GEMEENTE BEUNINGEN

Verslag van de besloten vergadering van de commissie Ruimte van 18 mei 2021.

Kenmerk : Referentie nummer
Kenmerkcode :

Aanwezig	
de voorzitter :	E. van Ewijk
de raadsgriffier :	M.A.J.R. Hermans
de secretaris:	A.H.W.M. Kocken-Ouwens
de leden :	H.G.M. van Aalten (BN&M)
	R.A. Arians (BN&M)
	N. Avastia (SP)
	N.P.J. Bannink (BN&M)
	W.A. Bijmans (BN&M)
	J.G.M. Bril (GL)
	P.J.W. Cobussen (BN&M)
	H. Crezee (PvdA)
	T. Dikkerboom (GL)
	G.J.P. Groenen (BN&M)
	R.M. Martinus (CDA)
	J.G. Meijer (CDA)
	A.M. Steeg (D66)
	M.H.M. Stevens (BN&M)
	F. van Teeseling (GL)
	G.P.B. Woutersen (VVD)
Genodigde (spreker):	G. Yntema
de wethouders:	S. Versluijs (PvdA)
	F.M.H.P. Houben (GL)
	J.J. Driessen (D66)
Ambtenaren:	W. van Hal
	I. Alferink
	B. Peeters
	A. van Eijk

1. Opening

De voorzitter opent de besloten commissievergadering om 21.24 uur en herinnert de aanwezigen aan het besloten karakter van de vergadering. Vanwege de vertrouwelijkheid van het overleg wordt geen digitale opname gemaakt. Wél wordt een verslag opgesteld. Dit verslag is niet openbaar. Het verslag wordt bij de griffier ter inzage worden gelegd.

2. Vaststelling agenda

De beslissing over het opleggen van geheimhouding wordt in dezelfde vergadering genomen als de vergadering waarin tot beslotenheid wordt besloten.
Deze beslissing heeft betrekking op welke informatie geheim is, tot wanneer de geheimhouding geldt en welke raads- of commissieleden deze informatie mogen inzien.
De geheimhouding ten aanzien van de informatie heeft betrekking op elementen, die gaan over specifieke potentiële ontwikkellocaties, grondposities en financiële haalbaarheid.
Met het college is afgesproken dat na vanavond de uitwerking van het proces verder ter hand wordt genomen. Hierin wordt ook de inhoud van de bijeenkomst van heden betrokken. Naar verwachting besluit het college op 25 mei dat de geheimhouding, waartoe vanavond wordt besloten, kan worden opgeheven. De commissie Ruimte kan in vervolg op het collegebesluit ook de geheimhouding op het commissieverslag formeel opheffen. Daarna kan vrij in het openbaar worden gesproken over hetgeen tijdens de vergadering van heden aan de orde is gesteld. In de komende periode zal mogelijk de woningbouwprogrammering worden geagendeerd. Dan kan alle openbare informatie op de gebruikelijke wijze met elkaar worden gedeeld.

De geheimhouding geldt voor eenieder die vanavond aanwezig is en voor de niet aanwezige raads- en commissieleden. Door ook de niet aanwezige raads- en commissieleden in dit besluit te betrekken, kunnen zij kennisnemen van het verslag wanneer dit bij de Griffie ter inzage wordt gelegd.

Besluit: Alle aanwezigen stemmen in met de voorgestelde geheimhoudingsprocedure.

Bij de terinzagelegging van het verslag worden in bijlage de sheets gevoegd die tijdens de vergadering van heden worden gepresenteerd.
Het verslag wordt tijdens de eerstvolgende commissievergadering vastgesteld.
Indien een commissielid van de commissie het woord wenst te voeren over het verslag, dan is dat uitsluitend mogelijk tijdens een besloten deel van de vergadering waarin het verslag wordt vastgesteld en dient voorafgaande aan de vergadering bij de Griffie te worden gemeld. Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van 25 mei kan formeel worden besloten om geheimhouding op te heffen.

Besluit: De agenda wordt conform vastgesteld.

3. Bespreking panorama

Wethouder Versluijs verwijst naar de besloten vergadering van de commissie Ruimte die op 15 maart jl. heeft plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering is een eerste concept van het panorama gepresenteerd. Dit concept vloeit voort uit de analyse die heeft plaatsgevonden.
De opmerkingen die tijdens de vergadering van 15 maart zijn ingebracht, zijn inmiddels verwerkt, evenals de input die op andere wijze is verkregen. Het is de bedoeling dat het panorama door de raad wordt vastgesteld.
In voorliggend panorama is rekening gehouden met het tienpuntenplan. Dit zal vervolgens als leidraad dienen voor het Omgevingsprogramma Woningbouw. Dit programma vormt voor de gemeente Beuningen tot 2040 de basis voor het ruimtelijk beleid inzake wonen.
Tijdens de besloten commissievergadering in maart is nadrukkelijk verzocht het panorama nog eenmaal in beslotenheid te behandelen, alvorens de stukken in openbaarheid te brengen.
Het college is voornemens de geheimhouding op de gele onderdelen op 25 mei op te heffen.

Mevrouw Van Hal geeft - aan de hand van een presentatie – een nadere toelichting op het proces. In het proces van totstandkoming van het omgevingsprogramma woningbouw dienen vele stappen te worden gezet.

- Er is gestart met het formuleren en definiëren van de ambitie. Deze ambitie is gericht op het gefaseerd doorgroeien naar een gemeente met 30.000+ inwoners, met als doel de kernen vitaal en leefbaar te houden maar ook om de identiteit van Beuningen te behouden en waar mogelijk te versterken.
- De zoekgebieden voor woningbouwmogelijkheden zijn in kaart gebracht en er is gekozen voor bouw aangrenzend aan de bestaande kernen. Er is niet gekozen voor een vijfde kern ten zuiden van de A73. Daarnaast is gekeken naar inbreidingsmogelijkheden.
- In maart is de analyse in de commissie Ruimte gepresenteerd. Deze analyse is gemaakt op basis van de harde en zachte belemmeringen, de kansen en aandachtspunten.

Mevrouw Van Hal toont de zoekgebieden via de presentatie en gaat hier per kern nader op in.

Winssen
Het gebied ten noorden van Winssen ligt ingeklemd tussen een Natura2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk en het oeverwallengebied. Rekening houdend met deze natuurwaarden is dit geen logische locatie voor woningbouw.
Aan de oostzijde van Winssen loopt een gastleidingtracé en ligt de snelweg, waardoor woningbouw eveneens onmogelijk is.

Ten zuiden van de kern Winssen ligt een zandwinningsgebied, dat verder wordt ontwikkeld. Na afpelling van de onmogelijkheden resteert in Winssen een klein zoekgebied met enkele aandachtspunten. Deze aandachtspunten vragen een nadere beschouwing. Hierbij moet worden gedacht aan lokaal aanwezige veehouderijen, fruitteeltbedrijven en een molenbiotoop.

Ewijk
Ewijk ligt in de oksel van de A73 en de A50 en heeft daardoor te maken met harde contouren. Duidelijk mag zijn dat voor het bedrijf Inter-Che-M een ruime veiligheidscontour geldt, waarmee rekening dient te worden gehouden. Ook vanwege de aanwezigheid van veehouderijen en bedrijven op het bedrijventerrein zijn de mogelijkheden in en rondom Ewijk fors kleiner dan het zoekgebied dat is meegekregen.

Beuningen-Noord
In Beuningen-Noord is het zoekgebied sterk geconcentreerd. In de analyse is dit gebied iets breder getrokken omdat het oeverwallengebied daar groter is en dit wellicht nog mogelijkheden biedt.
Ook in Beuningen-Noord moet rekening worden gehouden met Natura2000, het Gelders natuurnetwerk en het agrarisch gebruik van het gebied zaken. Dit zijn punten waarmee rekening dient te worden gehouden, maar er is geen sprake van een grote belemmering, zoals een snelweg of een gasleidingtracé.

Beuningen-Weurt
Tussen Beuningen en Weurt was oorspronkelijk sprake van een groot zoekgebied. Uit de analyse is echter gebleken dat de ARN en de waterzuivering grote milieucontouren hebben, waardoor het lastig is om dit gebied te bestemmen voor grootschalige woningbouw. Ook past dit niet bij het uitgangspunt ‘gezond leefgebied’, zoals opgenomen in het tienpuntenplan. Dientengevolge is dit gebied vrij sterk ingekaderd. Bovendien heeft dit gebied een eigen waarde doordat het de beide kernen gescheiden houdt.

In het kader van de Omgevingsvisie heeft begin 2021 een participatietraject plaatsgevonden. Daarin zijn de zoekgebieden als zodanig niet voorgelegd, maar is wel een aantal vragen gesteld. De wensen konden worden geschaard onder begrippen als ‘dorps, ruimte en rust’.
Daarnaast werd aangegeven dat nieuwbouw kleinschalig dient te zijn, dat er sprake moet zijn van een rustig bouwtempo en hoogbouw niet wenselijk is.
Uit deze participatieronde zijn twee spanningsvelden naar voren gekomen. 1) Enerzijds bestaat er een spanningsveld tussen de woningbouwopgave en het behoud van de Beuningse waarden ‘groen en rust’. 2) Daarnaast bestaat er een spanningsveld tussen enerzijds de huidige woningbehoefte en anderzijds de wens om in een rustige tempo nieuwbouw te plegen.

Tevens heeft een inspiratiesessie plaatsgevonden, waarin deskundige partijen zijn verzocht om mee te denken en input te leveren voor de opgave waar Beuningen voor staat. Zaken die werden meegegeven, waren bijvoorbeeld:
- Leg de focus op het behoud van de eigen kwaliteit.
- Bouw voor de toekomst en sta open voor nieuwe bouwmogelijkheden.
- Ga anders denken en kijk vanuit de blik van duurzaamheid.

Kijkend naar het proces, is het openbaar presenteren van het panorama de volgende stap. Daar zal goed over gecommuniceerd worden omdat dit veel impact heeft op bewoners en bedrijven.

Eerste termijn
De heer Woutersen vraagt zich af hoe realistisch de ambitie van 30.000+ inwoners is. Verder wil de fractie graag weten of de Provincie instemt met een dergelijke groeiambitie van de gemeente Beuningen. Spreker meent dat deze ambitie niet overeenkomt met de Woondeal. De vraag is in hoeverre het mogelijk is om een panorama vast te stellen zolang deze vraag niet is beantwoord. Voorkomen moet worden, dat er verwachtingen worden gewekt bij de Beuningse gemeenschap, die vervolgens bestuurlijk niet waargemaakt kunnen worden.

Mevrouw Van Hal antwoordt dat de groeiambitie van Beuningen destijds met de regio is besproken. Meerdere gemeenten in de regio willen méér bouwen dan in de Woondeal is afgesproken. De Provincie heeft aangegeven dat, zodra de grenzen van de Woondeal worden overschreden, de plannen nader zullen worden bekeken. Deze afstemming hoeft nu nog niet plaats te vinden, maar kan wel degelijk van invloed zijn.
De heer Woutersen vraagt of deze afstemming plaatsvindt vòòrdat het panorama wordt vastgesteld.
Mevrouw Van Hal licht toe, dat zodra het panorama in het Omgevingsplan wordt gegoten en mocht blijken dat de grenzen van de Woondeal worden overschreden, de Provincie in beeld komt en hiernaar gaat kijken. Het is vervolgens aan de regio om tot overeenstemming te komen. Omdat er onvoldoende inbreidingslocaties in de gemeente Beuningen aanwezig zijn om aan de woningbouwbehoefte te kunnen voldoen, zullen uitbreidingslocaties nodig zijn.
De heer Cobussen refereert aan de conclusie van Companen inzake sociale huur en constateert wel een zekere discrepantie als het gaat om de behoefte aan sociale huurwoningen. Rekening houdend met inwoners vanuit Nijmegen die in Beuningen willen komen wonen, vraagt spreker zich af wat dit betekent in de compensatie van extra nieuwbouw. Spreker vraagt zich af of de extra nieuwbouw dan is gericht op het segment sociale woningen.
Mevrouw Van Hal licht toe dat het méér dan alleen sociale huurwoningen betreft. Uit behoefteonderzoek is gebleken dat er geen behoefte bestaat aan een grote uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Companen heeft uitgelegd waarom dit wél toegevoegd moet worden. Door ook andere woningentypen toe te voegen, kan meer doorstroming plaatsvinden.
De heer Cobussen vraagt of de doelstelling, om het aantal statushouders te verdubbelen, in dit panorama is meegenomen.
De voorzitter licht toe, dat de statushouders hier los van staan.

De heer Steeg vraagt of de woningenaantallen in genoemde zoekgebieden per kern nog aan bod komen.
Wethouder Versluijs verwijst naar de afspraak die tijdens de vergadering op 28 april is gemaakt om samen met de gemeenten Nijmegen en Druten te bekijken op welke wijze het aantal sociale huurwoningen van woningcorporatie Woonwaarts het best kan worden gebouwd, rekening houdend met de regionale afspraken van de Woondeal. In de uitwerking van het woningbouwprogramma dient dit verder geconcretiseerd te worden. De wethouder heeft er vertrouwen in dat in goed overleg tot goede oplossing wordt gekomen.
De heer Steeg legt uit, dat diens vraag betrekking heeft op het totaal aantal woningen en niet alleen op sociale huur.
Mevrouw Van Hal verwijst naar de presentatie van het panorama. Tijdens de presentatie komt aan de orde komt op welke locaties welke woningen komen. De uitwerking van het aantal woningen per locatie is dan de volgende stap.

Presentatie panorama door de heer Yntema
De heer Yntema geeft een toelichting op de wijze van totstandkoming van het panorama. Naast het uitvoeren van een analyse, gaat het hierbij over het maken van keuzes. Kijkend naar de woningbouwopgave, rijst de vraag 'Wat gaan we nu doen?'
Het hele gebied volbouwen heeft niet de voorkeur, want daarmee gaan bestaande waarden verloren, zoals rust, groen en kleinschaligheid.
Waar het dorpse karakter nog bestaat, dient dit behouden te blijven zonder dat de kern op slot gaat.

- Stedelijke accenten kunnen worden gelegd in gebieden, die nu al zijn verstedelijkt. Daarbij moet worden gedacht aan Weurt-Zuid, Beuningen en Ewijk. Dit gebied kan worden gezien als een stedelijke uitloper van Nijmegen. Hier kunnen stedelijke accenten worden gelegd met landschapszones, zodat het groen tussen de kernen bewaard blijft.
- Winssen blijft dorps en groen, met een stukje uitbreiding.
- In Ewijk zijn er groeimogelijkheden.
- Voor Beuningen gaat het met name om accenten aan de randen, richting Weurt en de oeverwallen.

- Bij Weurt liggen er met name mogelijkheden voor nieuwbouw aan de zuidzijde.

Naast het tienpuntenplan zijn de opgaven voor duurzaamheid en klimaatadaptatie in het panorama meegenomen.

Vervolgens wordt het totaalplaatje gepresenteerd. Dit panorama betreft een toekomstbeeld, waarbij de gemeente zelf bepaalt waar precies de uitbreiding wordt gerealiseerd. Hierbij is maatwerk en flexibiliteit mogelijk. Het toekomstbeeld is een vergezicht waar je als gemeente naar streeft. Dit beeld zal de komende tijd nader worden uitgewerkt.

Winssen
Het uitgangspunt voor Winssen is het behoud van het dorpse gevoel. Het dorp ligt aan de dijk, ten noorden van de Van Heemstraweg. Ten zuiden van de Kennedysingel zou uitbreiding mogelijk zijn, zonder dat het dorpse karakter wordt aangetast. De zone langs de Van Heemstraweg vormt dan een groene dorpsrand.
Desgevraagd geeft de heer Yntema aan, dat het in Winssen in totaal over circa tweehonderd woningen gaat: 180 woningen in de uitbreidingslocatie en circa twintig in de lintbebouwing waar verdichting mogelijk is. Een maatwerkontwikkeling in Winssen is een erfontwikkeling bij de Van Stuivenbergweg. Daar staan momenteel kassen, maar ter plaatse is een functieverandering mogelijk. Met toevoeging van in totaal 200 woningen kan de vitaliteit van de kern Winssen goed worden geborgd.

De heer Woutersen vraagt of de inwoners hebben meegedacht met deze plannen. Voorts informeert spreker naar het aantal woningen tussen Winssen en de waterplas die in exploitatie is. In eerdere schetsen werd de plas méér omarmd en was meer woningbouw rondom die locatie voorzien. De heer Woutersen pleit ervoor de visie, die in het verleden tot stand is gekomen in de planvorming mee te nemen.
Tot slot, vraagt spreker zich af wat vanavond van de aanwezigen wordt verwacht.
De heer Yntema geeft aan dat het projectteam aan het panorama heeft gewerkt, waarbij spreker persoonlijk als stedenbouwkundige is betrokken. Het projectteam heeft, wat betreft Winssen, gesteld dat het behoud van het dorpse karakter belangrijk is en dat via de linten de verbinding ontstaat met de plas. Deze locatie wordt vooral gezien als recreatief gebied en als natuurgebied. En te veel woningbouw ter plaatse is niet wenselijk. Wellicht dat op de kop van het lint nog mogelijkheden zijn. Wat hierbij ook meespeelt, is de slagschaduw van de windmolens. Ook vanuit dat oogpunt is woningbouw bij de plas niet logisch.

De heer Bijmans meent dat de kern Winssen er enigszins bekaaid van af komt. Er is in twintig jaar niet gebouwd in Winssen en daarom bestaat de zorg dat – ondanks de plannen voor 200 nieuwe woningen - de leefbaarheid in deze kern niet in stand kan worden gehouden.
De heer Yntema stelt dat Winssen het enige dorp in de gemeente Beuningen is waar nog echt sprake is van een dorps karakter. Met toevoeging van nog meer woningen verdwijnt dat dorpse.
De heer Bijmans pleit ervoor om jaarlijks vijftien tot twintig woningen te bouwen. Hij ziet daartoe mogelijkheden nabij de Van Stuivenbergweg.
De heer Yntema wijst op de landschappelijke waarden ter plaatse. Het zorgcentrum in het centrum van het dorp is een voorbeeld van niet-dorpse bebouwing. Daar zou iets veel mooiers van kunnen worden gemaakt, ook ten behoeve van de woningbouw.
De heer Cobussen geeft aan, dat het zorgcentrum wel voor veel ‘reuring’ in het dorp zorgt. Hij stelt, dat als het zorgcentrum zou verdwijnen, je daarmee de ziel uit het dorp haalt. Waar de heer Bijmans op doelt, is of de bouw van 200 woningen, over een periode van twintig jaar voldoende is om het voorzieningenniveau en de school in stand te houden. Ook het te bouwen woningtype heeft daarmee te maken. Dus ook hier dient kritisch naar te worden gekeken.
De heer Yntema is het daarmee eens. In de structuurmodellen wordt dit nader gedefinieerd. Daarbij zal ook worden gekeken naar de behoefte vanuit de kernen.
De heer Martinus ervaart de discussie als bijzonder. De heer Yntema benadrukt dat het landschappelijke karakter behouden moet blijven, maar in Beuningen is dat blijkbaar minder belangrijk.

Klaarblijkelijk is sprake van subjectiviteit, als het gaat om het belang van het behoud van het landschappelijke karakter. Beuningen-Noord heeft ook een landschappelijk karakter. Hij is het eens met de opmerking van de heer Bijmans, dat bij het behoud van het dorpse karakter ook serieus gekeken moet worden naar het behoud van de leefbaarheid. Het landschappelijk karakter is uiteraard belangrijk, maar in relatie tot de leefbaarheid wel secundair.

De presentatie wordt vervolgd met sfeerbeelden van het type woningen waaraan wordt gedacht, passend bij de dorpse sfeer. Er is voor een lagere woningdichtheid gekozen. Maatwerk en flexibiliteit blijven uiteraard mogelijk, maar de getoonde foto's duiden wel een zekere richting, waaraan wordt gedacht voor de kern Winssen.

Ewijk
Kijkend naar Ewijk, is duidelijk dat hier al forse uitbreidingen hebben plaatsgevonden. In die zone kunnen meer stedelijke accenten worden gelegd, met name aan de westkant van Ewijk, waar de bebouwing al behoorlijk intensief is.
De oostkant van Ewijk is wat ruimer en groener opgezet.
Aan de zuidkant kan een mooi verlengstuk van Ewijk worden gemaakt, waarbij aan het verkeersknooppunt als het ware "een gezicht wordt gegeven", bijvoorbeeld met een aantal appartementengebouwen aan het water.
Aan de westkant van Ewijk bevinden zich twee kleinere uitbreidingen, die aan elkaar gekoppeld zouden kunnen worden, zodat Ewijk meer één geheel wordt. Ewijk bevat behoorlijk veel bouwmogelijkheden, omdat daar een dichtere bebouwing mogelijk is. In totaal kan worden gedacht aan in totaal 900 tot duizend woningen, hetgeen een behoorlijke uitbreiding is. Ook hier speelt het belang van het behoud van de landschappelijke zones rond de kern.

De heer Woutersen heeft moeite met de nadruk op de landschappelijke kwaliteit. Het uitgangspunt is blijkbaar dat de weggebruiker een mooi uitzicht heeft op Ewijk als nabij het knooppunt hoogbouw wordt gerealiseerd. De vraag is of hierbij wel voldoende wordt gedacht aan de toekomstige bewoners. Zij krijgen immers te maken met filters voor fijnstof en met geluidsbescherming. Daar waar de landschappelijke kwaliteit blijkbaar al minder goed is, worden woningen gepositioneerd, terwijl Winssen moet worden gespaard. Afgevraagd wordt of dat principieel gezien een juiste keuze is. De keuzes die nu voor Winssen worden verdedigd, zouden als dilemma in de inspraakprocedure moeten worden gebracht. De zorg van spreker is of de bewoners en de toekomstige bewoners wel dezelfde keuzes maken.

De heer Yntema schetst enkele beelden voor woningbouw in Ewijk. Aan de westkant is sprake van compacte wijken met groenzones rondom, en aan de andere kant zouden wat ruimer opgezette wijken gerealiseerd kunnen worden.

Weurt
De zone tussen Beuningen en Weurt biedt de kans om de openheid tussen kernen te behouden, maar kan ook worden omgevormd tot een soort landschapszone, waar recreatie en landschappelijke ontwikkeling kan worden gecombineerd. Hier zou de keuze kunnen worden gemaakt voor een open zone en aan de rand accenten in de vorm van appartementenbouw in combinatie met natuurontwikkeling, waarmee het een beter toegankelijk gebied wordt.
Ook aan de zuidkant van Weurt liggen ontwikkelmogelijkheden. Spreker wijst op de locatie waar momenteel de sportvelden liggen.
Wat betreft het oude deel van Weurt, dient de dorpse kwaliteit behouden te blijven. Bij de sportvelden kan dan de nieuwe entree van Weurt worden gemaakt. Uitbreiding richting de landschapszone is eveneens mogelijk in de nabijheid van de Oude Koningsstraat. Hier kunnen ook bijzondere woningtypes worden gepland.
Het oeverwallengebied biedt mogelijkheden voor erfontwikkeling en daarnaast ruimte voor nieuwe buitenplaatsen.
De heer Dikkerboom spreekt zijn zorg uit met betrekking tot Weurt en de entree op de locatie van de huidige voetbalvelden. Aan de overzijde van het kanaal ligt immers een groot binnenstedelijk

industriegebied met vervuilende industrie. Deze industrie mag op de huidige locatie in stand worden gehouden c.q. mag worden ontwikkeld. Voor toekomstige bewoners is er daardoor geen sprake van een gezonde woonomgeving.
De heer Yntema licht toe, dat in de verdere uitwerking moet worden aangetoond, dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is in de analyse al wel gekeken naar de contouren. Soms is woningbouw echt niet mogelijk, maar soms zijn de contouren wat zachter. Op die locaties kan de afweging worden gemaakt of woningbouw – eventueel met het nemen van maatregelen – toch mogelijk is.
Spreker beaamt dat de genoemde locatie een lastige locatie is.
De heer Dikkerboom meent dat zonder woningbouw al sprake is van een zorgelijke situatie voor de mensen, die er nu al wonen. Spreker pleit ervoor dat de gemeente Beuningen zich hier actiever mee bemoeit.
De heer Woutersen deelt de zorgen van voorgaande sprekers. Er wordt telkens gesproken over een goede ruimtelijke ordening, die voldoet aan normen, maar uiteindelijk zijn dat slechts de minimumeisen waaraan dient te worden voldaan. Dit resulteert niet altijd in een aangenaam leefklimaat. Bij het maken van keuzes moet worden stilgestaan bij de vraag of de gemeente wil voldoen aan de minimumnormering of dat Beuningen ten behoeve van de gezondheid van haar inwoners strengere eisen wil stellen.
Spreker refereert aan de buitenplaatsen, die mogelijk kunnen worden ontwikkeld in het oeverwallengebied en vraagt of de locatie van het tuincentrum aan de Van Heemstraweg (Bull) in Beuningen ook onder dit regime zou kunnen vallen.
De heer Yntema bevestigt dat genoemde locatie op een later moment in de presentatie aan de orde komt.

Mevrouw Bannink refereert aan de vorige bijeenkomst, waarin werd gesproken over een zoekgebied richting de ARN. Zij stelt vast, dat dit zoekgebied niet voorkomt in de presentatie.
De heer Yntema legt uit, dat deze aanpassing voortvloeit uit de geurcontouren van de ARN. Deels valt het zoekgebied buiten deze contouren. Het sportcomplex moet ook een nieuwe plek krijgen en kan worden ingepast in de landschapszone, eventueel in combinatie met een recreatieve functie. Spreker wijst op het gebied tegenover de volkstuinen.
In de zone rondom Weurt en de rand van Beuningen zijn 600 à 700 woningen gepland.

De heer Groenen informeert naar de consequenties voor de ondernemers in het betreffende gebied. In Weurt zijn ook fruittelers gevestigd. Voordat het panorama openbaar wordt gemaakt, acht spreker het van belang om met deze ondernemers in gesprek te gaan met het oog op de gewenste medewerking.
Wethouder Versluijs geeft aan dat voor woningbouw grond nodig is. In het potentiële zoekgebied zijn momenteel nog agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zullen moeten verdwijnen. Het is aan de ontwikkelaars om dit op te lossen.
De raad heeft eerder gekozen voor faciliterend grondbeleid in plaats van actieve grondpolitiek. Dat betekent dat, op het moment dat een gebied wordt bestemd voor woningbouw, de ontwikkelaar degene is die met de grondeigenaren in gesprek moet treden.
Mevrouw Bannink wijst erop dat haar vraag niet de aankoop betreft, maar tijdige communicatie met belanghebbenden.
Wethouder Versluijs geeft aan dat de grondeigenaren op zeer korte termijn een brief ontvangen, waarin staat dat er is gewerkt aan een panorama, waarin hun grond is opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw. Deze brief wordt verstuurd vóórdat het panorama openbaar wordt gemaakt.
Mevrouw Van Hal benadrukt het belang van openbaarmaking van het panorama. Immers, zodra de grondeigenaren worden aangeschreven, is het ook van belang om met de overlegpartners te gaan afstemmen over de plannen. Er zijn concrete gebieden en indicatieve gebieden aangeduid. De grondeigenaren in deze laatste gebieden worden nog niet aangeschreven. Op 26 mei wordt tevens een website gelanceerd. Duidelijk zal worden aangegeven dat de status van de informatie een concept betreft. Het betreft dus een conceptplan dat de gemeente wil delen.

De heer Groenen vraagt zich af wat er gebeurt als een agrariër niet wil meewerken. In die situatie heeft de ontwikkelaar nog steeds te maken met milieucontouren.
Wethouder Versluijs legt uit, dat de wet voor dergelijke gevallen een escape biedt. Als de raad vindt dat een dergelijk gebied toch moet worden ontwikkeld, dan kan het onteigeningsinstrument worden ingezet.
De heer Martinus vraagt de heer Groenen of hij dit soort processen niet liever aan de markt overlaat.
De heer Groenen stelt vast dat met de verdere concretisering van de woningbouwplannen ook steeds duidelijker wordt of bepaalde ondernemers 'in de weg zitten'. Dan is een goed gesprek belangrijk.
De heer Dikkerboom benadrukt het belang van goede communicatie over de gemeentelijke plannen. De projectontwikkelaar moet aan de slag, maar de inwoners mogen niet worden 'verrast' door de plannen die op stapel staan.

De heer Woutersen geeft aan, dat op 25 mei het besluit wordt genomen inzake openbaarmaking van het panorama. Daarbij bestaat nog een aantal dilemma's, zoals het gezondheidtechnische vraagstuk, de normeringen en de lintbebouwing richting de waterplas bij Winssen. Spreker vraagt of hierover actief wordt gecommuniceerd naar de inwoners. Hij meent dat dit soort vraagstukken actief moet worden voorgelegd aan de bevolking.
Wethouder Versluijs stelt vast, dat de raad momenteel in het proces zit op weg naar de vaststelling van een panorama. De gemaakte opmerkingen zijn zeer relevant en zullen worden meegenomen in de verdere discussie, waarna keuzes worden gemaakt. Als de raad de leefbaarheid van groot belang acht, dan kan zij er zelf voor kiezen om strengere eisen te stellen dan de wettelijke normen vereisen.
Er zal veel aandacht worden besteed aan communicatie naar de inwoners. Zij zullen ook worden gevraagd om opmerkingen en suggesties kenbaar te maken. De wethouder verwacht dat de komende maanden nog een intensieve discussie zal plaatsvinden over de vormgeving / invulling van het definitieve panorama.
De heer Woutersen legt uit, dat zijn vraag erop is gericht of ook de onderliggende keuzes binnen het panorama en de eventuele alternatieven voor die keuzes actief naar de bevolking worden gecommuniceerd.
Wethouder Versluijs licht toe, dat het panorama een structuur aangeeft. Deze structuur dient te worden vertaald in een omgevingsplan. Daarin komen de vragen, die de heer Woutersen stelt impliciet aan de orde. Op dat plan kan iedereen actief inbreng leveren.

De heer Woutersen vraagt of bewoners ook actief bij de keuzevraagstukken worden betrokken.
Wethouder Versluijs bevestigt dat de dilemma's en keuzes zullen worden voorgelegd aan de bevolking.

De heer Steeg informeert naar de haalbaarheid van de plannen. Het is makkelijk gezegd dat kan worden overgegaan tot onteigening, maar de vraag is of er ook alternatieve zoekgebieden zijn, als ervoor wordt gekozen om niet tot onteigening over te gaan.
De heer Yntema bevestigt dat onteigenen een zwaar middel is en het ook niet de insteek dient te zijn om dat zware instrument in te zetten. Voor de gemeente is het zaak om de financiering goed te regelen en daar is een dergelijk panorama een goed middel voor.
De heer Steeg geeft aan, dat op een eerder moment is gezegd dat er voldoende zoekgebieden zijn voor het realiseren van de ambitie van 30.000+ inwoners. Zijn voorstel is om niet in te zetten op onteigening maar eerst te kijken naar alternatieve mogelijkheden voor de zoekgebieden.
De heer Yntema zegt dat het kijken naar andere zoekgebieden betekent dat er andere keuzes moeten worden gemaakt. Dan zal ook moeten worden gekeken of dit panorama nog wel mogelijk is. Voor nu is het voorstel om eerst dit panorama als uitgangspunt te kiezen. Gaande het proces zal blijken of onteigening aan de orde is of dat er naar andere zoekgebieden moet worden gekeken.
De heer Steeg vraagt of dit een flexibel panorama betreft.
De heer Yntema antwoordt dat dit panorama wel een duidelijke koers uitzet.
De voorzitter concludeert dat flexibiliteit mogelijk is, wanneer het echt nodig is.

De heer Yntema toont vervolgens enkele sfeerbeelden voor woningen in Weurt, het stedelijk accent aan de rand van Beuningen en de landschapszone.

Het oeverwallengebied
Het oeverwallengebied is landschappelijk interessant. Woningbouw kan hier 'te gast' zijn in het landschap. Dat kan worden ingevuld met erfontwikkelingen en buitenplaatsen. Indicatief is hiervoor een aantal plaatsen aangegeven, zoals de locatie van tuincentrum Bull. Belangrijk voor dergelijke locaties is de zichtbaarheid vanaf de Van Heemstraweg, zodat er contact met het gebied wordt gelegd. In totaal gaat het in dit gebied over circa 150 woningen, die middels maatwerk kunnen worden gerealiseerd. Door gebruik te maken van de oude rivierarmen kunnen de buitenplaatsen met elkaar worden verbonden.

De heer Groenen geeft aan dat ook voor de rivierarmen geldt, dat de ontwikkeling afhankelijk is van de medewerking van de betreffende grondeigenaren.
De heer Yntema bevestigt deze toevoeging.

De heer Woutersen vraagt of er minimumvereisten zijn verbonden aan de buitenplaatsen. Een buitenplaats op de locatie van het tuincentrum klinkt mooi, maar de vraag is of dit uiteindelijk toch gewoon het karakter van een regulier woonwijkje krijgt.
De heer Yntema bevestigt dat bij een buitenplaats een bepaalde uitstraling hoort. Er zullen eisen worden gesteld om te borgen dat de buitenplaats niet het karakter van een reguliere woonwijk krijgt. In het verlengde van het panorama volgen structuurmodellen voor dergelijke uitbreidingen, waarbij ook bepaalde eisen horen. Desgevraagd geeft spreker aan dat bij buitenplaatsen indicatief kan worden gedacht aan circa vijftig woningen in een mix van gestapelde bouw en grondgebonden woningen. Hoeveel woningen er precies worden gebouwd, ligt aan het gebied dat beschikbaar is en de landschappelijke inpasbaarheid.
De heer Martinus is van mening dat een aantal van vijftig woningen op de locatie Bull een kleine woonwijk wordt en niet een buitenplaats met het karakter dat daarbij wordt verwacht.
De heer Yntema antwoordt, dat ook dient te worden gekeken naar de thematiek van een buitenplaats. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een compacte woonvorm met weinig tot geen tuin en waarin het landschap als tuin fungeert.
De heer Martinus refereert aan de vorige sessie, waarin door de wethouder is aangegeven dat er een conceptplan ligt voor woningbouw op de locatie Bull. Hij vraagt of dat plan als basis is gebruikt voor de buitenplaats.
De heer Yntema antwoordt dat genoemd plan niet is gebruikt als basis voor de buitenplaats. Wat nu is gepresenteerd, is een idee vanuit het panorama. Met het panorama wordt een kader aangegeven, dat als richting wordt meegegeven aan de ontwikkelaar.
De heer Woutersen vraagt of het realiteitsgehalte en de uitvoeringsmogelijkheden van het panorama - met name voor het oeverwallengebied - wordt getoetst, vóórdat het de inspraakprocedure ingaat. Spreker heeft sterke twijfel of de ambitie ten aanzien van de plannen voor buitenplaatsen wel kan worden waargemaakt.
De heer Yntema licht toe dat buitenplaatsen geen woonvormen zijn, die heel bijzonder zijn. Er zijn talloze voorbeelden van reeds gerealiseerde buitenplaatsen. In het oeverwallengebied is wel sprake van maatwerk en zal het niet eenvoudig zijn om dit te realiseren, maar de mogelijkheden liggen er wel en deze acht spreker ook realistisch.
De heer Wouters geeft aan dat er bij Bull gesaneerd zal moeten worden, terwijl er wel een droomplaatje wordt gepresenteerd. Gelet op de ambities en de woningnood, lijkt het spreker dat de gemeente met deze plannen de verkeerde weg inslaat.
De heer Groenen vindt het aantal genoemde woningen voor een buitenplaats vrij hoog. Wanneer er vijftig woningen worden gebouwd, betekent dat ook dat ter plaatse honderd auto's geparkeerd moeten worden. Spreker acht dit niet passend bij het karakter van een buitenplaats.

Mevrouw Bannink vraagt zich af waar, na de vaststelling van het panorama, nog de flexibiliteit bestaat “om nog aan knoppen te kunnen draaien”. De raad wil in beeld krijgen hoe de buitenplaatsen eruit gaan zien en hoe haalbaar de realisatie is.
De heer Yntema legt uit, dat de volgende stap het uitwerken van de ‘vlekken’ is. Deze uitwerking krijgt vorm in een structuurmodel en krijgt een nadere definiëring, zoals van een buitenplaats. Dit wordt uiteindelijk opgenomen in een omgevingsprogramma, dat door de raad wordt vastgesteld. Bij de vaststelling hiervan bestaat ook nog de mogelijkheid voor discussie.

Totaalbeeld gemeente Beuningen
De heer Yntema toont tenslotte het totaalbeeld van de gemeente Beuningen. In ieder dorp wordt woningnieuwbouw en groen gerealiseerd. Spreker attendeert op de groengebieden. In totaal gaat het voor Beuningen over 2.000 nieuwe woningen. Het panorama is bedoeld als een richting waar naartoe gewerkt wordt.

De voorzitter concludeert dat de commissie is geïnformeerd over het panorama en over “de knoppen waaraan nog kan worden gedraaid”. De voorzitter vraagt aan welke termijnen de raad hiervoor moet denken.
De commissie Ruimte heeft een aantal zorgen en vragen geuit. De voorzitter gaat ervan uit, dat het college rekening houdt met deze opmerkingen en daar op een later moment op wordt teruggekomen.
Mevrouw Van Hal benadrukt de urgentie om het panorama in openbaarheid te kunnen gaan bespreken. Deze urgentie dient de haalbaarheid en het realiteitsgehalte. In dat kader is het van belang dat het panorama zo snel mogelijk openbaar wordt en dat er in openheid gecommuniceerd kan worden.
De bedoeling is om deze koers vóór het zomerreces aan de raad voor te leggen, waarna de daadwerkelijke invulling ter hand kan worden genomen. Concreet is de besluitvorming voorzien tijdens de raadsvergadering begin juli.
Desgevraagd bevestigt mevrouw Van Hal dat volgende week een document in de openbaarheid wordt gebracht, dat op dit moment nog niet is vastgesteld door de raad. Dat zal in de communicatie ook duidelijk worden gemaakt. Zodra het panorama openbaar wordt, zien ook de grondeigenaren wat de gemeentelijke plannen voor de toekomst zijn. Het is niet wenselijk dat zij dit via de media of van projectontwikkelaars horen.

De voorzitter bedankt de heer Yntema en mevrouw van Hal voor hun presentatie en de toelichting hierop.
Wethouder Versluijs meldt dat de gemeente met de eigenaar van het voormalige wokrestaurant in Ewijk in gesprek is over een plan om op die locatie, via een functieverandering, een woonbestemming mogelijk te maken. Het college staat daar positief tegenover.

4. Sluiting
De voorzitter sluit de commissievergadering om 23.15 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie Ruimte op

de griffier, de voorzitter,