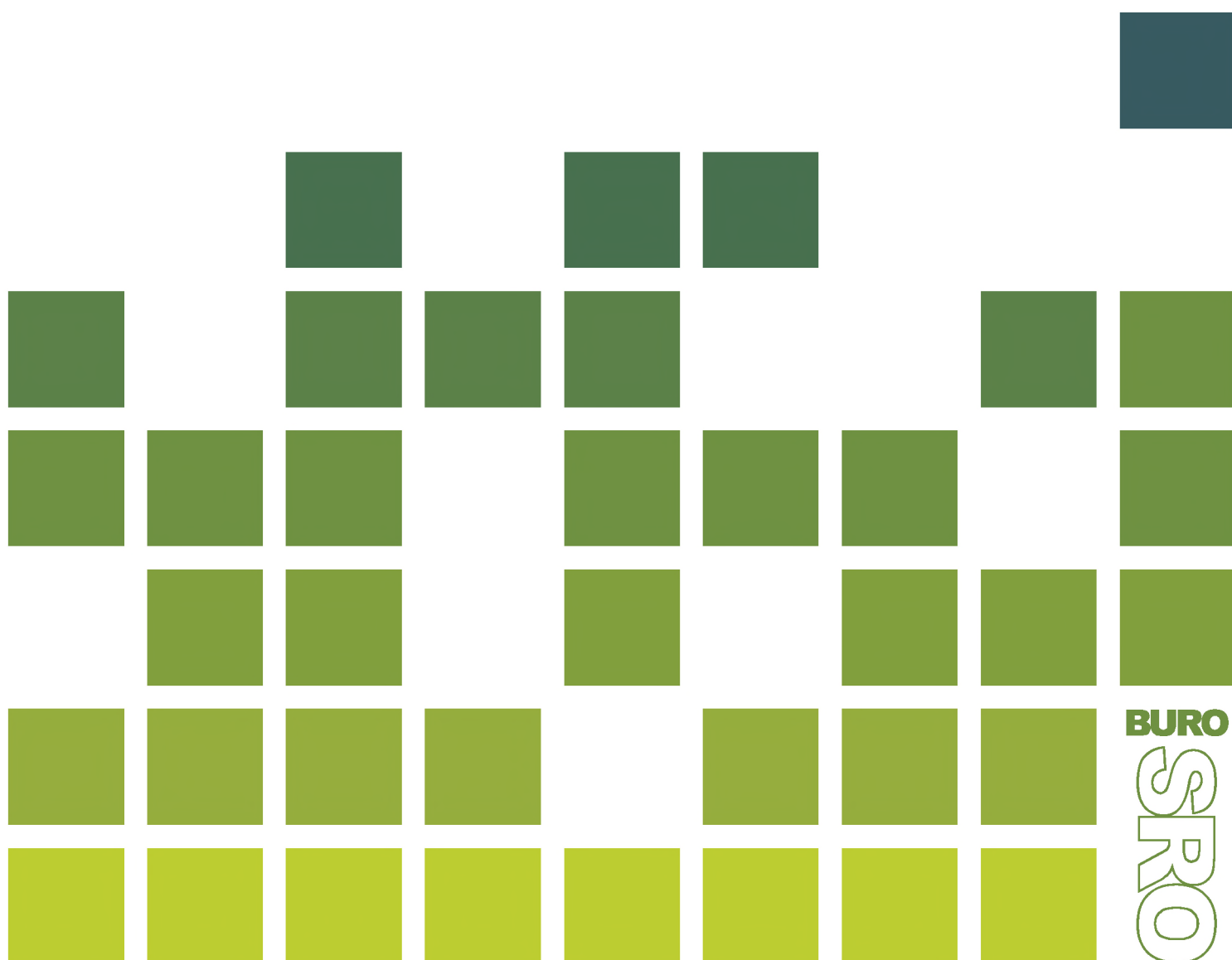


Quickscan

Inbreidingslocaties Ewijk

Gemeente Beuningen



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Quicksan Inbreidingslocaties Ewijk
Datum:	juli 2023
Projectnummer Buro SRO:	33.01.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Beuningen
----------------	--------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. G. Yntema
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

INHOUD

1	INLEIDING.....	5
2	STAP 1: PLANOLOGISCHE INVENTARISATIE	7
2.1	LOCATIE 1: VOORMALIGE HEUMESHOF.....	7
2.2	LOCATIE 2: KLAPHEKSTRAAT – JULIANA STRAAT (LANGS VAN HEEMSTRAWEG) SCHOOLPAD EN DE BLATENPLAK.....	11
2.3	LOCATIE 3: KLAPHEKSTRAAT – ECOWIECK	18
2.4	LOCATIE 4: DAM – MFA EWJK.....	21
2.5	LOCATIE 5: KLAPHEKSTRAAT – POLITIEBUREAU (LANGS VAN HEEMSTRAWEG).....	26
2.6	LOCATIE 6: KONINGSTRAAT – EWJKSE STEEG EN AUTOBEDRIJF.....	31
2.7	TOTAALBEELD ONTWIKKELINGEN IN EWJK.....	35
3	STAP 2: VERDIEPENDE QUICKSCAN WONINGBOUWMOGELIJKHEDEN EN HAALBAARHEID.....	37
3.1	LOCATIE 1: VOORMALIGE HEUMESHOF.....	38
3.2	LOCATIE 2A: KLAPHEKSTRAAT – JULIANA STRAAT (LANGS VAN HEEMSTRAWEG) SCHOOLPAD EN DE BLATENPLAK.....	40
3.3	LOCATIE 2B: KLAPHEKSTRAAT – JULIANA STRAAT (LANGS VAN HEEMSTRAWEG) SCHOOLPAD EN DE BLATENPLAK.....	42
3.4	LOCATIE 3: KLAPHEKSTRAAT – ECOWIECK	44
3.5	LOCATIE 5: KLAPHEKSTRAAT – POLITIEBUREAU (LANGS VAN HEEMSTRAWEG).....	46
3.6	LOCATIE 6: KONINGSTRAAT – EWJKSE STEEG EN AUTOBEDRIJF.....	48

1 INLEIDING

Op 22 november 2022 heeft de raad het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0, met daarin het structuurmodel Ewijk, vastgesteld. Bij deze vaststelling concludeerde de raad dat om aan het 10 puntenplan te voldoen (inbreiding voor uitbreiding) dat alsnog gekeken moet worden naar de hieronder vermelde inbreidingslocaties in Ewijk. Om dit alsnog te onderzoeken is bij de vaststelling van het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0 een amendement aangenomen met een extra beslispunt.

Dit betekent dat de volgende locaties worden onderzocht op mogelijkheid voor woningbouw:

1. Perceel van voormalig Heumeshof
2. Gebied tussen Klaphekstraat – Julianastraat (langs Van Heemstraweg)
3. Gebied tussen Klaphekstraat – Ecowieck
4. Gebied tussen Dam – MFA Ewijk
5. Gebied tussen Klaphekstraat – politiebureau (langs Van Heemstraweg).
6. Gebied tussen Koningstraat – Ewijkse Steeg en autobedrijf

Locaties zijn aangeduid op de hiernavolgende overzichtskaart.

In deze quickscan worden voor deze diverse locaties de planologische en ruimtelijke (on)mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in kaart gebracht. Haalbaarheid ten aanzien van de uitvoeringsaspecten zijn niet meegenomen. Op basis hiervan kan de raad een afweging voor geschikte woningbouwlocaties maken.

De quickscan bestaat uit twee stappen:

Stap 1: planologische inventarisatie

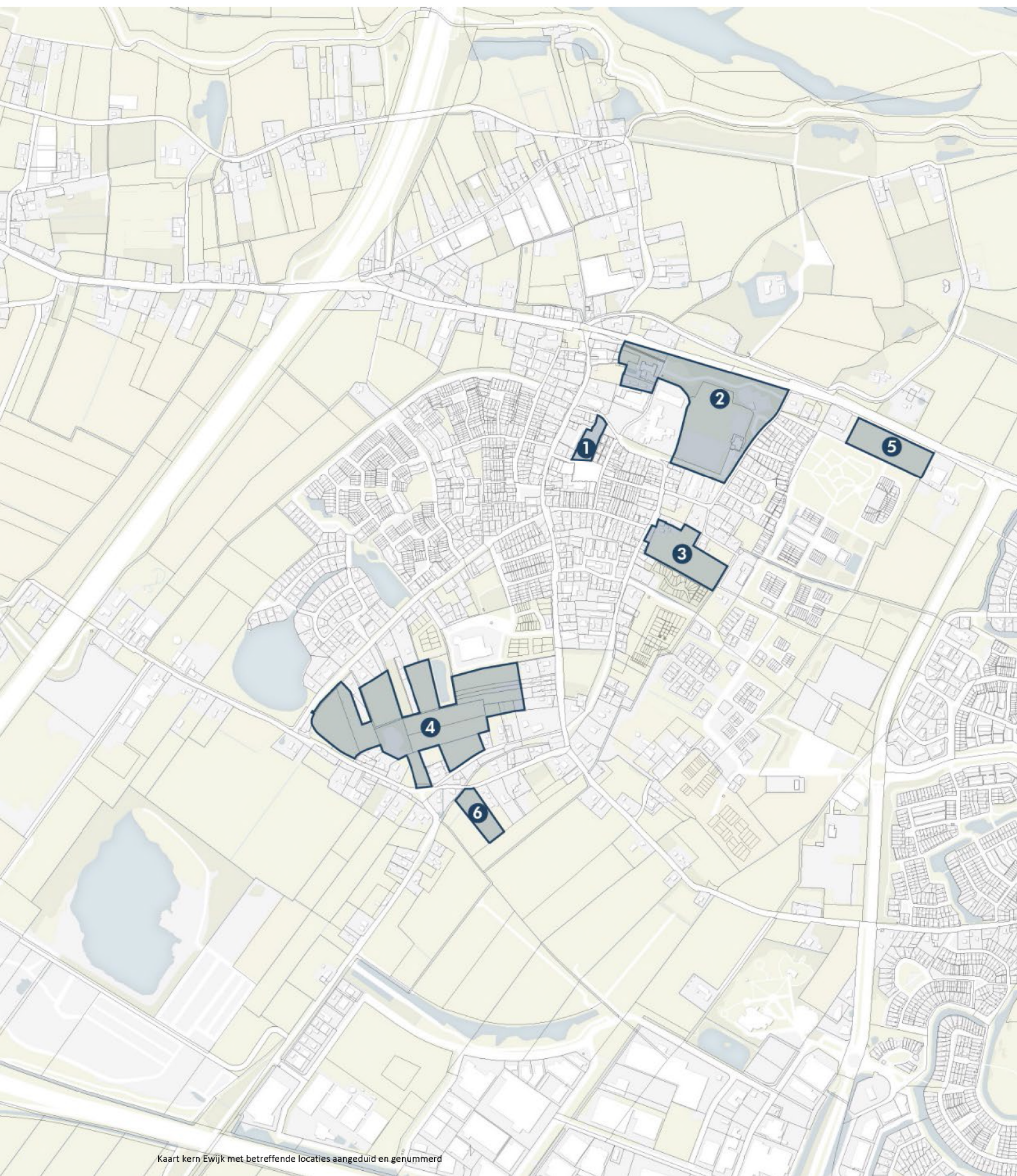
Er wordt een globale planologische inventarisatie gemaakt over de 5 locaties. Er wordt ingezoomd op de locatie en per locatie gekeken naar de volgende aspecten:

- **Huidige situatie/gebruik locatie en totstandkoming;**
Een beschrijving van wat momenteel op de locatie aanwezig is en waarvoor de locatie wordt gebruikt. Soms ligt een historie achter deze plek en waarom dit nu de huidige functie/locatie is.
- **Huidige beleidskaders;**
De locaties worden getoetst op de relevante beleidskaders. Hieruit wordt feitelijk vastgelegd wat het beleid hierover aanduidt. Hiervoor wordt soms ook teruggeblikt op een eerder beleid dat iets meer duidelijkheid geeft over de locatie.
- **Inventarisatie planologische mogelijkheden/belemmeringen;**
De locaties worden getoetst op het huidige bestemmingsplan. Er wordt gekeken naar uitvoerbaarheidsaspecten en aandachtspunten die relevant zijn voor de locatie en wat mogelijke belemmeringen (of eventuele kansen) kan geven.
- **Aansluiting stedelijke-/landschappelijke structuren;**
Een beschrijving van de bestaande stedelijke en landschappelijke structuren. Hier wordt ook gekeken naar mogelijke kansen voor woningbouw en of dit passend is binnen de bestaande structuren.
- **Eigendomssituatie**
De eigendomssituatie wordt achterhaald (betreffen het meerdere percelen of één perceel en is dit van een particulier, de gemeente of een projectontwikkelaar?).
- **Bijdrage aan de woningbouwopgave en financiële haalbaarheid**
Er wordt inzichtelijk gemaakt en hoe groot deze locatie is. Met een dichtheid van circa 20 of 30 woningen per hectare kan er een schatting worden gemaakt hoeveel woningen per locatie ontwikkeld kunnen worden en wat dit aan extra woningen kan opleveren. Met deze informatie kan er tevens een schatting worden gemaakt op de financiële haalbaarheid. Later in stap 2 wordt de financiële haalbaarheid verder inzichtelijk gemaakt.

Op basis van bovenstaande punten wordt beoordeeld of de locatie in potentie geschikt is voor woningbouw.

Stap 2: verdiepende quickscan woningbouw mogelijkheden en haalbaarheid

Indien de locaties in potentie interessant lijken voor woningbouw is de volgende vraag wat daar mogelijk is. De verdiepende quickscan geeft meer inzicht in de mogelijkheden en haalbaarheid van de inbreidingslocatie. Maar ook over de eventuele consequenties en risico's. Hierin is ook de kwaliteit en ruimtebeslag meegewogen zoals voldoende ruimte voor groen, parkeren en ruimtelijke inpassing in zijn omgeving/context.



Kaart kern Ewijk met betreffende locaties aangeduid en genummerd

2 STAP 1: PLANOLOGISCHE INVENTARISATIE

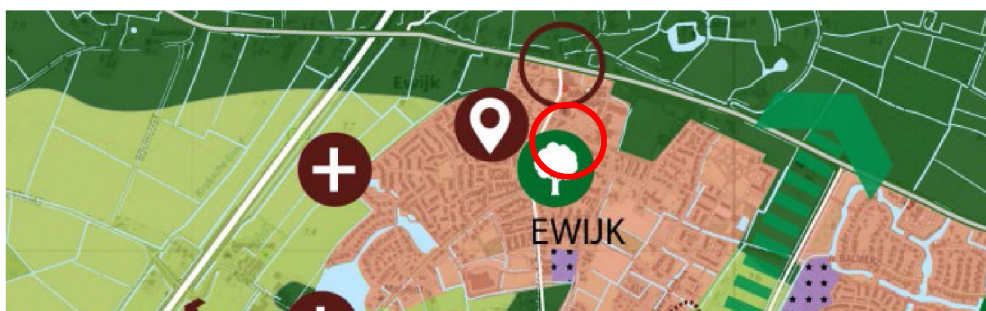
2.1 LOCATIE 1: VOORMALIGE HEUMESHOF

2.1.1 HUIDIGE SITUATIE/GEBRUIK LOCATIE EN TOTSTANDKOMING

Op deze locatie stond het dorpshuis 'Heumeshof' van Ewijk. Het deed eerder dienst als ontmoetingsplaats van het dorp. Het dorpshuis heeft zijn functie verloren door de bouw van de multifunctionele accommodatie 't Hart aan Den Elt in Ewijk. Het dorpshuis is enige tijd geleden gesloopt. Tegenwoordig is deze locatie tijdelijk ingericht als openbare ruimte bestaande uit een grasveld met parkeerterrein.

2.1.2 HUIDIGE BELEIDSKADERS

Omgevingsvisie Beuningen (structuurvisie, vastgesteld 21-12-2021): De locatie valt binnen het woongebied Ewijk. In de omgevingsvisie wordt gesteld de woonkern Ewijk te versterken en de groenstructuren te behouden. Eén van de speerpunten is dat er voldoende woningen komen die passen bij de wensen en eisen van verschillende doelgroepen.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2021, rood omcirkeld de locatie

Groenbeleidsplan Beuningen (vastgesteld 22-11-2022): De locatie maakt onderdeel uit van de wijk Ewijk-Centrum. Dit is een 'grijze wijk' wat wil zeggen dat er minder openbaar groen is dan waar de gemeente naar streeft. De bomen aan de noordzijde van de locatie behoren bij de zogenoemde 'groene zones'. Het beleid geeft aan ontwikkelingen benutten om het areaal en de kwaliteit van het groen te verhogen. Tevens kan behoud en versterken van de groene ruimte helpen tegen de hittestress dat binnen de kern voorkomt.



Uitsnede groenstructuurkaart Groenbeleidsplan 2022, rood omcirkeld de locatie

Beleidsverleden

Structuurvisie Beuningen (Groen en Dynamisch, vastgesteld 8-5-2012): De locatie valt voor een deel onder de aanduiding 'Versterken Julianastraat/De Klef' (roze gearceerde gebied). In Ewijk wordt de herkenbaarheid van het centrum vergroot door 'De Klef' zichtbaar te maken vanaf de Julianastraat en worden verspreide winkels op deze plek geconcentreerd. In deze structuurvisie wordt het gebied meegenomen om 'De Klef' intiemer te maken waarin op de begane mogelijkheid is voor centrumfuncties, met daarboven woningen.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2012, rood omcirkeld de locatie

2.1.3 INVENTARISATIE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN/BELEMMERINGEN

Bestemmingsplan: Voor de locatie geldt het huidige bestemmingsplan 'Kern Ewijk' (vastgesteld 19-11-2013). Het heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. De locatie is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2', archeologisch onderzoek voor ontwikkeling van woningbouw is op deze locatie benodigd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, globale omlijning locatie

Milieuzonering: De locatie ligt in het centrum van Ewijk, een gemengd gebied waarin verschillende functies dichtbij elkaar liggen (zoals 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Centrum', ...). De omliggende milieubelastende functies moeten in de huidige situatie al rekening houden met woningen. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe milieugevoelige objecten bij.

De gronden dat als 'Centrum' zijn aangewezen (lichtroze) zijn bestemd voor detailhandel, supermarkt, dienstverlening, horeca met horecacategorie 1, 2, 3 en 4. De richtafstanden tot gevoelige functies volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn hiervoor 10 meter. Dit betekent in gemengd gebied 0 meter/nihil.

Flora & Fauna: De locatie bestaat uit een grasveld met enkele bomen binnen een stedelijk gebied. De huidige natuurwaarde is naar verwachting matig. Bij verwijderen van beplanting zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.

Watercompensatie: De locatie ligt binnen een stedelijk gebied met veel bebouwing en verharding. Een aandachtspunt voor deze locatie is de waterberging en hoe deze wordt gecompenseerd/afgevoerd.

2.1.4 AANSLUITING STEDELIJKE/LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

De locatie ligt in het centrum van Ewijk met diverse functies. Ten zuiden ligt het winkelcentrum 'De Klef' (bestaande uit winkelfuncties met daarboven wonen), ten westen wordt een voormalig schoolgebouw omgebouwd tot woningen en ten noorden bevinden zich de kerk en een woon-zorgcomplex. De woningen in omliggende woongebieden zijn vooral grondgebonden woningen (vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen). Er kan op deze locatie een logische aansluiting worden gemaakt op de omliggende woningbouw en functies. Deze locatie is tevens geschikt voor diversiteit in verschillende woontypes en het combineren met centrumfuncties door de ligging in het centrum.

Aandachtspunten: De locatie kan tevens een logische verbinding zijn tussen de kerk en het winkelcentrum 'De Klef'. Er zal wel rekening gehouden moeten worden de aansluiting op de woningen in het voormalige schoolgebouw en de compensatie van het parkeerterrein voor behoud van de juiste parkeerbalans. De bomen aan de noordzijde van het plangebied maken deel uit van een belangrijke groenstructuur en zorgen voor groen in het centrum. Met woningbouwontwikkeling moet hier rekening mee gehouden worden en kan hierop worden aangesloten om groen in het centrum te houden.

De Klef en de Klaphekstraat zijn de twee ontsluitingswegen die de locatie via de Julianastraat direct naar de Van Heemstraweg kan ontsluiten.

2.1.5 EIGENDOMSSITUATIE

De locatie maakt kadastraal onderdeel uit van de openbare ruimte en is in het bezit van de Gemeente Beuningen. De gemeente beschikt op korte termijn over deze locatie omdat het op dit moment een groene invulling kent zonder verdere verplichtingen. Daarmee kan de gemeente, zonder tussenkomst van derden, een eigen initiatief starten voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

2.1.6 BIJDRAGE AAN DE WONINGBOUWOPGAVE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

De locatie betreft een relatief klein perceel: circa 0,4 hectare. Bij een woningdichtheid van circa 20 of 30 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 8 tot 12 woningen worden gerealiseerd.

Het woningbouwaantal is op deze locatie klein en daarmee mogelijk financieel onrendabel.

2.1.7 POTENTIE GESCHIKTE LOCATIE VOOR NADER ONDERZOEK WONINGBOUW

	Huidige beleidskaders	Planologische mogelijkheden/belemmeringen	Stedelijke-/ landschappelijke structuren	Eigendoms-situatie	Bijdrage aan woningbouwopgave en financiële haalbaarheid
Locatie 1	+ -	+	+	+	-

De locatie is op basis van de voorgaande punten **geschikt** voor woningbouwontwikkeling.

- + - Woningbouwontwikkeling in combinatie met centrumfuncties is passend bij het huidige beleid. Extra aandacht naar groenbeleidsplan voor behoud van groenstructuur en toevoegen van groen in het centrum van Ewijk.
- + Uit deze quickscan zijn geen duidelijke/specifieke planologische belemmeringen.
- + Er kan op deze locatie een logische aansluiting worden gemaakt op de omliggende woningbouw en functies. Deze locatie is tevens geschikt voor diversiteit in verschillende woontypes en het combineren met centrumfuncties door de ligging in het centrum.
- + De locatie is in eigendom van de gemeente Beuningen, daardoor eenvoudiger te ontwikkelen
- Het is een relatief klein perceel. Een bijdrage aan de woningbouw opgave is minimaal en daarmee mogelijk financieel onrendabel.

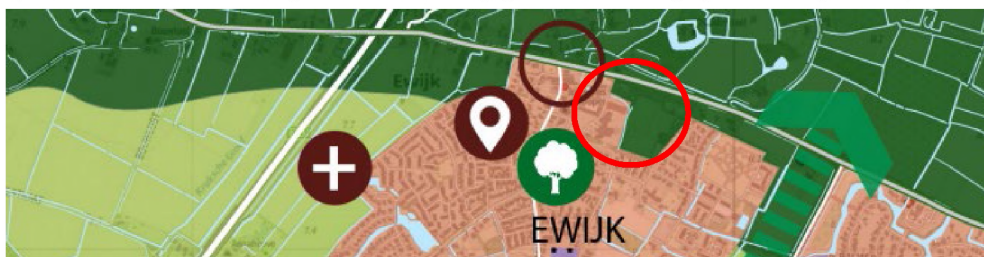
2.2 LOCATIE 2: KLAPHEKSTRAAT – JULIANA STRAAT (LANGS VAN HEEMSTRAWEG) SCHOOLPAD EN DE BLATENPLAK

2.2.1 HUIDIGE SITUATIE/GEBRUIK LOCATIE EN TOTSTANDKOMING

Deze locatie bestaat voor een groot deel uit sportvelden (De Blatenplak). Hier is onder andere de tennisvereniging en de voetbalvereniging van Ewijk gevestigd. In het noordwestelijke deel bevindt zich de kringloopwinkel en het buitenzwembad 'De Tuimelaar'. Ten zuiden hiervan behoren tot deze locatie ook enkele jaren 70 woningen (aan Sint Janspas). Door de vele bomen en grasvelden heeft de locatie een groene uitstraling.

2.2.2 HUIDIGE BELEIDSKADERS

Omgevingsvisie Beuningen (structuurvisie, vastgesteld 21-12-2021): De locatie valt voor een groot deel bij de oeverwallen (donkergroen). De kringloopwinkel, het buitenzwembad en de enkele woningen vallen binnen het woongebied van Ewijk. Hierin wordt gesteld woonkern Ewijk te versterken en de groenstructuren te behouden. Eén van de speerpunten is dat er voldoende woningen komen die passen bij de wensen en eisen van verschillende doelgroepen. Binnen de oeverwallen is behoud van landschappelijke kwaliteiten en behoud van afwisseling open/beslotenheid van belang. Wel wordt er aangegeven dat toevoeging van woningen in beperkte mate mogelijk is.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2021, rood omcirkeld de locatie

Groenbeleidsplan Beuningen (vastgesteld 22-11-2022): De locatie ligt voor een deel in de wijk Ewijk-Centrum (een 'grijze wijk') en Keizershoeve (een 'groene wijk'). De groenstructuur langs de Van Heemstraweg en langs de sportvelden maakt deel uit van de 'natuurlijk-recreatieve gebieden', 'bomenlinten' en 'historische linten' en zijn daarmee een belangrijke groenstructuur. Het beleid geeft aan ontwikkelingen benutten om het areaal en de kwaliteit van het groen te verhogen binnen de 'grijze wijk' en het groene karakter van de 'groene wijk' aan te houden. Tevens kan behoud en versterken van de groene ruimte helpen tegen de hittestress dat binnen de kern voorkomt.



Uitsnede groenstructuurkaart Groenbeleidsplan 2022, rood omcirkeld de locatie

Beleidsverleden

Structuurvisie Beuningen (Groen en Dynamisch, vastgesteld 8-5-2012): De locatie valt voor een groot deel onder de aanduiding 'Sportpark' (groen gestippeld). Daarnaast ligt het voor een klein deel binnen de aanduiding 'woongebied' (grijs) en 'landbouw/landschappelijke openheid' (lichtoranje). In de nabijheid ligt de aanduiding 'Woon-zorgcomplex en woon-zorgzone' (paarse cirkel). Dat duidt de plek aan waar al een verzorgingshuis bevindt.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2012, rood omcirkeld de locatie

Groenbeleidsplan Beuningen (vastgesteld 2012): De groenstructuur langs de Van Heemstraweg en langs de sportvelden 'groene zone' en maakt daarmee deel uit van een belangrijke groenstructuur. Het blauwe sterretje geeft een 'poort' aan. Deze poorten zijn plekken waar kernen of wijken worden ontsloten, 'visitekaartjes' van Beuningen of delen van de gemeente en oriëntatiepunten. Deze noordoostelijke hoek vraagt daarin aandacht.

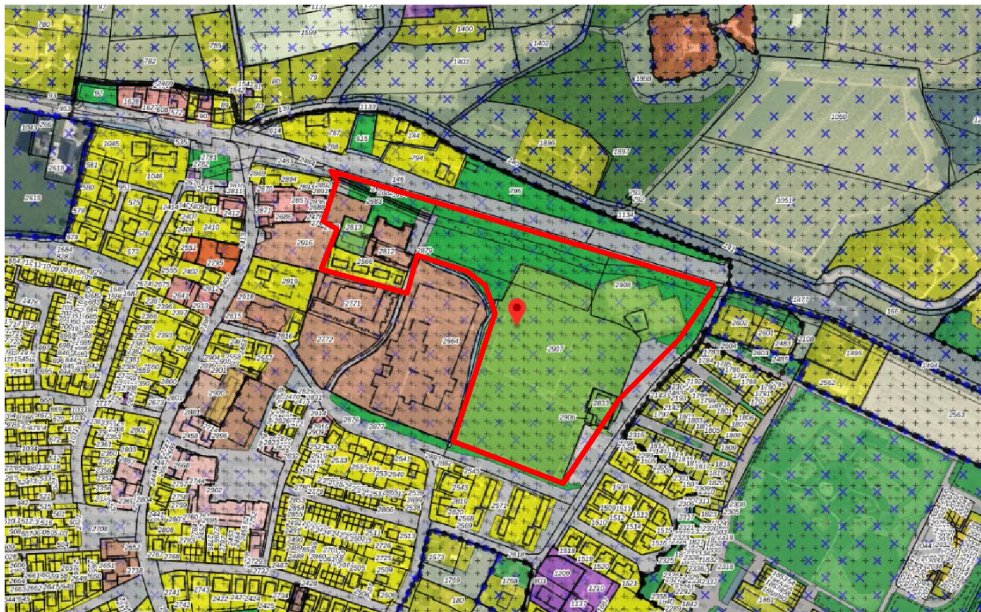


Uitsnede structuurkaart Groenbeleidsplan 2012, rood omcirkeld de locatie

2.2.3 INVENTARISATIE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN/BELEMMERINGEN

Bestemmingsplan: Voor de locatie geldt het huidige bestemmingsplan 'Kern Ewijk' (vastgesteld 19-11-2013). Op deze locatie liggen diverse bestemmingen: 'Sport', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen'. Een strook langs de Van Heemstraweg is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 1', ter hoogte van de sportvelden is de locatie is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek voor ontwikkeling van woningbouw is op deze locatie benodigd.

In de bestemming 'Groen', langs de Van Heemstraweg, ligt tevens de aanduiding 'Leiding – Riool', bestemd voor aanleg en instandhouding rioolpersleiding waarop geen gebouwen zijn toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, globale omlijnings locatie

Milieuozonering: De locatie ligt in het centrum van Ewijk, een gemengd gebied waarin verschillende functies dichtbij elkaar liggen (zoals 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Detailhandel', ...). De omliggende milieubelastende functies moeten in de huidige situatie al rekening houden met woningen. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe milieugevoelige objecten bij.

De gronden dat als 'Detailhandel', 'Horeca' of 'Centrum' zijn aangewezen liggen op voldoende afstand de locatie. De richtafstanden tot gevoelige functies volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' zijn hiervoor 10 meter. Dit betekent in gemengd gebied 0 meter/nihil.

Geluid: Van Heemstraweg is een doorgaande weg die de kernen binnen de gemeente Beuningen met elkaar en de omliggende gemeenten verbindt. Het is daarmee een drukke weg waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe geluidsgevoelige objecten bij en komen vermoedelijk in de geluidszone te liggen. Om de gevolgen van wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek benodigd.

Flora & Fauna: Op de locatie bevinden diverse gebouwen en beplanting. De huidige natuurwaarde is naar alle waarschijnlijkheid hoog. Aanwezigheid van beschermde soorten is aannemelijk. Bij de sloop van de gebouwen en het verwijderen van opstanden zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.

Watercompensatie: De locatie ligt nabij een stedelijk gebied (centrum Ewijk) met veel bebouwing en verharding. De locatie zelf bestaat over het grote deel uit groen. Let hierbij op dat de kunstvelden (voetbalveld en tennisbanen) waarschijnlijk uit een fundering met drainagesysteem bestaan. Een aandachtspunt voor deze locatie is de huidige waterberging en hoe dat in een nieuwe situatie wordt gecompenseerd/afgevoerd.

2.2.4 AANSLUITING STEDENBOUW/LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

De locatie betreft een groen gebied aan de Van Heemstraweg, tussen het relatief oude deel van de kern Ewijk (zuidwestzijde) en het nieuwe uitbreidingsdeel aan de oostzijde. Direct naast de locatie diverse grote gebouwen waaronder een verzorgingshuis omgeven door groen. Verder in het omliggende woongebied liggen diverse woningen in de vorm van vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Door de nieuwe woningen aan de oostzijde is er langs de locatie aan één zijde een nieuw bebouwingslint ontwikkeld.

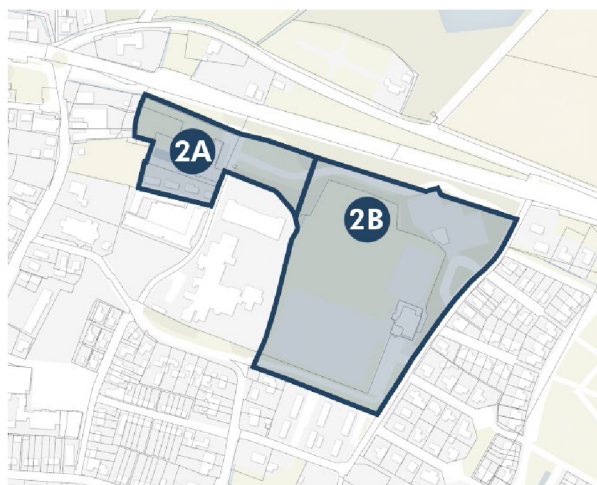
De beplanting langs de Van Heemstraweg zorgt voor een ruimte tussen de kern en de weg. Van oorsprong lagen de kernen niet aan de Van Heemstraweg en zorgt deze groenstrook ervoor dat het dorp los van de weg ligt. Hierdoor is het gebied ook naar binnen gekeerd, naar de kern, in plaats van de oriëntatie naar de Van Heemstraweg. De ontsluitingsstructuur versterkt deze structuur doordat het gebied niet direct via de Van Heemstraweg wordt ontsloten maar via Schoolpad-Klaphekstraat-Julianastraat en Batenplak.

Woningbouw op deze locatie kan logisch zijn door aan te sluiten op de omliggende woongebieden of juist een eigen woonmilieu te creëren. Deze locatie biedt ook een kans om aan te sluiten bij het verzorgingshuis wanneer er meer behoefte is aan woon-zorgwoningen of seniorenwoningen. De huidige woningen in het gebied liggen hiermee niet geheel gunstig, hiervoor kan een nieuwe invulling worden gegeven waardoor er op een logische wijze een buurtje kan worden gecreëerd.

Met name het deel ter hoogte van de kringloopwinkel en het zwembad kan aansluiten bij de centrum- en zorgfuncties. Woningbouw op deze locatie ondersteunt het versterken van de woonkern Ewijk. Deze locatie is tevens geschikt voor diversiteit in verschillende woontypes en het combineren met centrumfuncties door de ligging in het centrum.

Sportvelden moeten verplaatst worden om woningbouw in dit deel van de locatie mogelijk te maken (zie ook 2.2.6, Eigendomssituatie en financiële haalbaarheid). De sportvelden liggen, ondanks de ontwikkeling van woningbouw, aan de rand van de kern. Sportvelden liggen in het algemeen vaker aan de rand van kernen waardoor deze functie op deze plek niet onlogisch is.

De locatie van deze omvang en door een duidelijke verdeling tussen sportvelden en overige functies kan er ook gekeken worden om een deel van deze locatie te ontwikkelen naar woningbouw. De sportvelden kunnen in deze blijven liggen op de huidige locatie. Ter hoogte van de kringloopwinkel en zwembad kan wel woningbouw ontwikkeld worden die aansluit op de omliggende structuren.



Voorstel splitsing van inbreidingslocatie. Indicatie houtopstanden langs Van Heemstraweg niet meegenomen.

2A: kringloopwinkel, zwembad o.a. 2B: sportvelden.

In de hierna volgende paragrafen worden de deellocaties apart meegewogen.

2.2.5 EIGENDOMSSITUATIE

Het plangebied heeft percelen met diverse eigendommen:

- Het sportpark en kringloopwinkel zijn in eigendom van de gemeente.
- Het gebied ten noorden van het zwembad (dat de bestemming 'Maatschappelijk' heeft is van de parochie).
- De woningen aan Sint Janspas zijn in eigendom van Stichting Sint Jan.

Een groot deel is van de gemeente, echter wel met contractuele verplichtingen. Er zal achterhaald worden welke contracten hiervoor lopen. De sportverenigingen, het zwembad en kringloopwinkel zijn nog actief/in gebruik. Er zijn momenteel geen plannen voor verplaatsing. Het vraagt aandacht om voor deze functies een andere plek te vinden elders in Ewijk. Een nieuwe locatie hiervoor is niet bekend waardoor er verder onderzocht moet worden waar hiervoor plek is.

2.2.6 BIJDRAGE AAN DE WONINGBOUWOPGAVE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

De locatie is met circa 6,0 hectare in totaal een relatief grote locatie door het grote oppervlak ten behoeve van de sportvelden. Bij een woningdichtheid van circa 20 of 30 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 120 tot 180 woningen worden gerealiseerd. Hierin zijn de houtopstanden langs de Van Heemstraweg buiten plangebied gehouden (indicatief).

Bij splitsing is de locatie 2A circa 1,4 hectare. Bij een woningdichtheid van circa 20 of 30 woningen per hectare kunnen op deze locatie circa 30 tot 40 woningen worden gerealiseerd.

Locatie 2B is circa 4,6 hectare. Bij een woningdichtheid van circa 20 of 30 woningen per hectare kunnen op deze locatie circa 90 tot 140 woningen worden gerealiseerd.

De verplaatsing van de huidige functies is naar verwachting kostbaar. Daartegenover staat dat er een redelijk aantal woningen voor in de plaats kunnen komen. Met name een nieuwe plek vinden voor de bestaande functies vraagt onderzoek en daarmee tijd waardoor de verwachting is dat dit voor lange termijn gaat gelden.

2.2.7 POTENTIE GESCHIKTE LOCATIE VOOR NADER ONDERZOEK WONINGBOUW

De locatie van deze omvang en door een duidelijke verdeling tussen sportvelden en overige functies kan er ook gekeken worden om een deel van deze locatie te ontwikkelen naar woningbouw. De sportvelden kunnen in deze blijven liggen op de huidige locatie. Ter hoogte van de kringloopwinkel en zwembad kan wel woningbouw ontwikkeld worden die aansluit op de omliggende structuren.

	Huidige beleidskaders	Planologische mogelijkheden/belemmeringen	Stedelijke-/ landschappelijke structuren	Eigendoms-situatie	Bijdrage aan woningbouwopgave en financiële haalbaarheid
Locatie 2A	+	+ -	+	+ -	+ -

De locatie is op basis van de voorgaande punten **geschikt** voor woningbouwontwikkeling.

- + Dit deel van de locatie ligt voor een groot deel in het woongebied. Hierbinnen is woningbouwontwikkeling mogelijk.
- + - Voor een deel van het gebied ligt de archeologische verwachtingen hoog (Waarde - Archeologie 1). Het perceel ligt langs de Van Heemstraweg. Om de gevolgen van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek benodigd.
Huidige natuurwaarde is naar alle waarschijnlijkheid hoog. Bij de sloop van de gebouwen en het verwijderen van opstanden zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.
- + Woningbouw op deze locatie kan logisch zijn door aan te sluiten op de omliggende woongebieden of juist een eigen woonmilieu te creëren. Deze locatie biedt ook een kans om aan te sluiten bij het woon-zorgcomplex wanneer er meer behoefte is aan woonzorgwoningen of senioren woningen.
- + - De kringloopwinkel is in eigendom van de gemeente, een klein deel is van de parochie en de woningen aan Sint Janspas zijn van een stichting. De huidige functies zijn nog actief/in gebruik waardoor aandacht benodigd is voor eventuele verplaatsing.
- + - De verplaatsing vraagt aandacht maar is naar verwachting minder kostbaar dan verplaatsing van sportvelden.

	Huidige beleidskaders	Planologische mogelijkheden/belemmeringen	Stedelijke-/landschappelijke structuren	Eigendoms-situatie	Bijdrage aan woningbouwopgave en financiële haalbaarheid
Locatie 2B	-	+ -	+	+ -	+ -

De locatie is op basis van de voorgaande punten **mogelijk geschikt** voor woningbouwontwikkeling.

- Dit deel van de locatie ligt in de oeverwallen waarin toevoeging van woningen in beperkte mate mogelijk is.
- + - Voor een klein deel van het gebied ligt de archeologische verwachtingen hoog (Waarde - Archeologie 1). Het perceel ligt langs de Van Heemstraweg. Om de gevolgen van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek benodigd.
Huidige natuurwaarde is naar alle waarschijnlijkheid hoog. Bij de sloop van de gebouwen en het verwijderen van opstanden zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.
- + Woningbouw op deze locatie kan logisch zijn door aan te sluiten op de omliggende woongebieden of juist een eigen woonmilieu te creëren.
- + - Het sportpark is in eigendom van de gemeente. Het sportpark is nog actief/in gebruik. Verplaatsing hiervan kan niet zomaar en zou onderzocht moeten worden naar de wenselijkheid en haalbaarheid hiervan.
- + - De verplaatsing is naar verwachting kostbaar. Wanneer ontwikkeling van gehele gebied mogelijk is kan deze locatie een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.

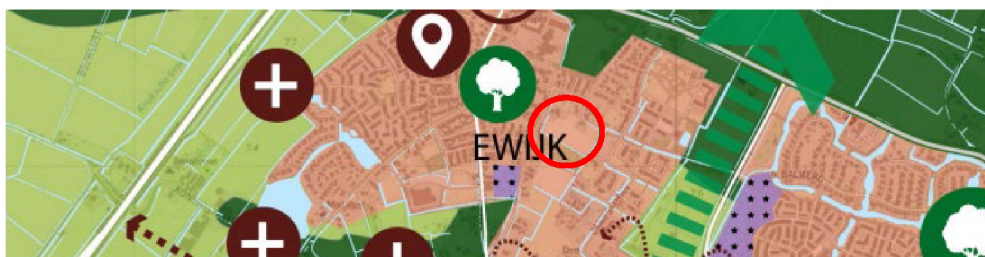
2.3 LOCATIE 3: KLAPHEKSTRAAT – ECOWIECK

2.3.1 HUIDIGE SITUATIE/GEBRUIK LOCATIE EN TOTSTANDKOMING

De locatie betreft een agrarisch perceel omgeven door woningbouw. Het ligt tussen het relatief oude kern van Ewijk, aan het oorspronkelijke lint Klaphekstraat, en de nieuwe uitbreidingswijken waaronder de nieuwe 'Ecowieck' die aan de zuidzijde momenteel wordt ontwikkeld.

2.3.2 HUIDIGE BELEIDSKADERS

Omgevingsvisie Beuningen (structuurvisie, vastgesteld 21-12-2021): De locatie valt binnen het woongebied Ewijk. In de omgevingsvisie wordt gesteld de woonkern Ewijk te versterken en de groenstructuren te behouden. Eén van de speerpunten is dat er voldoende woningen komen die passen bij de wensen en eisen van verschillende doelgroepen. Woningbouw op deze locatie ondersteunt het versterken van de woonkern Ewijk. Deze locatie is tevens geschikt voor diversiteit in verschillende woontypes door de nabijheid van het centrum en als overgang naar de uitbreidingswijken.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2021, rood omcirkeld de locatie

Beleidsverleden

Structuurvisie Beuningen (Groen en Dynamisch, vastgesteld 8-5-2012): De locatie valt onder de aanduiding 'Woningbouwlocatie'. Rond de kern Ewijk is er een aanzienlijk aantal woningen gepland. Daarmee wordt beoogd het voorzieningenniveau van Ewijk te ondersteunen en een onderscheidend nieuw woonmilieu te realiseren. In dit deel wordt het landschap gebruikt als onderlegger waarin rekening wordt gehouden met de landschapskenmerken en aanleidingen biedt voor variantie in identiteit en karakter. De locatie is hierdoor geschikt om een woongebied met een eigen karakter te ontwikkelen.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2012, rood omcirkeld de locatie

2.3.3 INVENTARISATIE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN/BELEMMERINGEN

Bestemmingsplan: Voor de locatie geldt het huidige bestemmingsplan 'Randzone Ewijk 2021' (vastgesteld 20-12-2022). Het heeft de bestemming 'Agrarisch'. De locatie is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2', archeologisch onderzoek voor ontwikkeling van woningbouw is op deze locatie benodigd. In het plangebied van Ecowieck zijn diverse archeologische onderzoeken geweest (met vondsten) waardoor de verwachting op deze locatie ook zeer hoog is.

Daarnaast ligt een gebiedsaanduiding over de desbetreffende locatie 'Overige zone – rest bebouwde kom'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, globale omlijning locatie

Milieuozonerings: De locatie ligt tussen diverse woongebieden. De omliggende milieubelastende functies moeten in de huidige situatie al rekening houden met deze woningen. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe milieugevoelige objecten bij.

Ten noordoosten van de betreffende locatie liggen enkele bedrijfsbestemmingen. Hier is volgens het bestemmingsplan en bedrijf met de categorie 1 of 2 mogelijk (specifiek: detailhandel voor autoaccessoires en transportbedrijf met opslag). De richtafstanden tot gevoelige functies volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonerings' zijn hiervoor 10 of 30 meter en valt daarmee buiten de locatie.

Flora & Fauna: Het perceel is in gebruik als akker. De huidige natuurwaarde is naar verwachting laag. Bij verwijderen van beplanting zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.

Watercompensatie: De locatie ligt binnen een stedelijk gebied. Met de ontwikkeling van nieuwe woningbouw wordt er al rekening gehouden met watercompensatie en is hiervoor ruimte ingebouwd. Ook met de ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie zal rekening moeten worden gehouden met waterbergingscompensatie en hoe dit wordt afgevoerd.

2.3.4 AANSLUITING STEDENBOUW/LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

Het perceel ligt aan het historische bebouwingslint Klaphekstraat en is omgeven door diverse woongebieden. Het ligt daarmee op de overgang van de relatief oude kern naar de nieuwe uitbreidingswijken van Ewijk. Het lint bestaat uit veelal vrijstaande woningen, soms een agrarisch erf. Ten zuiden en ten oosten van de locatie worden diverse buurtjes met eigen identiteit ontwikkeld, waaronder ook de 'Ecowieck', met ecologische woningen in CPO-vorm, en de

‘Keizershoeve’ met diverse buurtjes in een ruime landschappelijke opzet. Deze woongebieden bestaan uit diverse grondgebonden woningen (vrijstaand-, twee-onder-één-kap-, rijwoningen en tiny houses). Het agrarische gebied te midden van deze woongebieden heeft daarmee geen bijzondere waarde. Woningbouw op deze locatie is logisch door aan te sluiten op de omliggende woongebieden of juist een eigen woonmilieu te creëren. Een landschappelijke invulling hiervan ligt voor de hand, waarmee het aansluit op de omliggende nieuwe woningbouwontwikkelingen. De Klaphekstraat en Blatenplak zijn de twee ontsluitingswegen die de locatie naar de Van Heemstraweg kan ontsluiten.

2.3.5 EIGENDOMSSITUATIE

Het perceel van de desbetreffende locatie is niet in eigendom van gemeente Beuningen, maar is in eigendom van een particulier. Het is van één familie, maar wel met vier erfgenamen.

De gemeente heeft faciliterend grondbeleid waarin de gemeente niet zelf de gronden aankoopt. De eigenaar zal het initiatief moeten nemen. Doordat het een enkel perceel betreft met één eigenaar wordt verwacht dat dit geen belemmering voor ontwikkeling zal zijn.

2.3.6 BIJDRAGE AAN DE WONINGBOUWOPGAVE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

Naar verwachting zal deze locatie bestemd zijn voor lage dichtheid woningbouw. Aansluiting op landschappelijke structuren is hier van belang waardoor woningbouw ruimer wordt opgezet (zie ook: Ecowieck en Keizershoeve).

Het perceel is circa 1,8 hectare. Bij een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 35 woningen worden gerealiseerd.

Het woningbouwaantal op deze locatie zal daardoor klein blijven en daarmee een relatief kleine opbrengst.

2.3.7 POTENTIE GESCHIKTE LOCATIE VOOR NADER ONDERZOEK WONINGBOUW

	Huidige beleidskaders	Planologische mogelijkheden/ belemmeringen	Stedelijke-/ landschappelijke structuren	Eigendoms-situatie	Bijdrage aan woningbouwopgave en financiële haalbaarheid
Locatie 3	+	+ -	+	+ -	-

De locatie is op basis van de voorgaande punten **geschikt** voor woningbouwontwikkeling.

- + Woningbouwontwikkeling is passend bij het huidige beleid.
- + - Door onderzoeken bij Ecowieck zijn de verwachting op het gebied van archeologie zeer hoog.
- + Woningbouw op deze locatie kan logisch zijn door aan te sluiten op de omliggende woongebieden of juist een eigen woonmilieu te creëren. Rekening houdend met ruime landschappelijke opzet.
- + - Het perceel is in particuliere eigendom. Doordat het een enkel perceel betreft met één eigenaar wordt verwacht dat dit geen belemmering voor ontwikkeling zal zijn.
- Naar verwachting zal deze locatie aansluiten op de omliggende woongebieden met een lage dichtheid. Het woningbouwaantal op deze locatie zal daardoor klein blijven en zal daarmee een relatief kleine bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

2.4 LOCATIE 4: DAM – MFA EWIJK

2.4.1 HUIDIGE SITUATIE/GEBRUIK LOCATIE EN TOTSTANDKOMING

De locatie ligt binnen diverse (historisch) gegroeide bebouwingslinten en wegen: Hoogstraat, Dam, Koningstraat, Vordingsstraat en Den Elt. Het is een opvallend stuk (agrarisch) groen dat ook als het 'Groene Hart' wordt aangemerkt. Aan het Groene Hart ligt aan Den Elt het MFA 't Hart Ewijk (Multi Functionele Accommodatie), het ontmoetingscentrum met onder andere kinderopvang, basisschool, bibliotheek, ouderenopvang, evenementenzaal en sportgelegenheid

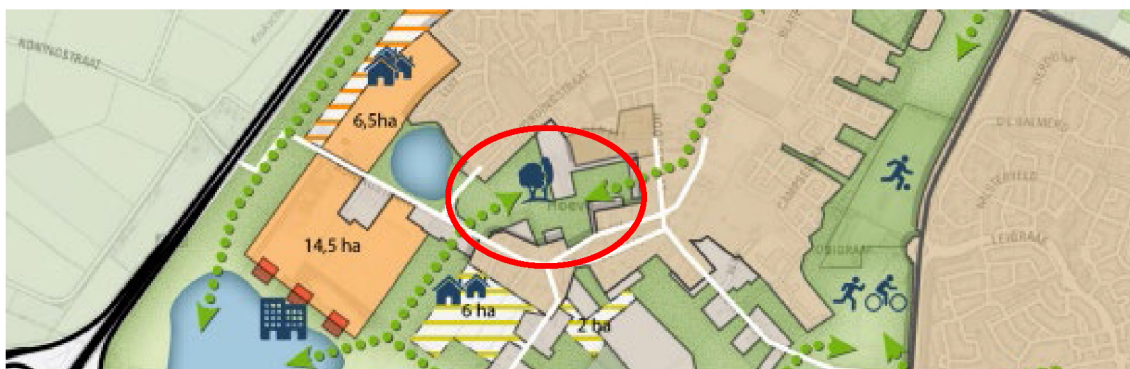
2.4.2 HUIDIGE BELEIDSKADERS

Omgevingsvisie Beuningen (structuurvisie, vastgesteld 21-12-2021): De locatie wordt in de omgevingsvisie als 'Oeverwallen' (donkergroen) en 'Kommen' (lichtgroen) aangemerkt. Met het 'plusteken' wordt het 'toevoegen van woningen mogelijk' aangeduid. Binnen de 'Oeverwallen' zijn er wel de mogelijkheden om onder voorwaarden op enkele locaties meer woningen toe te staan (maatwerk). Met maatwerk is het mogelijk om in combinatie met kwaliteitsverbetering, behoud en versterking cultuurhistorisch erfgoed, natuur- en landschapsontwikkeling extra woningen toe te voegen in de linten van Ewijk.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2021, rood omcirkeld de locatie

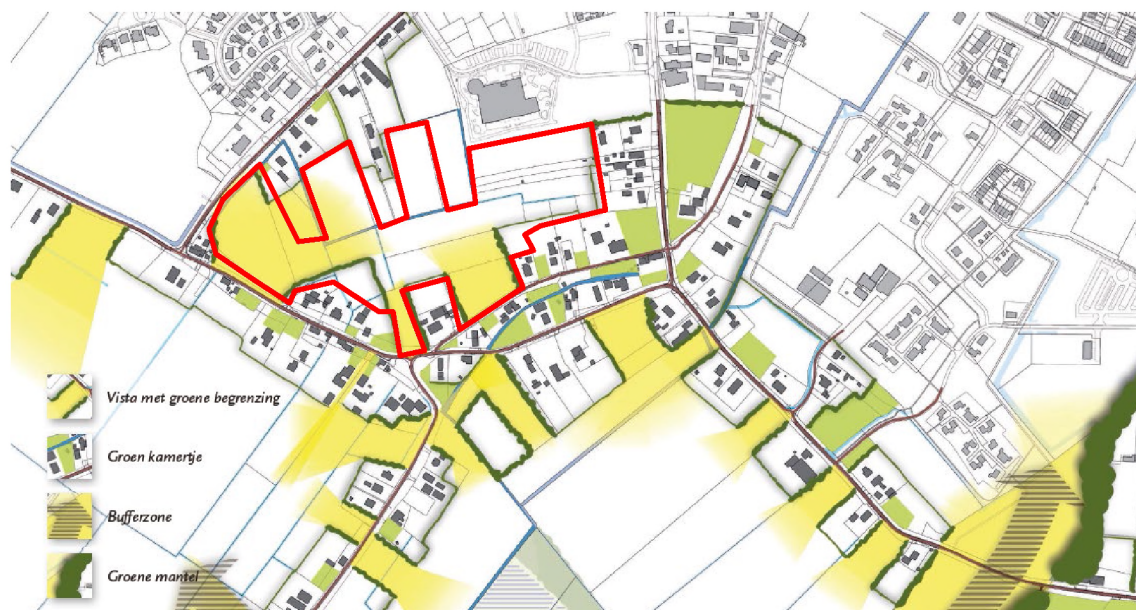
Concept panorama 2040 Beuningen (vastgesteld juli 2021): De locatie ligt binnen de landschapszone, het landschappelijke groene hart. Het groene hart is een belangrijke groene kern binnen de kern Ewijk en zal tevens als verbinding fungeren het komgebied en de oeverwallen. Met het toekomstig beeld van Ewijk (de uitbreidingen vooral ten westen, zuiden en zuidoosten) is het groene hart belangrijk als landschappelijk gebied. In deze zone zijn dan ook geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk.



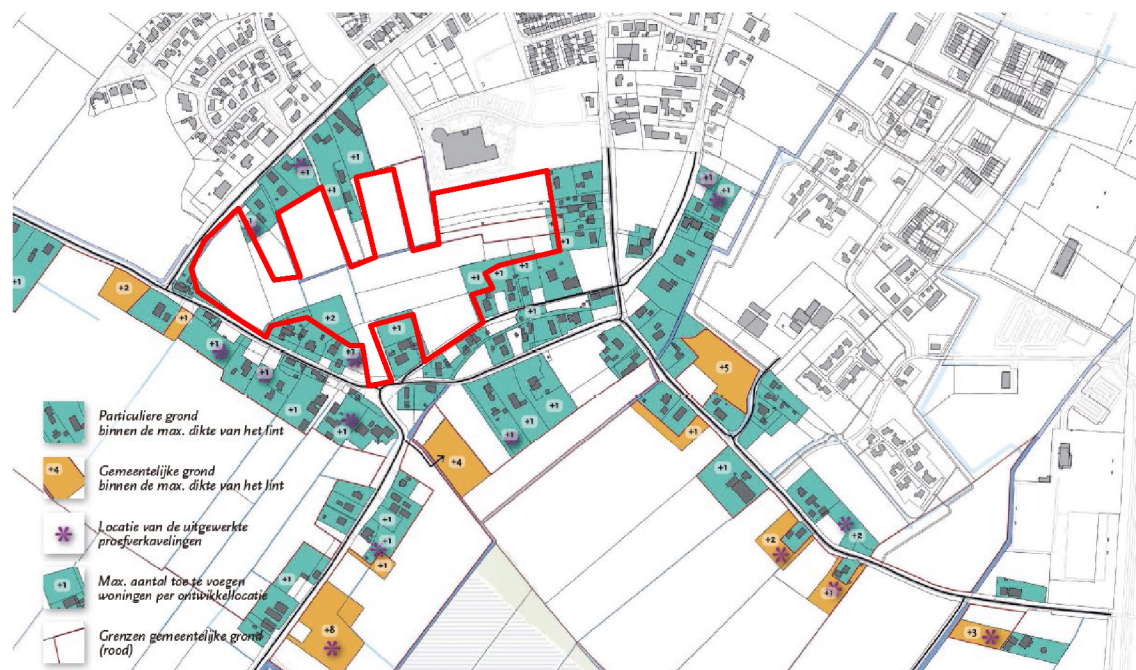
Uitsnede Visiekaart Panorama authentiek Beunings met een vleugje stad, rood omcirkeld de locatie

Toetsingskader Historische Linten Ewijk (1-4-2019): Voor de linten rondom het Groene Hart is een toetsingskader Historische Linten Ewijk opgesteld. Dit toetsingskader stelt de kader waarbinnen ontwikkeld mag worden en geeft kwaliteitsdoelen voor ruimtelijke ontwikkeling langs de linten. Er is onderzocht waar verdichting binnen de linten mogelijk is en waar juist doorzichten, voor de verbinding met het achterliggende landschap, behouden moeten blijven. Op basis hiervan is er een overzicht gemaakt waar mogelijk in de toekomst ontwikkeld kan worden langs linten.

De betreffende locatie ligt volgens deze studie in het midden van deze bebouwingslinten. Enkele verdichtingen binnen de bebouwingslinten is mogelijk, zie hiervoor de studie, maar niet midden in het 'Groene Hart'.



Uitsnede Toetsingskader Historische Linten Ewijk, kaart van het Groene Raamwerk

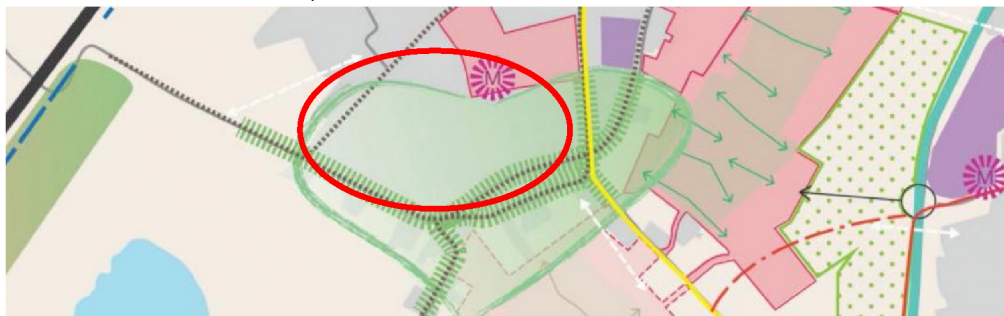


Uitsnede Toetsingskader Historische Linten Ewijk, overzicht van gemeentelijke en particuliere gronden waar mogelijk in toekomst ontwikkeld kan worden langs linten

Beleidsverleden

Structuurvisie Beuningen (Groen en Dynamisch, vastgesteld 8-5-2012): De locatie wordt aangemerkt als het 'Groene Hart'. Er is een specifieke aanduiding voor de linten die hieraan liggen: 'Linten in groene hart'. In deze omgevingsvisie wordt gesteld dat voor de gehele ontwikkeling van Ewijk dat respect voor onderliggende landschap geldt. De uitbreiding wordt gedragen door de oude linten van Ewijk waar vooral het behouden van het karakter voorop staat. Voor de linten zijn slechts een beperkte verdichting mogelijk.

Het Groene Hart zal functioneren als tweede centrum van activiteiten, vooral maatschappelijk gericht. Door de nieuwe uitbreidingen rondom het Groene Hart, krijgt het hart een centrale positie in Ewijk. Het hart verbindt verschillende delen van het dorp.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2012, rood omcirkeld de locatie

2.4.3 INVENTARISATIE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN/BELEMMERINGEN

Bestemmingsplan: Voor de locatie geldt het huidige bestemmingsplan 'Randzone Ewijk 2021' (vastgesteld 20-12-2022). De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. De locatie is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2', archeologisch onderzoek voor ontwikkeling van woningbouw is op deze locatie benodigd.

Daarnaast ligt een gebiedsaanduiding over de desbetreffende locatie 'Overige zone – rest bebouwde kom'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, globale omlijning locatie

Milieuzonering: De locatie ligt tussen diverse woongebieden. De omliggende milieubelastende functies moeten in de huidige situatie al rekening houden met deze woningen. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe milieugevoelige objecten bij.

Ten noorden van de betreffende locatie ligt een bedrijfsbestemming. Hier is volgens het bestemmingsplan en bedrijf met de categorie 1 of 2 mogelijk. De richtafstanden tot gevoelige functies volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn hiervoor 10 of 30 meter. Tevens ten noorden van de locatie ligt het multifunctioneel gebouw. Hier geldt een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies. Binnen de locatie zal voor het bedrijf en MFA rekening mee gehouden moeten worden.

Flora & Fauna: Op de locatie bevinden zich diverse houtopstanden. De natuurwaarde is naar verwachting hoog. De aanwezigheid van beschermde soorten is zeer aannemelijk. Bij herinrichting van het gebied zal ecologisch onderzoek hierover uitsluitel moeten bieden.

Watercompensatie: De locatie ligt in het agrarisch-/buitengebied. Binnen de locatie liggen langs de perceelsgrenzen diverse watergangen (waaronder ook een A-watergang). Er wordt vanuit gegaan dat het water hierdoor goed afgevoerd kan worden. Met de ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie zal rekening moeten worden gehouden met waterbergingscompensatie.

2.4.4 AANSLUITING STEDENBOUW/LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

De landschappelijke kleinschalige structuur van de oeverwallen is binnen deze locatie nog steeds zichtbaar: agrarische percelen afgewisseld met opgaande beplanting en worden begrensd door erven/woonpercelen in de bebouwingslinten. In dit gebied zijn de historische linten van Ewijk in het landschap nog zichtbaar. Vanuit de relatief 'grijze' kern van Ewijk ten noorden van het hart waarin weinige beplanting aanwezig is het behoud van landschappelijk groen gewenst. Met het toekomstig beeld van Ewijk (de uitbreidingen vooral ten westen, zuiden en zuidoosten) wordt het groene hart daarin nog belangrijker als landschappelijk gebied, een groene plek binnen de kern van Ewijk.

Woningbouw ontwikkeling is alleen mogelijk in de bebouwingslinten waarbij behoud en herkenbaar blijven van deze historische linten voorop staat. De lintenstudie (zie 2.4.2, huidige beleidskaders) is daarvoor een goed uitgangspunt. Daarnaast ligt een kans om dit landschappelijk gebied meer toegankelijk te maken met behulp van recreatieve routes/ommetjes en de groene kwaliteit daarmee beter te benutten en te kunnen ervaren.

2.4.5 EIGENDOMSSITUATIE

De locatie betreft verschillende percelen van diverse (particuliere) eigenaren. De gemeente heeft één perceel in eigendom en het waterschap heeft de watergang in eigendom.

De gemeente heeft faciliterend grondbeleid waarin de gemeente niet zelf de gronden aankoopt. De initiatiefnemers kunnen samen het plan opstellen met eventueel een projectontwikkelaar.

2.4.6 BIJDRAGE AAN DE WONINGBOUWOPGAVE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

De projectontwikkelaar kan de percelen aankopen en/of de eigenaren zullen samen moeten werken om het gebied verder te ontwikkelen. Hierdoor kan het lange tijd duren voordat ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Op een aantal percelen lopen wel procedures vanuit de lintverkaveling via Ruimtelijke Ordering-afdeling gemeente.

De locatie is in totaal circa 8,6 hectare. Bij de ontwikkeling van de hele locatie zal bij een woningdichtheid van circa 20 of 30 woningen per hectare kunnen circa 175 tot 260 woningen worden gerealiseerd. Het aantal woningen blijft echter gezien de landschappelijke waarde van het gebied klein en daarmee mogelijk financieel onrendabel.

2.4.7 POTENTIE GESCHIKTE LOCATIE VOOR NADER ONDERZOEK WONINGBOUW

	Huidige beleidskaders	Planologische mogelijkheden/belemmeringen	Stedelijke-/ landschappelijke structuren	Eigendoms-situatie	Bijdrage aan woningbouwopgave en financiële haalbaarheid
Locatie 4	-	+	-	-	-

De locatie is op basis van de voorgaande punten **ongeschikt** voor woningbouwontwikkeling.

- De locatie wordt in het huidige beleid aangeduid als het 'Groene Hart'. Hierin is geen/beperkte woningbouwontwikkeling mogelijk. Slechts enkele verdichtingsmogelijkheden binnen de bestaande linten.
- + Uit deze quickscan zijn geen duidelijke/specifieke planologische belemmeringen.
Huidige natuurwaarde is wel naar alle waarschijnlijkheid hoog. Bij de sloop van de gebouwen en het verwijderen van opstanden zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.
- De groene/landelijke kwaliteit van het Groene Hart moet behouden blijven. Door de verdichting van Ewijk door omliggende woningbouwontwikkelingen wordt het 'Groene Hart' nog belangrijker. Slechts enkele verdichtingsmogelijkheden binnen de bestaande linten.
Er ligt een kans om de woongebieden om dit hart beter te verbinden en daarmee de groene kwaliteit beter te benutten.
- De locatie betreft verschillende percelen van verschillende (particuliere) eigenaren.
- De omvang van de locatie is groot echter is alleen woningen in linten wenselijk waardoor er een beperkt aantal woningen in het gebied mogelijk is en daarmee een beperkte bijdrage aan de woningbouwopgave. De eigendommen zijn divers en daarmee een complexe ontwikkelopgave.

2.5 LOCATIE 5: KLAPHEKSTRAAT – POLITIEBUREAU (LANGS VAN HEEMSTRAWEG)

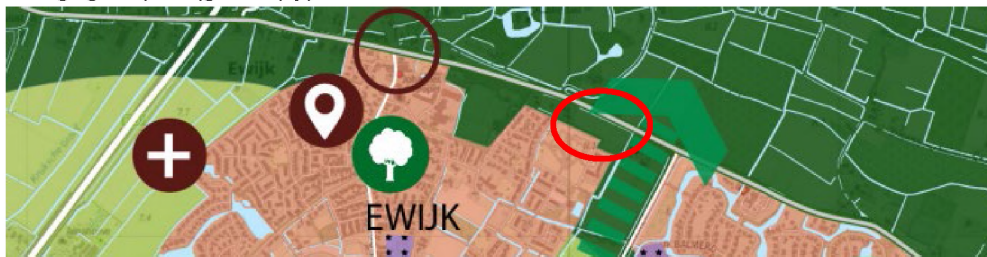
2.5.1 HUIDIGE SITUATIE/GEBRUIK LOCATIE EN TOTSTANDKOMING

De locatie ligt aan de Van Heemstraweg, tussen een bestaand erf en het politiebureau. Het betreft een agrarisch perceel. Ten zuiden ligt een groot stuk open en ingericht groen. In deze bodem liggen een Romeinse villa en omliggende tuinen verscholen. Het grote park markeert de vindplaats.

In landschappelijke zone tussen Ewijk en Beuningen liggen enkele bijzondere (woon)gebouwen.

2.5.2 HUIDIGE BELEIDSKADERS

Omgevingsvisie Beuningen (structuurvisie vastgesteld, 21-12-2021): De locatie is aangeduid als 'Oeverwallen' (donkergroen). Binnen de oeverwallen is behoud van landschappelijke kwaliteiten en behoud van afwisseling open/beslotenheid van belang. Wel wordt er aangegeven dat in beperkte mate woningen mogelijk is. Het gebied ligt dicht tegen het woongebied van Ewijk aan waarin het gaat over de woonkern versterken en de groenstructuren behouden. De locatie ligt in de nabijheid/het verlengde van de 'Landschappelijk zone ontwikkelen met ruimte voor beweging en sport' (groene pijl).



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2021, rood omcirkeld de locatie

Concept panorama 2040 Beuningen (vastgesteld juli 2021): De locatie ligt binnen de landschapszone die de kernen Ewijk en Beuningen van elkaar scheidt. Hiermee wordt voorkomen dat de kernen tegen elkaar aan gaan groeien. In deze zone zijn dan ook geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk. De oorsprong van Ewijk ligt niet langs de Van Heemstraweg. Deze groenstrook zorgt ervoor dat het dorp los van de weg ligt. Enkel ter hoogte van de Julianastraat raakt de kern van Ewijk de Van Heemstraweg wel aan als entree van de kern.



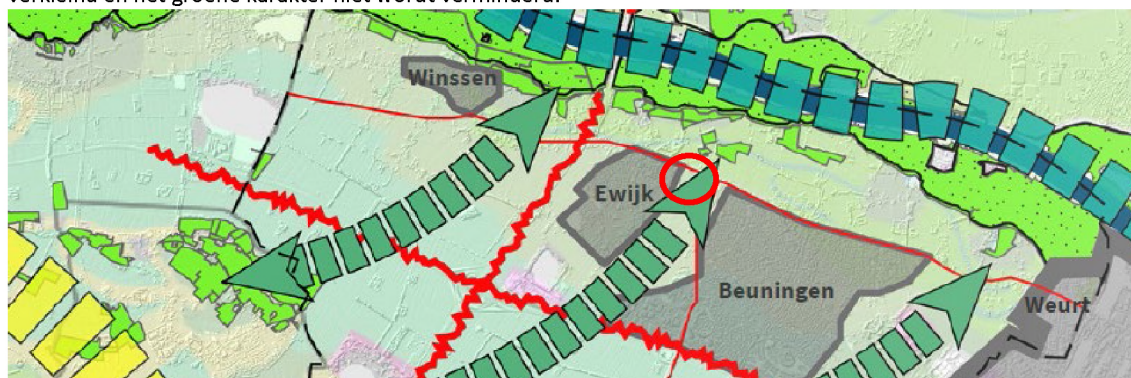
Uitsnede Visiekaart Panorama authentiek Beunings met een vleugje stad, rood omcirkeld de locatie

Groenbeleidsplan Beuningen (vastgesteld 22-11-2022): De locatie ligt langs de 'regionale structuurlijnen' en behoort bij de 'groene zones', naast de 'natuurlijk-recreatieve gebieden'. De groene zones zijn belangrijk voor een leefbare openbare ruimte. Tevens kan behoud en versterken van de groene ruimte helpen tegen de hittestress.



Uitsnede groenstructuurkaart Groenbeleidsplan 2022, rood omcirkeld de locatie

De groene zones zijn aan elkaar gekoppeld en zorgen voor een groen netwerk dat van belang is voor de ecologische verbindingen. Wijzigingen in groene zones mogen alleen plaatsvinden als daarmee het groene areaal niet wordt verkleind en het groene karakter niet wordt verminderd.



Uitsnede kansen voor ecologische verbindingen in de regio Groenbeleidsplan 2022, rood omcirkeld de locatie

Beleidsverleden

Structuurvisie Beuningen (Groen en Dynamisch, vastgesteld 8-5-2012): De locatie valt onder de aanduiding 'Landbouw/Landschappelijke openheid/toegankelijkheid'. Ten zuiden hiervan wordt 'Woningbouwlocatie' aangeduid. De locatie valt hier buiten. Ter hoogte van het bestaande erf wordt een 'Nieuwe verkeersontsluiting' gesuggereerd.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2012, rood omcirkeld de locatie

2.5.3 INVENTARISATIE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN/BELEMMERINGEN

Voor de locatie geldt het huidige bestemmingsplan 'Randzone Ewijk 2021' (vastgesteld 20-12-2022). De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. De locatie is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 1', archeologisch onderzoek voor ontwikkeling van woningbouw is op deze locatie benodigd. Ten zuiden ligt al een archeologische vindplaats. Voor de woningbouwontwikkeling ten zuiden van de locatie zijn er destijds al onderzoeken uitgevoerd. Waaronder op de grens van dit perceel met het Romeinse veld veel Romeinse vondsten zijn gevonden. De verwachting dat hier op dit perceel wat ligt is daarom zeer hoog.

Daarnaast ligt een gebiedsaanduiding over de desbetreffende locatie 'Overige zone – rest bebouwde kom'.

Over het perceel, langs de Van Heemstraweg ligt de aanduiding 'Leiding – Riool', bestemd voor aanleg en instandhouding rioolpersleiding waarop geen gebouwen zijn toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, globale omlijnning locatie

Geluid: Van Heemstraweg is een doorgaande weg die de kernen binnen de gemeente Beuningen met elkaar en de omliggende gemeenten verbindt. Het is daarmee een drukke weg waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe geluidsgevoelige objecten bij en komen vermoedelijk in de geluidszone te liggen. Om de gevolgen van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek benodigd.

Milieuozonering: Nabij de locatie liggen diverse woonbestemmingen. De omliggende milieubelastende functies moeten in de huidige situatie al rekening houden met deze woningen. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe milieugevoelige objecten bij.

Ten oosten van de locatie ligt een maatschappelijke bestemming, ten behoeve van het politiebureau. De richtafstanden tot gevoelige functies volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' is hiervoor 10 meter. Aan de oostelijke perceelsgrens zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Flora & Fauna: Het perceel is in gebruik als akker. De huidige natuurwaarde is naar verwachting laag. Bij verwijderen van beplanting zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.

Watercompensatie: De locatie ligt in het agrarisch-/buitengebied. Ten zuidoosten ligt een enkele watergang langs de locatie. Buiten de locatie, ten zuiden, is er een groot park en enkele wadi's en watergangen aanwezig. De verwachting is dat water hier snel wordt opgevangen en kan worden afgevoerd. Met de ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie zal rekening moeten worden gehouden met waterbergingscompensatie.

2.5.4 AANSLUITING STEDENBOUW/LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

De locatie behoort bij het buitengebied (oeverwallen). Karakteristiek aan het oeverwallen landschap is het kleinschalig halfopen landschap afgewisseld door (fruit)boomgaarden, akkerbouw, bospercelen/houtopstanden. Het ligt in de nabijheid/het verlengde van de landschappelijke zone die kernen Ewijk en Beuningen van elkaar scheidt. Op deze locatie loopt deze zone iets breder uit met enkele vrijstaande bouwmassa's in het groen (Politiebureau, complex aan Forum en appartementengebouw aan Atrium). Deze zone verbindt het kommengebied ten zuiden van Ewijk met de uiterwaarden ten noorden. Stedenbouwkundig en landschappelijke gezien is het niet wenselijk om deze landschappelijke zone extra te gaan bebouwen en daarmee het verder dichtzetten. Hiermee wordt voorkomen dat de kernen (Ewijk en Beuningen) tegen elkaar aan gaan groeien en dat het doorzicht naar het achterliggende gebied met vindplaats wordt dichtgezet.

Het perceel zorgt tevens voor ruimte tussen de Van Heemstraweg en de kern Ewijk. Van oorsprong lag de kern Ewijk niet aan de Van Heemstraweg en zorgt deze groenstrook ervoor dat het dorp los van de weg ligt. Enkel ter hoogte van de Julianastraat (het centrum) raakt de kern van Ewijk de Van Heemstraweg wel aan als entree van de kern. Vanuit de oorspronkelijke structuur zouden ook de andere kernen evenals Ewijk los van de Van Heemstraweg liggen en alleen de entree (vaak ter hoogte van het centrum) verbonden zijn met de Van Heemstraweg. In Ewijk is dit nog steeds het geval en is behoud van de oorspronkelijke structuur van belang. Daarmee ook vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk om de kern verder aan de Van Heemstraweg te ontwikkelen.

2.5.5 EIGENDOMSSITUATIE

Het perceel is in particuliere eigendom en behoort bij de boerderij ten westen van de locatie. De gemeente heeft faciliterend grondbeleid waarin de gemeente niet zelf de gronden aankoopt. De eigenaar zal het initiatief moeten nemen. Doordat het een enkel perceel betreft met één eigenaar wordt verwacht dat dit geen belemmering voor ontwikkeling zal zijn.

2.5.6 BIJDRAGE AAN DE WONINGBOUWOPGAVE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

De locatie betreft een relatief klein perceel en de landschappelijke betekenis is groot. Het perceel is circa 1,5 hectare. Bij een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 30 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwaantal op deze locatie zal daardoor klein blijven en daarmee een relatief kleine bijdrage aan de woningbouwopgave (en ten koste van de landschappelijke waarde).

Door de zeer hoge archeologische verwachting (mede door vindplaats ten zuiden van de locatie) is de kans dat er wat wordt gevonden en verder onderzocht moet worden sterk aanwezig is, dit zal ook extra kosten met zich meebrengen.

2.5.7 POTENTIE GESCHIKTE LOCATIE VOOR NADER ONDERZOEK WONINGBOUW

	Huidige beleidskaders	Planologische mogelijkheden/belemmeringen	Stedelijke-/landschappelijke structuren	Eigendoms-situatie	Bijdrage aan woningbouwopgave en financiële haalbaarheid
Locatie 5	-	-	-	+ -	-

De locatie is op basis van de voorgaande punten **ongeschikt** voor woningbouwontwikkeling.

- De locatie valt in het huidige beleid buiten het woongebied en woningbouwontwikkelingsgebied. Hierin is geen/bepaalde woningbouwontwikkeling mogelijk.
- Op de locatie is de archeologische verwachtingen hoog (Waarde - Archeologie 1). Dit is een belangrijk aandachtspunt mede door de nabijgelegen vindplaats. Het perceel ligt langs de Van Heemstraweg. Om de gevolgen van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek benodigd.
- De locatie kan worden gezien als een uitloper van de landschappelijke zone tussen de kernen Ewijk en Beuningen. Het ontwikkelen van woningbouw zal de kernen dichters aan elkaar laten groeien en verdwijnt de openheid die hier een kwaliteit maakt.
- + - Het perceel is in particuliere eigendom. Doordat het een enkel perceel betreft met één eigenaar wordt verwacht dat dit geen belemmering voor ontwikkeling zal zijn.
- Het is een relatief klein perceel. Een bijdrage aan de woningbouw opgave is minimaal en daarmee mogelijk financieel onrendabel.
Door de zeer hoge archeologische verwachting is de kans dat er wat wordt gevonden en verder onderzocht moet worden sterk aanwezig is, dit zal ook extra kosten met zich meebrengen.

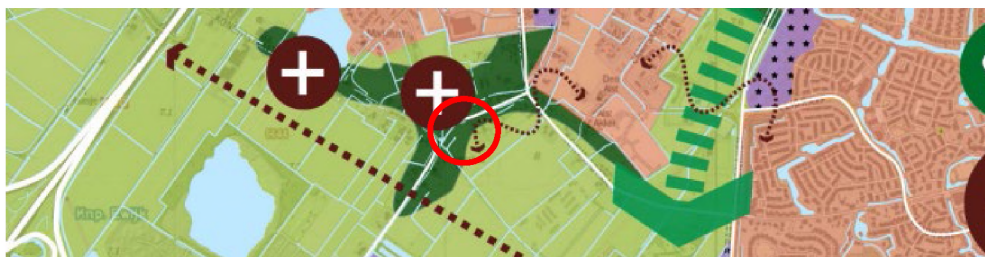
2.6 LOCATIE 6: KONINGSTRAAT – EWIJKSE STEEG EN AUTOBEDRIJF

2.6.1 HUIDIGE SITUATIE/GEBRUIK LOCATIE EN TOTSTANDKOMING

De locatie ligt aan de (historisch) gegroeide bebouwingslint de Koningstraat. Momenteel ligt dit perceel aan de rand van de kern Ewijk en is er vanaf de Koningstraat zicht naar het buitengebied. Door de ontwikkeling van De Hoge Woerd aan de zuidzijde zal het doorzicht er anders uit zien en ligt het perceel meer binnen de kern. Ook achter de woning ten oosten van het perceel wordt een woning ontwikkeld.

2.6.2 HUIDIGE BELEIDSKADERS

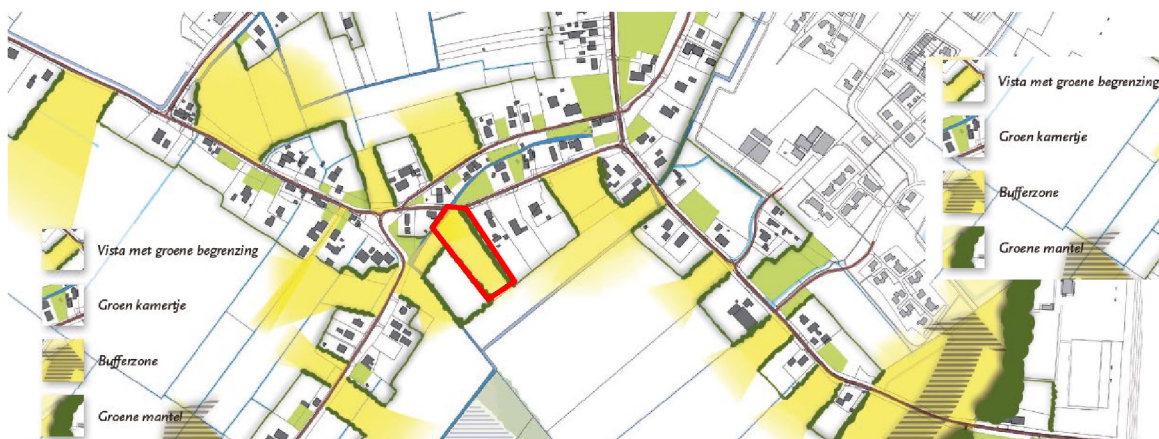
Omgevingsvisie Beuningen (structuurvisie, vastgesteld 21-12-2021): De locatie wordt in de omgevingsvisie als 'Oeverwallen' (donkergroen) en 'Kommen' (lichtgroen) aangemerkt. Met het 'plusteken' wordt het 'toevoegen van woningen mogelijk' aangeduid. Binnen de 'Oeverwallen' zijn er wel de mogelijkheden om onder voorwaarden op enkele locaties meer woningen toe te staan (maatwerk). Met maatwerk is het mogelijk om in combinatie met kwaliteitsverbetering, behoud en versterking cultuurhistorisch erfgoed, natuur- en landschapsontwikkeling extra woningen toe te voegen in de linten van Ewijk.



Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2021, rood omcirkeld de locatie

Toetsingskader Historische Linten Ewijk (1-4-2019): Voor de linten rondom het Groene Hart is een toetsingskader Historische Linten Ewijk opgesteld. Dit toetsingskader stelt de kader waarbinnen ontwikkeld mag worden en geeft kwaliteitsdoelen voor ruimtelijke ontwikkeling langs de linten. Er is onderzocht waar verdichting binnen de linten mogelijk is en waar juist doorzichten, voor de verbinding met het achterliggende landschap, behouden moeten blijven. Op basis hiervan is er een overzicht gemaakt waar mogelijk in de toekomst ontwikkeld kan worden langs linten.

De betreffende locatie ligt volgens deze studie op een locatie waar het doorzicht naar het achterliggende gebied behouden moeten blijven.



Uitsnede Toetsingskader Historische Linten Ewijk, kaart van het Groene Raamwerk



Uitsnede Toetsingskader Historische Linten Ewijk, overzicht van gemeentelijke en particuliere gronden waar mogelijk in toekomst ontwikkeld kan worden langs linten

Beleidsverleden

Structuurvisie Beuningen (Groen en Dynamisch, vastgesteld 8-5-2012): Ook deze locatie valt onder het 'Groene Hart'. Er is een specifieke aanduiding voor de linten die hieraan liggen: 'Linten in groene hart'. In deze omgevingsvisie wordt gesteld dat voor de gehele ontwikkeling van Ewijk dat respect voor onderliggende landschap geldt. De uitbreiding wordt gedragen door de oude linten van Ewijk waar vooral het behouden van het karakter voorop staat. Voor de linten zijn slechts een beperkte verdichting mogelijk.

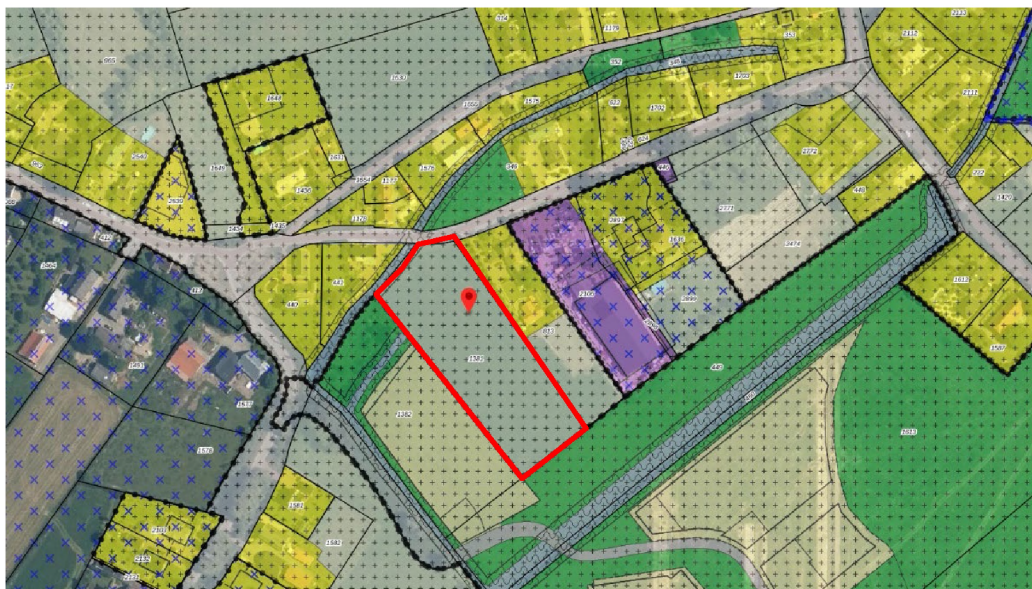


Uitsnede Omgevingsvisie Beuningen 2012, rood omcirkeld de locatie

2.6.3 INVENTARISATIE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN/BELEMMERINGEN

Bestemmingsplan: Voor de locatie geldt het huidige bestemmingsplan 'Randzone Ewijk 2021' (vastgesteld 20-12-2022). De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. De locatie is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2', archeologisch onderzoek voor ontwikkeling van woningbouw is op deze locatie benodigd. In het plangebied van De Hoge Woerd zijn diverse archeologische onderzoeken geweest (met vondsten) waardoor de verwachting op deze locatie ook zeer hoog is.

Daarnaast ligt een gebiedsaanduiding over de desbetreffende locatie 'Overige zone – rest bebouwde kom'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, globale omlijnning locatie

Milieuzonering: De locatie ligt tussen diverse woonbestemmingen. De omliggende milieubelastende functies moeten in de huidige situatie al rekening houden met deze woningen. Indien er op deze locatie woningen worden gebouwd komen er nieuwe milieugevoelige objecten bij.

Ten noordoosten van de betreffende locatie ligt een bedrijfsbestemming, een autobedrijf. De richtafstanden tot gevoelige functies volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is hiervoor 30 meter en valt daarmee net buiten de locatie.

Ten zuiden ligt het bedrijf InterCheM, een verwerkingsbedrijf in gevaarlijke stoffen. Het bedrijf heeft daarom een veiligheidscontour. De locatie valt hier buiten.

Flora & Fauna: Het perceel is in gebruik als weide. De huidige natuurwaarde is naar verwachting matig. Bij verwijderen van beplanting zal er een quickscan gedaan moeten worden om te bepalen of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.

Watercompensatie: Langs de noordwestelijke perceelsgrens ligt een A-watgang. De verwachting is dat water hier snel wordt opgevangen en kan worden afgevoerd. Met de ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie zal rekening moeten worden gehouden met waterbergingscompensatie.

2.6.4 AANSLUITING STEDENBOUW/LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

De locatie ligt in een (historische) bebouwingslint: de Koningstraat. Eerder was deze open plek binnen het bebouwingslint een doorzicht naar het achterliggende landschap. Door de ontwikkeling van De Hoge Woerd is deze doorzicht naar het landschap niet aanwezig en wordt het perceel omsloten door woongebieden. Met ontwikkeling

van woningbouw zal er aangesloten kunnen worden bij het bestaande lint. De lintenstudie (zie 2.6.2, huidige beleidskaders) is daarvoor een goed uitgangspunt. Het perceel kan via de Koningstraat ontsloten worden.

2.6.5 EIGENDOMSSITUATIE

Deze locatie bestaat uit één perceel en is in eigendom van een particulier. De gemeente heeft faciliterend grondbeleid waarin de gemeente niet zelf de gronden aankoopt. De eigenaar zal het initiatief moeten nemen. Doordat het een enkel perceel betreft met één eigenaar wordt verwacht dat dit geen belemmering voor ontwikkeling zal zijn.

2.6.6 BIJDRAGE AAN DE WONINGBOUWOPGAVE EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

De locatie betreft een relatief klein perceel. Het zal aansluiten bij het bebouwingslint (zie lintenstudie in 2.6.2, huidige beleidskaders) waarin de dichtheid van woningen tevens laag blijft.

Het perceel is circa 0,7 hectare. Bij een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 15 woningen worden gerealiseerd.

Het woningbouwaantal op deze locatie blijft daarmee klein en daarmee een relatief kleine opbrengst.

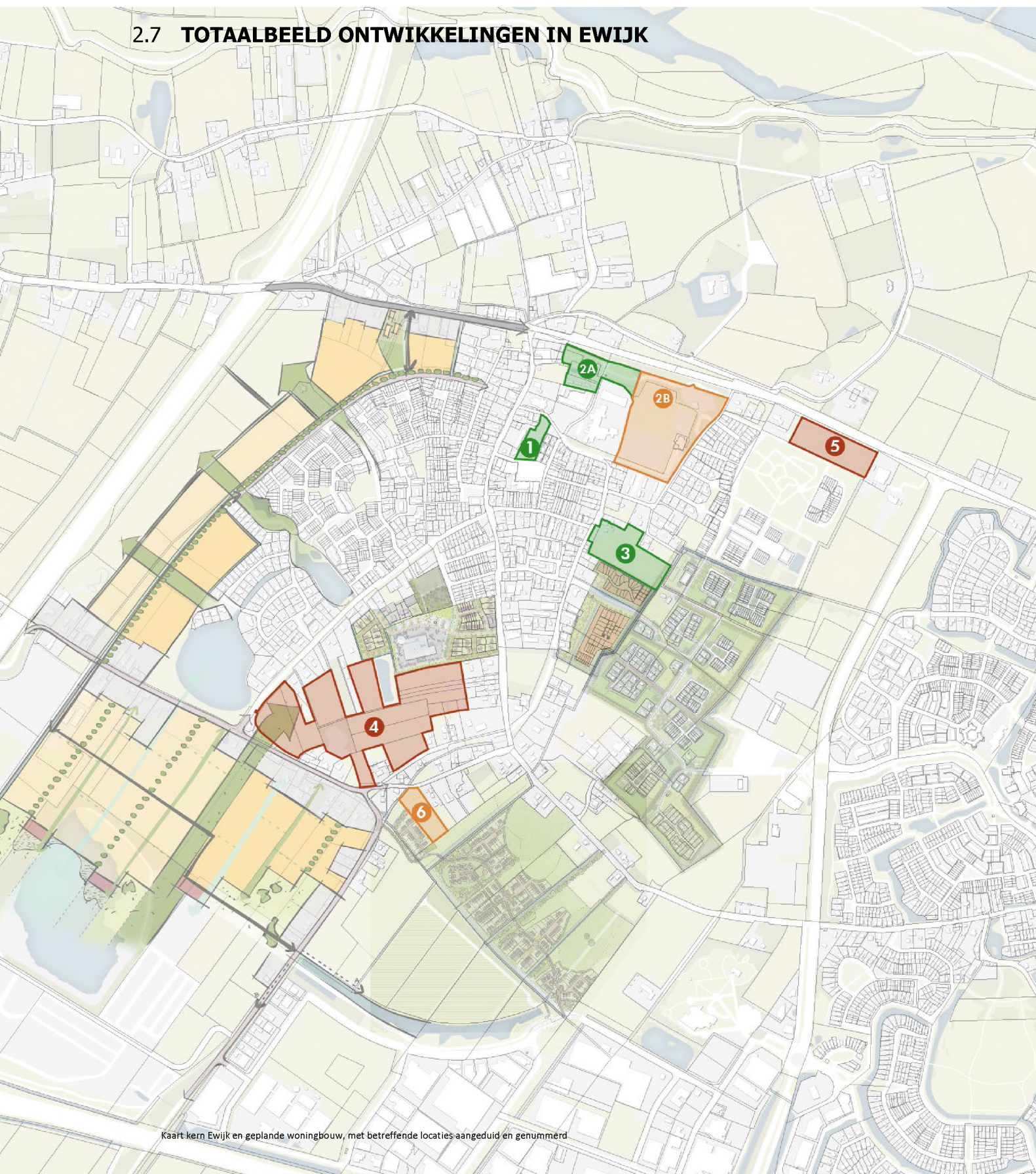
2.6.7 POTENTIE GESCHIKTE LOCATIE VOOR NADER ONDERZOEK WONINGBOUW

	Huidige beleidskaders	Planologische mogelijkheden/ belemmeringen	Stedelijke-/ landschappelijke structuren	Eigendoms-situatie	Bijdrage aan woningbouwopgave en financiële haalbaarheid
Locatie 6	-	+ -	+	+ -	-

De locatie is op basis van de voorgaande punten **mogelijk geschikt** voor woningbouwontwikkeling.

- De locatie wordt in het huidige beleid aangeduid als het Groene Hart. Hierin is geen/beperkte woningbouwontwikkeling mogelijk. Slechts enkele verdichtingsmogelijkheden binnen de bestaande linten, echter wordt deze specifieke locatie als doorzicht aangemerkt.
- + - Door onderzoeken bij De Hoge Woerd zijn de verwachting op het gebied van archeologie zeer hoog.
- + Er ligt een kans op aan te sluiten op de bestaande bebouwingslint structuur. Door de ontwikkeling van De Hoge Woerd is van een doorzicht naar het achterliggende landschap minder/niet meer van toepassing.
- + - Het perceel is in particuliere eigendom. Doordat het een enkel perceel betreft met één eigenaar wordt verwacht dat dit geen belemmering voor ontwikkeling zal zijn.
- Naar verwachting zal deze locatie bestemd zijn voor lage dichtheid woningbouw. Het woningbouwaantal op deze locatie zal daardoor klein blijven en daarmee een relatief kleine opbrengst.

2.7 TOTAALBEELD ONTWIKKELINGEN IN EWIJK



Kaart kern Ewijk en geplande woningbouw, met betreffende locaties aangeduid en genummerd

2.7.1 CONCLUSIE

In voorgaande afbeelding het totaalbeeld van de inbreidingslocaties en de geplande uitbreidingen van Ewijk. In de hiernavolgende tabel zijn de locaties onder elkaar gezet met de bijbehorende beoordelingen van de voorgaande hoofdstukken.

	Huidige Beleids- kaders	Planologische mogelijkheden/ belemmeringen	Stedelijke-/ landschappelijke structuren	Eigendoms- situatie	Bijdrage woningb.opg. en financiële haalb.	Geschikt/ ongeschikt
Locatie 1	+ -	+	+	+	-	Geschikt
Locatie 2A	+	+ -	+	+ -	+ -	Geschikt
Locatie 2B	-	+ -	+	+ -	+ -	Mogelijk geschikt
Locatie 3	+	+ -	+	+ -	-	Geschikt
Locatie 4	-	+	-	-	-	Ongeschikt
Locatie 5	-	-	-	+ -	-	Ongeschikt
Locatie 6	-	+ -	+	+ -	-	Mogelijk geschikt

Op basis van de beoordeelde punten is er een rangschikking gemaakt in 'geschikt', 'mogelijk geschikt' en 'ongeschikt'.

In deze Quicksan zijn alleen de locaties opgenomen waar vanuit de Raad nog behoefte was om dit extra te onderzoeken.

3 STAP 2: VERDIEPENDE QUICKSCAN WONINGBOUWMOGELIJKHEDEN EN HAALBAARHEID

In de voorgaande stap zijn locaties afgewogen en zijn de locaties als 'Geschikt', 'Mogelijk geschikt' of 'Ongeschikt' beoordeeld. De locaties die als 'Geschikt' en 'Mogelijk geschikt' zijn beoordeeld worden verder in stap 2 verkend. In stap 1 is ook aangegeven dat locatie 5 als ongeschikt wordt geacht op diverse punten, met name omdat deze locatie volgens het beleid bij het buitengebied (Oeverwallen) hoort en ligt binnen de landschapszone die de kernen Ewijk en Beuningen van elkaar scheidt en niet wenselijk is om de zone verder dicht te zetten. Het college is van mening dat wanneer zorgvuldigheid wordt betracht hier woningontwikkeling toch mogelijk gemaakt kan worden zonder dat dit ten koste gaat van de landschapszone. Daarom is deze locatie ook meegenomen in stap 2.

De verdiepende quickscan geeft meer inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden en haalbaarheid van de inbreidingslocatie. Maar ook over de eventuele consequenties en risico's (aandachtspunten) van de ruimtelijke mogelijkheden worden hier onder de aandacht gebracht. Hierin is ook de kwaliteit en ruimtebeslag meegewogen zoals voldoende ruimte voor groen, parkeren en ruimtelijke inpassing in zijn omgeving/context.

De uitgangspunten geven hiermee een globaal inzicht van de mogelijkheden en eventuele aantallen. Bij verdere uitwerking zal blijken wat de daadwerkelijke inpassing en verkaveling wordt.

Per locatie is een uitgangspuntenkaart opgesteld in de bijlage van dit document. De toelichting met uitgangspunten hiervan is in de hierna volgende paragrafen opgenomen inclusief uitsnede van de kaarten. Zo wordt er per locatie gekeken naar de **ruimtelijke inpassing** (en daarmee de uitgangspunten voor locatie en eventuele aandachtspunten (consequenties en risico's) die nog niet aan de orde waren in stap 1) en **programma/haalbaarheid woningbouw**.

3.1 LOCATIE 1: VOORMALIGE HEUMESHOF

3.1.1 RUIMTELIJKE INPASSING

In stap 1 is een globaal inzicht gegeven op de stedenbouwkundige-/landschappelijke structuren. Op deze locatie is het belangrijk om aansluiting te vinden op de bestaande (centrum)structuren en het zorgen voor een goede balans tussen versterking en groen binnen het centrum.



Uitgangspuntenkaart locatie 1

De volgende uitgangspunten zijn voor deze locatie opgesteld:

- Karakter: centrum-dorps met behoud van het kleinschalige en dorpse karakter.
Op de locatie is een hogere dichtheid van woningen mogelijk vanwege de centrumlocatie en de nabijheid van voorzieningen, maar het blijft kleinschalig door het dorpse karakter van Ewijk centrum.
De bestaande voorzieningen aan De Klef behouden en op de inbreidingslocatie de focus op woningbouw.
Voorzieningen in de plint is voorstelbaar, marktonderzoek zou nodig zijn of die behoefte er ook is.
- Wonen rondom een groene hof, als uitloper van het parkachtige gebied aan de noordzijde.
Aan de noordzijde van de locatie ligt locatie 2 waarbij de gebouwen verspreid liggen in een parkachtige opzet. Locatie 1 kan hiervan een uitloper/stapsteen zijn waarbij de groene 'parkachtige' setting in een hof wordt doorgezet. Hiermee wordt een deel van het groen in de kern van Ewijk behouden waaromheen de woningen komen te staan.
Het sluit daarmee aan op de oriëntatie van de woningen in het voormalige schoolgebouw, waarmee de dit gebouw meedoet met het groene hof.
- Achterkanten en zijkanten 'afdekken'.
Enkele woningen liggen met hun achterkanten/zijkanten tegen de locatie aan. Door bebouwing rondom het groene binnenterrein te plaatsen (samen met de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw)

worden er nieuwe voorkanten gecreëerd aan het hof. Wel rekening houden met inkijk naar de naastgelegen woningen.

- Verbinding tussen het winkelcentrum, groene hof en kerk handhaven, zicht op kerk behouden
Verbinding met het groene hof open houden en ook het faciliteren van een wandelpad voor de verbinding tussen winkelcentrum en kerk.
Vanaf De Klef en vanuit het hof blijft de zichtverbinding met de kerk aanwezig.
- Bebouwingsaccent aan winkelcentrum en entree hof, begeleiding van het plein.
Door de ruimte en afstand tot de woningen is het mogelijk om hier meer de hoogte in te gaan en een accent de creëren aan het plein dat ook als entree fungeert van het groene hof.
- Realiseren van betaalbare kleinere woningen voor zowel senioren als starters.
Door de nabijheid van voorzieningen, centrumlocatie en de beperkte ruimte is een kleinschalig appartementengebouw voorstelbaar.
- Parkeren vindt plaats aan de randen van de locatie.
De parkeerplaatsen sluiten aan op de omliggende wegen zodat verkeer direct kan worden afgehandeld en het groene hof ook groen en vrij van verkeer blijft. Nader onderzoek nodig van de parkeerdruk op de huidige parkeerplaats op de locatie en of er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar zijn.

Aandachtspunten:

- Er moet een afweging worden gemaakt met hoeveel woningen nog voldoende parkeren kan worden gerealiseerd zonder ruimte voor kwaliteit wordt ingeleverd.
- Het is een kleine inbreidingslocatie waarmee een groen stuk in een 'grijze' kern van Ewijk wordt ingevuld door woningbouw. Er zal afgewogen moeten worden of het aantal woningen opweegt tegen het inleveren van groene kwaliteit.

3.1.2 **PROGRAMMA / HAALBAARHEID WONINGBOUW**

- Maximaal 2 lagen met kap.
- Accent aan De Klef kan maximaal 3 lagen met kap.
- Gestapelde woningbouw mogelijk of grondgebonden woningen rondom gezamenlijk binnenterrein.
- Circa 10-20 woningen (afhankelijk van grootte, gestapelde of grondgebonden woningbouw en parkeernorm)

3.2 LOCATIE 2A: Klaphekstraat – Julianastraat (Langs van Heemstraweg) Schoolpad en de Blatenplak

3.2.1 RUIMTELIJKE INPASSING

In stap 1 is een globaal inzicht gegeven op de stedenbouwkundige-/landschappelijke structuren. Locatie 2 is daarin ook opgedeeld in locatie 2A en 2B. Onderstaand zijn de uitgangspunten voor locatie 2A opgesteld.



Uitgangspuntenkaart locatie 2A

De volgende uitgangspunten zijn voor deze locatie opgesteld:

- Karakter: wonen (en zorg) in een parkachtige setting.

In de huidige situatie met name ten zuiden van het plangebied liggen diverse gebouwen los van elkaar in het groen. Met de ontwikkeling van de locatie aansluiten op deze structuren waarmee het wonen in het groen wordt benadrukt.

Dit kan in de vorm van 2 gebouwen losstaand van elkaar in het groen tot maximaal 3 gebouwen.

- Behoud van de groenstructuur langs de Van Heemstraweg.

De groenstructuur bestaat uit een brede structuur met bomen en onderbeplanting/heesters, het geeft daarmee een groene kwaliteit langs de Van Heemstraweg en is daarmee een natuurlijke buffer.

- Geen oriëntatie van woningbouw op Van Heemstraweg.

De groenstructuur zorgt ervoor dat de kern op deze plek los van de Van Heemstraweg ligt en de locatie naar binnen (de kern) is gericht (van oorsprong lagen de kernen niet aan de Van Heemstraweg).

- Ontsluiting vanuit de kern Ewijk en geen aansluiting op Van Heemstraweg.

Bij gebruik van de huidige ontsluiting zal onderzocht moeten worden of het Schoolpad voldoet of aangepast moet worden om ontsluiting van extra woningen op te kunnen vangen. Parkeren concentreren nabij de

gebouwen. Het parkeren landschappelijk goed inpassen, op maaiveld of parkeren onder gebouwen of halfverdiept.

- Realiseren van seniorenwoningen en bij behoefte zijn woon-zorgwoningen ook passend op deze locatie.
Er is al een verzorgingshuis in de nabijheid van de locatie waarbij wonen met zorg wordt gecombineerd. Hierop kan worden aangesloten waarmee het elkaar versterkt.

Aandachtspunten:

- Er moet een afweging worden gemaakt met hoeveel woningen nog voldoende parkeren kan worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van het parkachtige karakter (groene kwaliteit).
- De ruimtelijke inpassing van de locaties 2A en 2B sluiten op elkaar aan, maar kunnen ook afzonderlijk van elkaar worden ontwikkeld.

3.2.2 **PROGRAMMA / HAALBAARHEID WONINGBOUW**

- Maximaal 3 lagen (afwisselend per (deel van) gebouw 2 lagen of 3 lagen, niet alle gebouwen maximaal aantal lagen). Platte daken zijn mogelijk.
- Eventueel een accent met 4 lagen.
- Woon-zorg combinatie mogelijk.
- Circa 40-60 woningen (afhankelijk van grootte appartementen en parkeernorm)

3.3 LOCATIE 2B: KLAPHEKSTRAAT – JULIANA STRAAT (LANGS VAN HEEMSTRAWEG) SCHOOLPAD EN DE BLATENPLAK

3.3.1 RUIMTELIJKE INPASSING

In stap 1 is een globaal inzicht gegeven op de stedenbouwkundige-/landschappelijke structuren. Locatie 2 is daarin ook opgedeeld in locatie 2A en 2B. Onderstaand wordt locatie 2B toegelicht.



Uitgangspuntenkaart locatie 2B

De volgende uitgangspunten zijn voor deze locatie opgesteld:

- Karakter: dorps wonen aan groene wiggen.
Als overgang van de losse gebouwen in het groen naar de grondgebonden traditionele dorps woningbouw.
- Aansluiten op de woningbouw aan de oostzijde met een overgang naar de westzijde door de wiggen iets te 'openen' naar het landschappelijke/parkachtige karakter van locatie 2A.
Elke woningen is georiënteerd naar het groen of aan het bestaande lint, parkeren vindt plaats in parkeerkoffers tussen de woningen.
- Lintbebouwing aan de Blatenplak wordt ook aan de westzijde doorgezet.
Deze lintbebouwing sluit aan op het karakter aan de oostzijde van de Blatenplak. De woningen zijn ook op de Blatenplak georiënteerd.
- Behoud van de groenstructuur langs de Van Heemstraweg.
De groenstructuur bestaat uit een brede structuur met bomen en onderbeplanting/heesters, het geeft daarmee een groene kwaliteit langs de Van Heemstraweg en is daarmee een natuurlijke buffer. Het zorgt ervoor dat de kern op deze plek los van de Van Heemstraweg ligt wat vanuit de historische ontwikkeling

gewenst is (van oorsprong lagen de kernen niet aan de Van Heemstraweg). Hierdoor is het gebied ook naar binnen gekeerd, naar de kern, in plaats van de oriëntatie naar de Van Heemstraweg.

- Geen oriëntatie van woningbouw op Van Heemstraweg, hooguit een erfontwikkeling mogelijk.
Aansluiten op de bestaande erfontwikkelingen als overgang naar het oeverwallengebied. De kern daarmee los houden van de Van Heemstraweg (en geen nieuwe entree van Ewijk maken aan Batenplak), zie voorgaand punt.
- Ontsluiting verloopt langs de wiggen via de Batenplak.
Ontsluiting van het gebied verloopt via de kern Ewijk. Er wordt geen extra aansluiting aan de Van Heemstraweg gerealiseerd. Hiermee blijft de huidige aansluiting van de Batenplak op de Van Heemstraweg gehandhaafd. Er zal onderzocht moeten worden of Batenplak voldoet of aangepast moet worden om ontsluiting van extra woningen op te kunnen vangen.
- Realiseren van grondgebonden woningen voor diverse doelgroepen: gezinnen, starters, senioren.

Aandachtspunten:

- De ruimtelijke inpassing van de locaties 2A en 2B sluiten op elkaar aan, maar kunnen ook afzonderlijk van elkaar worden ontwikkeld.

3.3.2 **PROGRAMMA / HAALBAARHEID WONINGBOUW**

- Reguliere grondgebonden woningen binnen de woonvelden en lintbebouwing langs de Batenplak.
- Bijzondere woonvorm mogelijk in de erfontwikkeling, bijvoorbeeld: rug-aan-rug woningen voor starters, zorgwoningen, gemeenschappelijk wonen (combinatie van woontypes waar gemeenschappelijk centraal staat).
- Lage dichtheid, aansluiten op dichtheid ten oosten.
- 2 lagen met kap.
- Parkeren tussen/achter de woningen (uit zicht).
- Circa 90-120 woningen.

3.4 LOCATIE 3: KLAPHEKSTRAAT – ECOWIECK

3.4.1 RUIMTELIJKE INPASSING

In stap 1 is een globaal inzicht gegeven op de stedenbouwkundige-/landschappelijke structuren. De mogelijkheden zijn aansluiten op de structuren van de omliggende woongebieden of juist een woonbuurt met een eigen woonmilieu ontwikkelen. Op deze locatie ligt een landschappelijke invulling voor de hand.



Uitgangspuntenkaart locatie 3

De volgende uitgangspunten zijn voor deze locatie opgesteld:

- Karakter: woonbuurt als zelfstandige eenheid gebaseerd op het landschap.
De locatie ligt binnen diverse buurtjes met een landschappelijke opzet (Keizershoeve ten oosten en Ecowieck ten zuiden), met ieder een eigen karakter/woonmilieu. De locatie is geschikt om een eigen woonmilieu te creëren. Een duidelijk concept is belangrijk. Geen reguliere woningbouw, maar een zelfstandig concept gebaseerd op het landschap.
- Woonveld landschappelijk inpassen.
Aan de randen van de woonbuurt een passende landschappelijke inpassing toepassen. Denk aan een groene zoom. Binnen deze inpassing is de stedenbouwkundige/landschappelijke structuur vrij, wel aansluiting zoeken op het landschappelijk wonen (passend bij de dichtheid ten oosten en zuiden van de locatie, zie Ecowieck en Keizershoeve).
- Het creëren van eigen kwaliteit binnen het woonveld.
De locatie heeft geen (groene) kwaliteit waarop aangesloten kan worden, binnen het woongebied zal dit moeten worden gerealiseerd, zie ook voorgaande punten (aansluiten op landschappelijk wonen).
- Mogelijkheid voor het realiseren van diverse woningtypes passend bij het karakter van de woonbuurt.
Bij de realisatie van een eigen woonbuurt met een eigen karakter zal er een passende soort typologie worden opgenomen. Zoals tiny houses, grondgebonden woningen, knarrenhofje, kleinschalige appartementen torentjes in het groen, etc. (niet hoger dan 3 lagen).

Aandachtspunten:

- Ontsluiting zal primair via Klaphekstraat verlopen, een tweede optie is mogelijk via de Blatenplak
Momenteel is de Blatenplak langs deze locatie een smalle weg en heeft geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer met Porta. Er zou onderzocht moeten worden welke aansluiting logisch is voor de ontsluiting van dit gebied.
- De locatie bevat nog een bestaande woning. Er zal onderzocht moeten worden of deze woning blijft bestaan. De woning kan ingepast worden als woning aan het lint van de Klaphekstraat. De landschappelijke inpassing/zoom kan dan langs de erfgrenzen van deze woning (nader te bepalen).

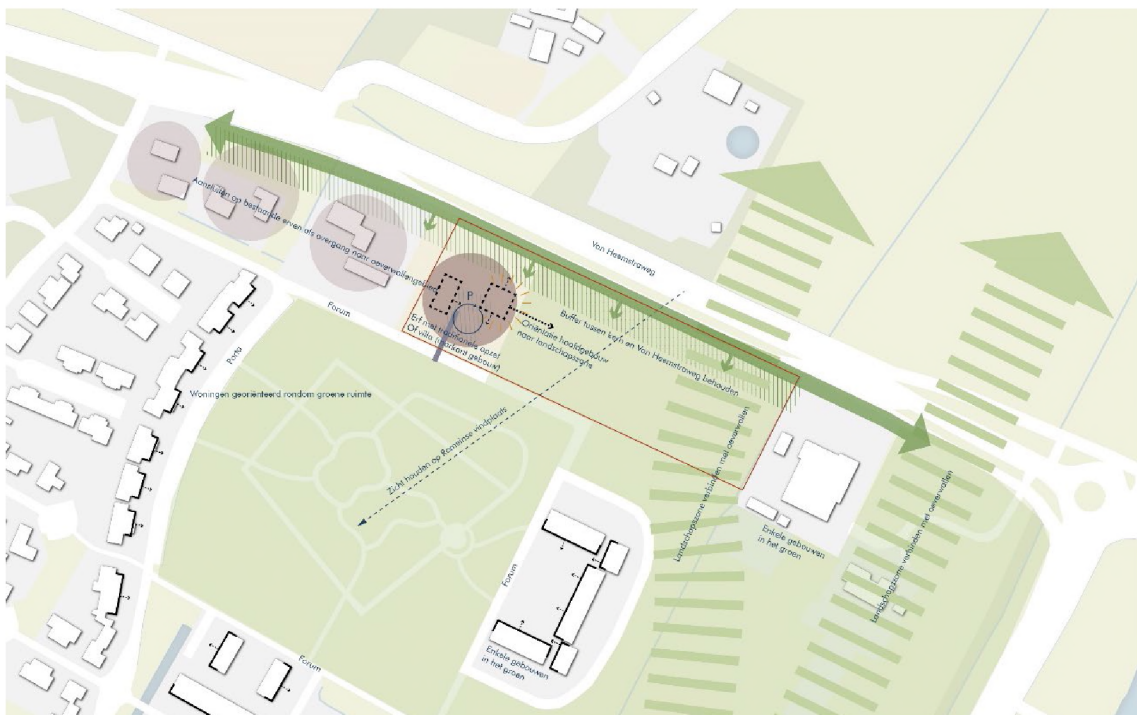
3.4.2 **PROGRAMMA / HAALBAARHEID WONINGBOUW**

- Diverse soorten typen woningen mogelijk (*tiny houses, grondgebonden woningen, knarrenhofje, kleinschalige appartementen torentjes in het groen, etc. Zolang het geheel een duidelijk concept heeft*).
- Lage dichtheid, aansluiten op dichtheid ten oosten/zuiden.
- Maximaal 3 lagen (inclusief kap, plat dak ook mogelijk).
- Parkeren inpassen binnen structuren
- Circa 25 – 45 woningen.

3.5 LOCATIE 5: KLAPHEKSTRAAT – POLITIEBUREAU (LANGS VAN HEEMSTRAWEG)

3.5.1 RUIMTELIJKE INPASSING

In stap 1 is deze locatie als ongeschikt beoordeeld. Echter is door het college de vraag gesteld om alsnog in stap 2 de ruimtelijke mogelijkheden van deze locatie te verkennen omdat zij van mening is dat wanneer zorgvuldigheid wordt betracht woningontwikkeling op deze locatie mogelijk is. In stap 1 is een globaal inzicht gegeven op de stedenbouwkundige-/landschappelijke structuren. De locatie hoort beleidsmatig bij het buitengebied (oeverwallen) en ligt binnen de landschapszone waarin niet wenselijk is om de zone verder dicht te zetten. Er is onderzocht wat er maximaal nog mogelijk is op deze locatie met zo min mogelijk aantasting van deze landschapszone en de stedenbouwkundige context (Keizershoeve).



Uitgangspuntenkaart locatie 5

De volgende uitgangspunten zijn voor deze locatie opgesteld:

- Karakter: landelijk wonen in de oeverwallen
De locatie behoort bij het buitengebied (oeverwallen) en is hiermee een overgang van kern naar het oeverwallengebied.
- Behouden van landschapszone, buffer tussen de kernen Ewijk en Beuningen
Het is van belang dat de landschapszone tussen de kernen in verbinding blijft met de oeverwallen. De zone moet groen blijven en niet dichter bebouwd worden om te voorkomen dat de kernen tegen elkaar aan groeien.
- Aansluiten op bestaande erven als overgang naar oeverwallen gebied, afronding van landelijk bebouwingslint.
Ten westen van de locatie zijn enkele erven. Er kan aansluiting worden gezocht in de vorm van een erfontwikkeling of middels een markant gebouw zoals een villa. Er zou voorkomen moeten worden dat dit landelijk lint doorzet waardoor de landschapszone te smal wordt. Dit kan op twee manieren:

- 1) *Het nieuw te ontwikkelen erf vormt de afronding van dit landelijk lint. Hierin is het erf naar de landschapszone georiënteerd. Een accent kan helpen om de afronding te versterken.*
 - 2) *Of het erf bestaat uit een villa, een markant gebouw, als afronding van het (landelijk) lint. De villa is naar de landschapszone georiënteerd.*
- Behouden van stedenbouwkundige opzet Keizershoeve, zicht op Romeinse vindplaats en bebouwingscluster.
 - Buffer tussen kern en Van Heemstraweg behouden.
Erfontwikkeling maakt deel uit van het landelijk lint, behorend bij het landelijk gebied. Door afstand te houden van de Van Heemstraweg wordt er een overgang gecreëerd van kern naar oeverwallen.
 - Ontsluiting erf via ten zuiden gelegen weg, Forum.
Ontsluiting via Forum waarmee er geen extra oprit aan de Van Heemstraweg wordt gerealiseerd.
 - Realiseren van grondgebonden woningen in een erfopzet of appartementen/grondgebonden woningen in een villa.
Een hoofdgebouw/villa georiënteerd naar de landschapszone als afronding van het bebouwingslint. In het erf zijn achter het hoofdgebouw nog schuurwoningen (dit kunnen woningen voor starters zijn, bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen), rondom een gezamenlijk erf met mogelijkheid voor parkeren. Bij een villa (ook hoofdgebouw) staat het gebouw op zichzelf.

3.5.2 **PROGRAMMA / HAALBAARHEID WONINGBOUW**

- Grondgebonden woningen in erfopzet of appartementen/grondgebonden woningen in een villa.
- Maximaal 1 laag met kap, hoofdgebouw kan bestaan uit 2 lagen met kap (accent).
- Parkeren inpassen op gezamenlijk erf.

3.6 LOCATIE 6: KONINGSTRAAT – EWIJKSE STEEG EN AUTOBEDRIJF

3.6.1 RUIMTELIJKE INPASSING

In stap 1 is een globaal inzicht gegeven op de stedenbouwkundige-/landschappelijke structuren. De locatie ligt binnen een (historische) bebouwingslint. Een aansluiting op dit lint ligt voor de hand. In stap 1 wordt verwezen naar de lintenstudie (Toetsingskader Historische Linten Ewijk, 1-4-2019). Het doorzicht (vista) naar het landschap dat hierin wordt benoemd is door de ontwikkeling van de Hoge Woerd in mindere mate/niet langer aanwezig. Dit vraagt daardoor om een andere benadering en uitgangspunten voor deze locatie.



Uitgangspuntenkaart locatie 6

De volgende uitgangspunten zijn voor deze locatie opgesteld:

- Karakter: wonen aan het (historische) bebouwingslint.
De locatie maakt deel uit van het historische bebouwingslint van de Koningstraat. Eén van de oorspronkelijke uitlopers van Ewijk waar uiteindelijk ten noorden de kern is ontwikkeld. In dit deel zijn deze structuren nog steeds herkenbaar en is het van belang om dit te behouden.
- Aansluiting op lintbebouwing Koningstraat.
Het huidige lint bestaat uit erven/bebouwing uit diverse tijdperiodes. Het bebouwingslint wisselt af door diverse architectuur, oriëntatie, verspringing van rooilijnen, weilanden, e.d. Een nieuw erf tussen deze bebouwing is voorstelbaar, maar zal moeten aansluiten bij de karakteristiek van het bebouwingslint. Het erf heeft een grootte en diepte dat vergelijkbaar is met de naastgelegen erven. De overgang van het lint naar landelijk gebied heeft een vloeiende overgang door de rafelige rand.
- Het groene en landelijke karakter van de Koningstraat behouden en versterken door verspringing van rooilijn en groene voorruimte.

Door het erf iets naar achteren te leggen ten opzichte van de Koningstraat ontstaat er een groene voorruimte waarmee het groene karakter van de Koningstraat wordt beleefd/versterkt. Het sluit aan bij de afwisseling dat het lint kenmerkt, waaronder; het verspringen van de rooilijnen en het groene landelijke karakter door de open ruimtes aan het lint.

- Visuele verbinding houden met de Koningstraat.

De groene voorruimte geeft lucht, ruimte en afwisseling in het lint. Door deze ruimte open te houden zorgt het ook voor een visuele verbinding met het erf dat versprongen is van de bestaande erven.

- (Visuele) verbinding met de Steeg.

Door doorzicht vanaf de Steeg is en de open voorruimte is er een visuele verbinding met de Koningstraat. Er ligt een kans om een voetverbinding langs de bestaande watergang te leggen.

- Het erf wordt landschappelijk ingepast.

De landschappelijke inpassing omkadert de erven aan het bebouwingslint en zorgen voor het landelijke karakter. Dit kan in de vorm van een houtsingel, bomenrij, struweel/haag of watergang. De bestaande houtsingel ten noorden van het nieuwe erf aan de Steeg zorgt al voor een buffer tussen de erven aan de Koningstraat. Afwisseling in ruimtelijke inpassingen zorgt ook voor een divers beeld passend bij het landelijke karakter van de bebouwingslinten en landschap.

- Ontsluiting erf via Koningstraat.
- Realiseren van grondgebonden woningen in een traditionele erfopzet.

Het hoofdgebouw is georiënteerd naar de Koningstraat en erf. Met daarachter schuurwoningen (dit kunnen woningen voor starters zijn, bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen), rondom een gezamenlijk erf met mogelijkheid voor parkeren.

3.6.2 **PROGRAMMA / HAALBAARHEID WONINGBOUW**

- Grondgebonden woningen in erfopzet.
- Maximaal 1 laag met kap.
- Parkeren inpassen op gezamenlijk erf.
- Circa 6-8 woningen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement