenlanden het mobiliteitsplan vastgesteld en een aantal prioriteiten meegegeven aan het college. Een van de meegegeven prioriteiten is een onderzoek naar een randweg in Lexmond West. De aanleg van een randweg, die de verbinding moet vormen tussen de Lekdijk en Driemolensweg is een lang gekoesterde wens om de Dorpsstraat en de Laak te ontlasten van met name vracht- en landbouwverkeer. De raad heeft voor dit onderzoek echter geen budget ter beschikking gesteld. Dat betekent dat de kosten voor het onderzoek en de aanleg van de randweg gezocht moeten worden buiten de organisatie en meegenomen zouden kunnen worden met een eventuele woningbouwontwikkeling.

In september 2020 heeft de gemeente een principeverzoek gekregen voor de ontwikkeling van Lexmond West. Het principeverzoek omvat een stedenbouwkundige verkenning voor Lexmond West met drie mogelijke scenario's, waarbij afhankelijk van het scenario zo'n 100 tot 150 woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de voorgestelde woningbouwontwikkeling moet er ook een goede verkeersontsluiting geregeld worden. Een ontsluiting via de bestaande infrastructuur van het dorp is verkeerskundig gezien, mede gelet op de huidige lokale verkeersproblematiek, geen reële/werkbare oplossing. De Dorpsstraat kan eenvoudigweg niet meer verkeer aan. Met het onderzoek naar de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling zou dus ook onderzocht moeten worden hoe deze nieuwe wijk ontsloten zou moeten worden. De gewenste randweg zou daarmee een integraal onderdeel uit moeten/kunnen maken van de studie naar haalbaarheid van de woningontwikkeling.

De ontwikkeling van Lexmond West met 100 tot 150 woningen moet afgewogen tegenover andere potentiële woningbouwlocaties in Lexmond en beschouwd worden in relatie tot de totale woningbouwopgave in Vijfheerenlanden, zoals vastgesteld in de woonvisie. Het provinciale beleid voor kleine kernen vereist deze afweging. Er zijn immers naast het initiatief voor Lexmond West nog drie andere initiatieven in Lexmond in voorbereiding. Twee initiatieven lopen al langer en één initiatief is onlangs in voorbereiding genomen.

Het voorstel is daarom als eerste stap in een haalbaarheidsonderzoek een visie voor de ontwikkeling voor Lexmond West op te stellen en de ontwikkeling van Lexmond West te beschouwen in relatie tot de ontwikkeling van potentiële woningbouwlocaties in Lexmond en de rest van Vijfheerenlanden. Ook het onderzoek naar de randweg moet daarin meegenomen worden. Wat is het meest optimale tracé (in relatie tot de beoogde nieuwbouw en bestaande kern) en kan deze (in elk geval deels) bekostigd worden uit de woningbouwontwikkeling?

1.2 Doelstelling en na te streven effect

- Gefaseerde groei van de woningvoorraad in Lexmond
- Verbetering van de leefbaarheid van de kern Lexmond
- Minder vracht- en landbouwverkeer door de Dorpsstraat en De Laak
- Huisvesting van vooral ouderen en jongeren

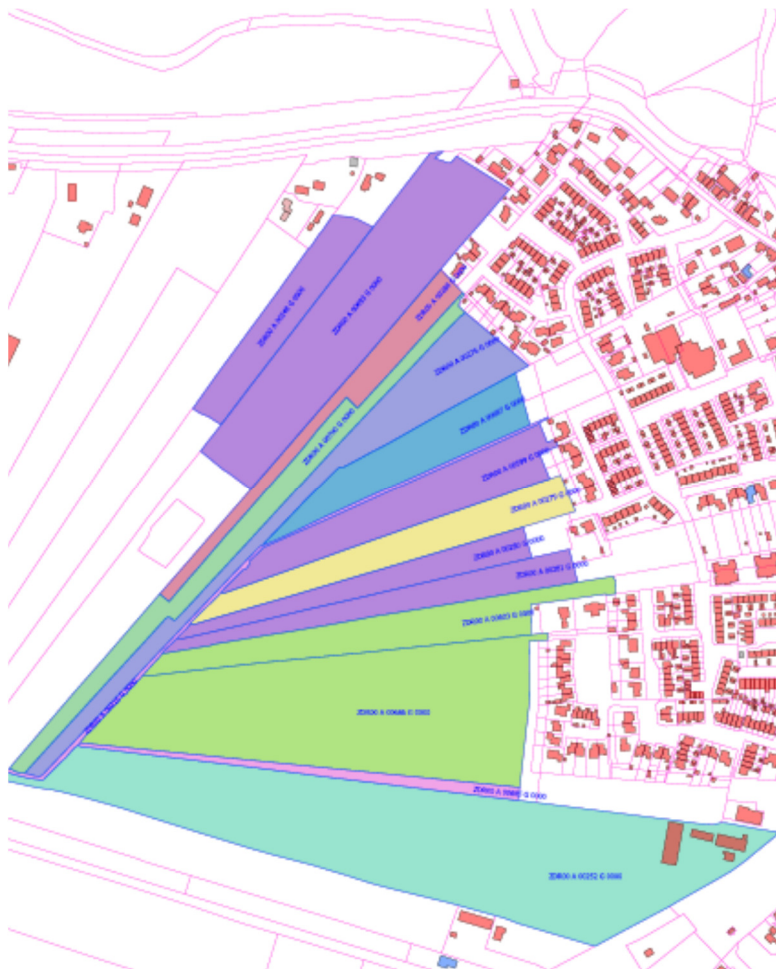
1.3 Resultaat

- Een toekomstperspectief voor de ontwikkeling van Lexmond West, waarmee bij de provincie nut en noodzaak van deze ontwikkeling kan worden aangetoond.

1.4 Afbakening (scope)

De locatie

Op onderstaande kaart is globaal aangegeven welke percelen zijn betrokken in de haalbaarheidsstudie voor de woningen en de nieuwe randweg. Waar de nieuwe randweg idealiter op de Lekdijk zou moeten aansluiten is nog onduidelijk.



De omgeving verkend

Andere woningbouwprojecten in Lexmond;

- Killesteijn II, binnenstedelijk, 16 woningen in voorbereiding, nog geen anterieure overeenkomst en nog geen bestemmingsplan.

- G-noord, binnenstedelijk, 14 woningen, anterieure overeenkomst in concept gereed, nog geen bestemmingsplan procedure opgestart.
- Kortenhoevenseweg, binnenstedelijk, 36 woningen. Enkele particuliere woningen.

Er zijn ontwikkelingen op drie verschillende locaties met in totaal 76 woningen. Plannen zijn soms al erg lang in voorbereiding en kennen allemaal wel een of meerdere aspecten, waardoor de ontwikkeling moeizaam is.

Met deze ontwikkeling zouden er in totaal 223 woningen in voorbereiding komen. Een dergelijk aantal is substantieel meer dan is genoemd in de gemeentelijke Woonvisie, waar gesproken wordt van gemiddeld zo'n 10 tot 12 woningen per jaar voor kernen als Lexmond. Een dergelijk aantal is ook substantieel meer dan genoemd in de Provinciale Omgevingsverordening en het regionale Programma Wonen en werken, waar o.a. wordt gesproken over een eenmalige uitbreiding met 50 woningen buiten de rode contour. In het woningbouwplan voor deze locatie gaat het om een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied/kernrandzone bij Lexmond. Daarnaast zal in het kader van de planvorming voor deze locatie ook de ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen. In het kader van de regionale afstemming/programmering en de 'laddertoets' is een goede (ruimtelijke) motivering en ontwikkelvisie op de kern onontbeerlijk.

Woningbehoefte in Vijfheerenlanden(woonvisie)

In heel de gemeente Vijfheerenlanden is in de periode 2020-2040 behoefte aan bijna 4000 woningen. Het grootste deel daarvan zal in de kernen Leerdam en Vianen worden gebouwd. Lexmond is een zogenaamde verzorgingskern waar de gemeente bouwen wil toestaan voor alle generaties van binnen en buiten de kern. In totaal zo'n 10 tot 12 woningen gemiddeld per jaar. Met de ontwikkeling van Lexmond West kan voor de komende 10 tot 15 jaren worden voorzien in deze behoefte. Voor de toetsing en de medewerking van de provincie is het van belang hoe het voorgenomen woningbouwprogramma van 100 tot 150 woningen zich verhoudt tot de totale woningbouwopgave van Vijfheerenlanden en de regionale programmering. Voor de provincie behoort Lexmond immers tot de kleine kernen, die met een maximum van 50 woningen mogen uitbreiden, waarbij dan ook nog gekeken wordt naar de mogelijkheden om binnenstedelijk uit te breiden.

De randweg (mobiliteitsplan)

Het is een lang gekoesterde wens van de inwoners en ondernemers van Lexmond en daarmee ook die van gemeente Vijfheerenlanden om het vracht- en landbouwverkeer uit de kern te weren om zodoende de leefbaarheid te vergroten. Een van de oplossingen is het aanleggen van een Randweg. Deze weg moet de Dorpsstraat en De Laak ontlasten van het agrarisch verkeer en vrachtverkeer (Kok Lexmond en Daan Kool). Deze randweg zal ook moeten fungeren als ontsluitingsweg voor de nieuw te bouwen woningen/woonwijk(en) om niet meer verkeer te krijgen in de Dorpsstraat en De Laak. De randweg moet de Lekdijk en Driemolensweg verbinden. De financiële haalbaarheid en hoe het tracé moet lopen zal onderdeel van het onderzoek moeten zijn.

De landschapsvisie

In de landschapsvisie, waar aandacht is voor de stads- en dorpsranden, wordt gesteld dat toekomstige ontwikkelingen goed moeten worden ingepast in het landschap en dat er een goede overgang is tussen het stedelijk woongebied en het buitengebied. Ook dienen er zoveel mogelijk koppelkansen te worden meegenomen om zo een positieve bijdrage te leveren aan maatschappelijke opgaven, zoals op het gebied van biodiversiteit, leefbaarheid, gezondheid, mobiliteit, klimaatadaptatie, energietransitie, etc. Het is hier zoeken naar de juiste balans tussen maatschappelijke functies zoals wonen en werken, een goede landschappelijke inpassing en de aansluiting bij de grote maatschappelijke uitdagingen waar de samenleving voor staat. De landschapsvisie geeft richting mee vanuit de waarden en kwaliteiten van het landschap.

2. Projectaanpak

2.1 Algemeen

Op dit moment is er nog geen zicht op een haalbaar plan. Er zijn veel factoren die van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan en problemen die in deze fase onderzocht en opgelost moeten worden.

2.2. Fasering van het project

Het project bestaat uit verschillende fasen. Met het vaststellen van dit startdocument en het besluit voor een voorbereidingskrediet wordt de initiatieffase afgerond.

Op basis daarvan kan gestart worden met de tweede fase, de definitiefase. In deze fase wordt de haalbaarheid van het plan verder onderzocht en zal tevens bepaald moeten worden hoe we het plan gaan aanpakken, ingegeven door de grondpositie en het belang van de gemeente.

Daartoe zal in eerste instantie een visie op de woningbouwontwikkeling in Lexmond gegeven moeten worden in relatie tot de woningbouwontwikkeling in de gehele gemeente Vijfheerenlanden en in relatie tot de andere woningbouwontwikkelingen in Lexmond. Uit deze visie zal nut en noodzaak van de ontwikkeling van Lexmond West moeten blijken. Dit hebben we nodig voor onderbouwing van de locatiekeuze en zal de provincie en regio moeten overtuigen om hieraan medewerking te verlenen.

Op basis van deze visie zal een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling moeten worden opgesteld als mede het ontwikkelingsperspectief met rol en positie van de gemeente bij de ontwikkeling.

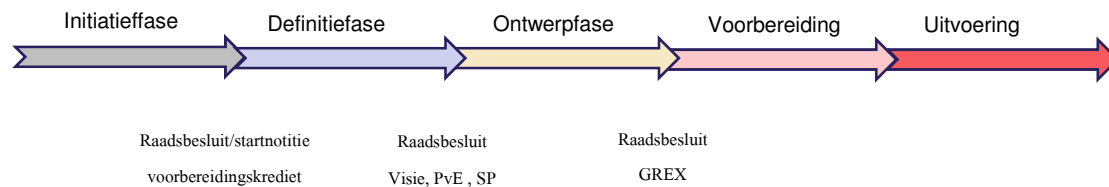
Resultaten van deze fase:

- **Visie op de ontwikkeling van Lexmond (raadsbesluit)**
- Ruimtelijk kader en stedenbouwkundige en andere uitgangpunten (PvE) voor de ontwikkeling van Lexmond West (raadsbesluit)
- Stedenbouwkundig plan (raadsbesluit)
- Ontwikkelingsperspectief; rol en positie van de gemeente (collegebesluit)

- Eerste financiële opzet voor de grondexploitatie (grex).

Binnen deze fase zal eerst een visie moeten worden ontwikkeld om daarmee het gesprek met de provincie en de regio aan te gaan. Alleen wanneer de locatie op de regionale lijst van potentiële woningbouwlocaties komt, kan de volgende stap worden gezet.

In onderstaand schema staan de verschillende fases schematisch aangegeven en welke producten daarbij horen.



De visie zal het volgende omvatten;

- Stedenbouwkundig schetsontwerp, rekening houdend met gemeentelijke en provinciale beleidsuitgangspunten op verschillende terreinen
- Voorkeurstracé voor de randweg
- Gewenst woningbouwprogramma en fasering
- Toets op haalbaarheid bij de provincie
- Eerste financiële verkenning;
- Ontwikkelingsperspectief met rol en verantwoordelijkheid van diverse partijen
- Globale planning

2.3 Stakeholders en participatie

In onderstaand schema is een eerste analyse gemaakt van de stakeholders. De stakeholdersanalyse, waar belang en rol van de stakeholders moeten nog worden bepaald, vormt de basis van het communicatie- participatieplan.



Het communicatie- en participatieplan zal het volgende omvatten:

- heldere en duidelijke beschrijving van wat we met behulp van participatie willen bereiken;
- de wijze waarop, welke partijen en op welk moment worden betrokken bij de visievorming
- welke bijdrage wordt gevraagd van de verschillende partijen
- wat er met die bijdrage zal gebeuren in het proces van visievorming.
- Hoe het proces van participatie na de visievorming verder verloopt.

Uitgangspunt is dat het college verantwoording aflegt aan de raad over de wijze waarop de resultaten van de participatie zijn verwerkt in de visie (of juist niet zijn verwerkt) en uiteindelijk hebben meegewogen in de bestuurlijke afweging.

Het communicatie- en participatieplan zal aan het begin van het proces worden opgesteld.

3. Projectbeheersing

3.1 Financiën

Er is nog geen zicht op financiële haalbaarheid van het plan. In deze fase moet echter wel geïnvesteerd worden in onderzoek. Wij verwachten voor het opstellen van de visie een bedrag van € 54.180 nodig te hebben.

begroting opstellen visie Lexmond west					
doorlooptijd 26 weken					
opstellen visie door stedenbouwkundig bureau				€	30.000
planeconomie				€	3.380
interne uren (projectleiding, communicatie, medewerker verkeer).				€	20.800
totale kosten opstellen visie				€	54.180

Er is nu nog geen sprake van een grondexploitatie en we stellen dan ook voor de kosten voor deze visie ten laste te brengen van de Algemene Reserve. Wanneer het plan verder wordt opgepakt kunnen deze middelen alsnog ten laste van de grondexploitatie worden gebracht of worden ingebracht bij het aangaan van een anterieure overeenkomst.

3.2 Organisatie

De projectorganisatie bestaat uit een projectteam bestaande uit de medewerker grondzaken, de planeconoom, stedenbouwkundige, een verkeerskundige aangevuld met de relevante disciplines en wordt aangestuurd door de projectleider. Een extern bureau zal gevraagd worden een visie op te stellen.

Gonnie van den Dungen is ambtelijk opdrachtgever voor dit project en zal een extern projectleider verwerven. Wethouder Huib Zevenhuizen is bestuurlijk opdrachtgever.

3.3 Tijd

Voor het opstellen van de visie nemen we een half jaar de tijd. Dit is slechts de eerste stap in de haalbaarheidsstudie, die naar verwachting in totaal ongeveer 1 jaar zal duren. Het opstellen van een globale planning zal onderdeel zijn van de visie.

3.4 Communicatie

Uitgangspunt bij het opstellen van een communicatieaanpak is de stakeholdersanalyse die we met het projectteam maken. Dit wordt afgestemd met de wethouder, die wensen voor de communicatie en participatie kan aanvullen. De resultaten hiervan worden opgenomen in een communicatieplan.

3.5 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor het opstellen van een visie of ambitiedocument zullen de randvoorwaarden en de kwaliteitscriteria zullen nog geformuleerd worden, die uiteindelijk ook in een stedenbouwkundig plan zullen moeten landen.

Een aantal randvoorwaarden is bij het behandelen van het principeverzoek opgesteld of is anderszins bekend.