GEMEENTE BEUNINGEN

Informatienota raad

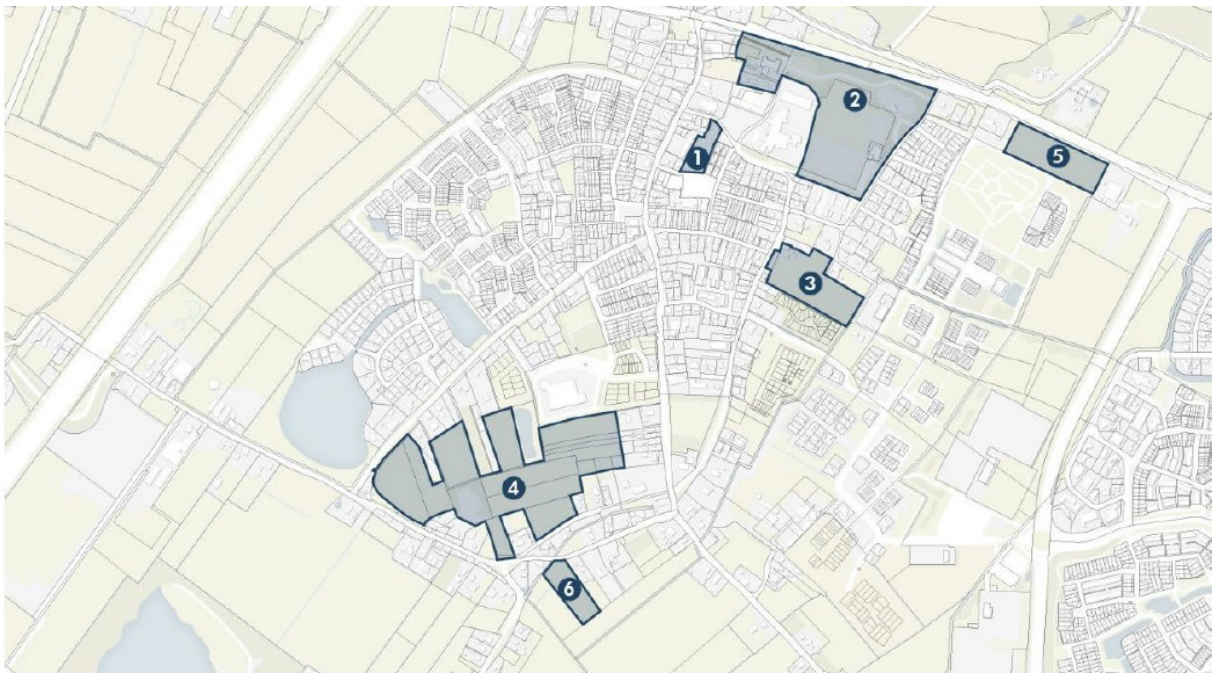
Onderwerp	: Quickscan inbreidingslocaties Ewijk	Raadsvergadering	10 oktober 2023
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	Ruimte
Registratienummer	: bb23.00448	Datum	31 oktober 2023
Registratiecode	:	Commissie 2	
Auteur	: Karen Hoorn	Datum	
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	19 september 2023
		Portefeuillehouder	S. Versluijs

Samenvatting
Op 22 november 2022 heeft de raad het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0, met daarin het structuurmodel Ewijk, vastgesteld. Bij de vaststelling van het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0 is een amendement aangenomen met een extra beslispunt om een aantal specifieke inbreidingslocaties te onderzoeken op de mogelijkheid voor woningbouw.

Kennisnemen van
de Quickscan inbreidingslocaties in Ewijk en het vervolgproces.

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) er 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
5. Gebied tussen Klaphekstraat – politiebureau (langs Van Heemstraweg).
6. Gebied tussen Koningstraat – Ewijkse Steeg en autobedrijf

In deze Quickscan worden voor deze locaties de planologische en ruimtelijke (on)mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in kaart gebracht. Haalbaarheid ten aanzien van de uitvoeringsaspecten zijn niet meegenomen.

Kernboodschap

Uit een eerste vingeroefening, uitgevoerd voor de Quickscan, is duidelijk geworden dat er grofweg in potentie 150 tot 250 woningen binnen de kern van het dorp Ewijk gerealiseerd kunnen worden op de aangegeven locaties. De genoemde aantallen zijn indicatief, de echte aantallen zijn afhankelijk van woningtype, bebouwingsdichtheid e.d. Hiervoor is verder uitwerkingen per locatie nodig.

1. Perceel van voormalig Heumeshof
   Hier zijn ruimtelijk ingepast circa 10-20 woningen mogelijk (afhankelijk van grootte, stapelde of grondgebonden woningbouw en parkeernorm). Er moet een afweging gemaakt worden of deze inbreiding op weegt tegen het inleveren van de groene kwaliteit in de dorpskern.
2. Gebied tussen Klaphekstraat – Julianastraat (langs Van Heemstraweg)
   Deze locatie is in twee delen opgedeeld omdat ontwikkeling los van elkaar of gefaseerd mogelijk is.
   Locatie 2A
   Hier zijn ruimtelijk ingepast circa 40-60 woningen mogelijk (afhankelijk van grootte appartementen en parkeernorm).
   Locatie 2B
   Hier zijn ruimtelijk ingepast circa 90-120 woningen mogelijk. Bij deze ontwikkel is verplaatsing van de sportvelden noodzakelijk.
3. Gebied tussen Klaphekstraat – Ecowieck
   Hier zijn ruimtelijk ingepast circa 25-45 woningen mogelijk. Aandachtspunt is een goede ontsluiting van dit gebied.
5. Gebied tussen Klaphekstraat – politiebureau (langs Van Heemstraweg).
   Deze locatie hoort volgens het beleid bij het buitengebied (Oeverwallen) en ligt in de nabijheid van de landschappelijke zone die de kernen Ewijk en Beuningen van elkaar scheidt. Daarom is de locatie in eerste instantie aangeduid als een locatie waar geen verdere ontwikkeling met bebouwing wenselijk is. Het college is echter van mening dat wanneer zorgvuldigheid wordt betracht hier woningontwikkeling toch mogelijk gemaakt kan worden. Qua vormgeving van de woningen wordt aansluiting gezocht met de vrijstaande bouwmassa's in het groen. (Politiebureau, complex aan Forum en appartementengebouw aan Atrium). Wanneer aan de randvoorwaarden uit de Quickscan wordt voldaan is hier ruimtelijk ontwikkeling van woningen mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van de landschappelijke zone.
6. Gebied tussen Koningstraat – Ewijkse Steeg en autobedrijf
   Hier zijn ruimtelijk ingepast circa 6 tot 8 woningen mogelijk.

Communicatie

De Quickscan geeft aan wat er mogelijk is aan woningbouw op de locaties. In de communicatie moet duidelijk zijn dat deze Quickscan nog geen beleid is en dat met dit document nog niet is toegezegd dat er woningen worden gerealiseerd op deze locaties.
Er is een persbericht opgesteld.

Vervolg

Een besluit om deze locaties al dan niet in te zetten voor woningbouw. Om dit besluit gewogen te kunnen nemen is meer duidelijkheid nodig over de invloed die dit besluit heeft op o.a.:

- de exploitatie van Ewijk Zuid en West;
- de leefbaarheid en ruimtegebruik van het dorp Ewijk;
- een gezonde woningmarkt;

In het eerste kwartaal 2024 worden een aantal scenario's voorgelegd aan de raad ten aanzien van de mogelijkheden voor inbreiding en uitbreiding in Ewijk. Waarbij gekeken is naar een goede en haalbaar ontwikkelplan voor Ewijk. De uitkomsten van deze keuze betekent een aanpassing van het omgevingsprogramma 2.0

Bijlagen
01. Quickscan inbreidingslocaties Ewijk (at23001293)
02. Bijlage Quickscan inbreidingslocaties Ewijk (at23001294)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Corry van Rhee-Oud Ammerveld
burgemeester (waarnemend)