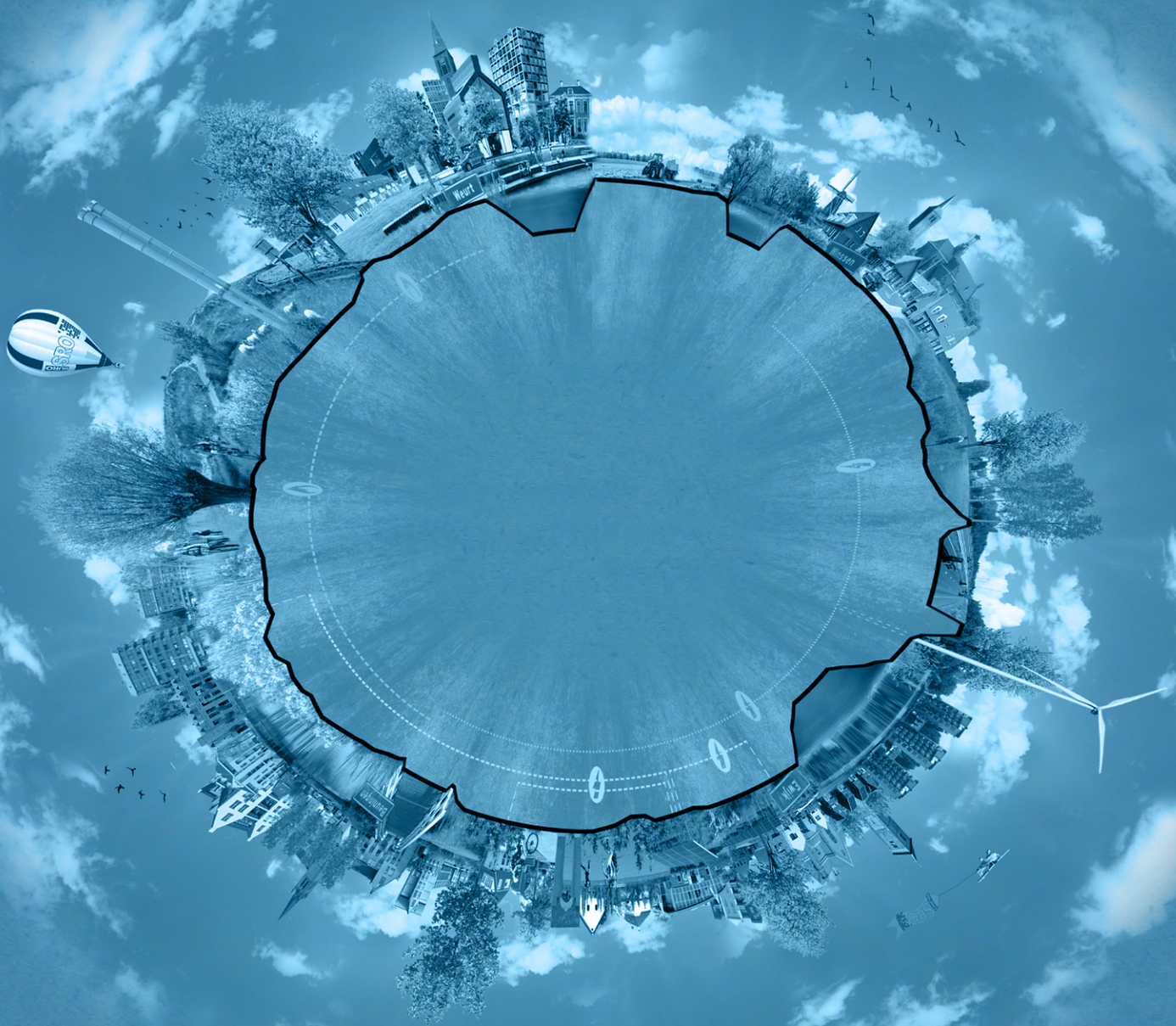
DOSSIER

Omgevingsprogramma Woningbouw Gemeente Beuningen

Versie 2.0



Woningbouwprogramma

Uitvoering

Bijlagen

Gemeente Beuningen

BURO SRO

Inhoud

Het Omgevingsprogamma Woningbouw 2.0 Beuningen 3

Wat voorafging 3

Meer dan alleen groei 4

Algemene randvoorwaarden en uitgangspunten 5

Woningbouwprogramma 9

Locaties 10

Het woningbouwprogramma 12

Uitvoering 15

Hoe nu verder? 16

Communicatie en participatie 18

Evaluatie en monitoring 18

Bijlagen 19

Het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0 Beuningen

Beuningen is een aantrekkelijke woongemeente in de Groene Metropoolregio. In deze regio is de behoefte aan extra woningen groot, circa 60.000 woningen tot 2040. Beuningen wil bijdragen aan het oplossen van dit tekort. Beuningen wil doorgroeien naar een gemeente van meer dan 30.000 inwoners. Met het uitspreken van deze ambitie volgt direct daarop de vraag: waar kunnen deze woningen dan komen?

Momenteel zijn er nog onvoldoende bouwmogelijkheden vastgelegd om deze ambitie te realiseren. Om deze ambitie te vertalen naar potentiële ontwikkellocaties is een Omgevingsprogramma Woningbouw opgesteld. Een omgevingsprogramma is een instrument in de Omgevingswet waarin wordt vastgelegd hoe op een bepaald thema (in dit geval woningbouw) de doelen uit de Omgevingsvisie Beuningen 2040 kunnen worden bereikt. In dit programma wordt beschreven wat de kwaliteit van de woningen moet zijn, hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en op welke plek. Dit omgevingsprogramma dient als afwegingskader aan de hand waarvan de gemeente initiatieven gaat toetsen. Het Omgevingsprogramma Woningbouw geeft antwoord op de vraag: hoe willen we het doen en waar?

De ruime zoekgebieden voor woningbouw die de raad in 2020 heeft vastgesteld, zijn voor het ontwikkelen van het omgevingsprogramma nader onderzocht. Uitgangspunt is dat bij elke kern woningen worden gerealiseerd, waarbij is gestreefd naar een zo evenwichtig mogelijke verdeling. Op basis van een landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, ruimtelijke en milieu analyse zijn de geschikte locaties voor woningbouw naar voren gekomen.

De gekozen ruimtelijke koers is vastgelegd in het Concept Panorama 2040 (zie kaart bijlage 1). Een koers waarin Beuningen de keuze maakt om te groeien met behoud van het dorpse karakter, maar ook door enkele meer stedelijke accenten toe te voegen. Er is bewust gekozen om de kernen niet aan elkaar te laten groeien. Aan de bestaande kernwaarden van de gemeente – groen, blauw, ruimte en rust – worden nieuwe waarden zoals duurzaamheid en klimaatadaptatie toegevoegd.

Voorop staat ook dat de nieuwe woningen een versterking zijn van de vier mooie dorpen die Beuningen rijk is. Vier kernen die afzonderlijk herkenbaar zijn en blijven, klaar zijn voor de toekomst en verbonden zijn met elkaar en het omringende landschap. Dat maakt de opgave breder dan woningbouw alleen. Gekeken is naar het ontwikkelen van toegevoegde waarde bij de ontwikkeling van woningbouw, zoals het creëren van recreatieve uitloopgebieden en groene verbindingen tussen en door de bestaande kernen. Het resultaat is een toekomstbeeld voor wonen in de gemeente als totaal met duidelijke kaders en randvoorwaarden voor de woningbouwuitbreiding bij iedere kern.

Voor de uitbreiding bij de kernen Winssen en Ewijk zijn nu de specifieke kaders en randvoorwaarden uitgewerkt in een structuurmodel. Hierover is de omgevingsdialoog gevoerd met inwoners. Dit leidt tot het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0 waarbij het doel voor deze kernen is bereikt: het stellen van kaders voor de mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw die Winssen en Ewijk versterken als aantrekkelijk dorp in een mooie woongemeente.

Wat voorafging

Tot aan de jaren tachtig van de vorige eeuw was de gemeente Beuningen een rustige, landelijk gelegen gemeente met vier dorpen: Weurt, Beuningen, Ewijk en Winssen. Van oudsher waren dit kleine nederzettingen met agrarische oorsprong. In eerste instantie met elkaar verbonden door een fijnmazig stelsel aan linten, later door de Van Heemstraweg. Deze doorgaande route is nu nog steeds een belangrijk element binnen de gemeente. De oorspronkelijke historische dorpskernen liggen op de oeverwallen van de Waal. Met direct aan de rivierdijk de kernen Weurt en Winssen en daar wat verder vanaf Beuningen en Ewijk.

In de eerste decennia na de oorlog werden in de vier dorpen aansluitend op de historische kernen de eerste uitbreidingen gerealiseerd. Alleen Weurt maakte gelijk een grote stap met het bouwen aan de zuidkant van de Van Heemstraweg. Vanaf begin tachtiger jaren maakt de gemeente Beuningen als groeikern diverse groeispurten door, met name in Beuningen en Ewijk. In Weurt en Winssen bleef het beperkt tot kleine uitbreidingen. Op een enkele uitzondering na zijn het allemaal ruim opgezette woonwijken met lage dichtheden en grotendeels grondgebonden woningen.



Samen met de uitbreiding van de infrastructuur raakte het oorspronkelijke agrarische gebied daardoor steeds meer verstedelijkt en groeiden Weurt, Beuningen en Ewijk steeds dichter naar elkaar toe.

Aan de vooravond van een nieuwe grote bouwopgave rijst daarmee de vraag: hoe nu verder? Als we op dezelfde manier doorgaan betekent dit dat de kernen van Ewijk, Beuningen en Weurt aan elkaar groeien en dat de kernwaarden van Beuningen - groen, blauw, ruimte en rust – zullen verdwijnen. Tijd voor een koerswijziging, zoals ook is aangegeven in de Omgevingsvisie Beuningen 2040.



Meer dan alleen groei

Eén van de ambities uit de Omgevingsvisie is: Beuningen heeft voldoende woningen en voldoende bereikbare voorzieningen op de juiste plek, waardoor we leefbare kernen hebben.
Beuningen wil verder doorgroeien om in ieder geval de eigen woningbehoefte op te vangen en vooral ook haar kernen voor de toekomst vitaal te houden. Daarnaast wil en kan Beuningen een rol spelen in het oplossen van de regionale woningbehoefte. Beuningen is binnen de regio aantrekkelijk door het meer dorpse en landelijke karakter van de kernen. Binnen Beuningen liggen recreatieve groengebieden van bovenregionale betekenis, zoals het uitwaardengebied van de Waal en het open kommenlandschap van de Winssense, Ewijkse en Beuningse velden.

Bij de groei staat het behoud van de woonkwaliteiten (groen, blauw, ruimte en rust) voorop. Daarvoor is het noodzakelijk een duidelijke aanpak te kiezen. In samenhang met thema's als duurzaamheid en klimaatverandering, ook ambities uit de Omgevingsvisie, is een slimme groeistrategie nodig. Een groeistrategie die leidt tot aantrekkelijk wonen in vier afzonderlijke kernen die omgeven en verbonden zijn door een netwerk van landschap, natuur, parken en recreatief uitloopgebied. En een groeistrategie die verder gaat dan alleen de tot nu toe ontwikkelde dorpse woonmilieus en uitbreidingswijken in lage dichtheden. Dus vooral een groeistrategie met een duidelijke keuze: dorps houden wat nog dorps is (Winssen) en stedelijke accenten leggen (richting Nijmegen) waar al een meer stedelijk karakter aanwezig is.

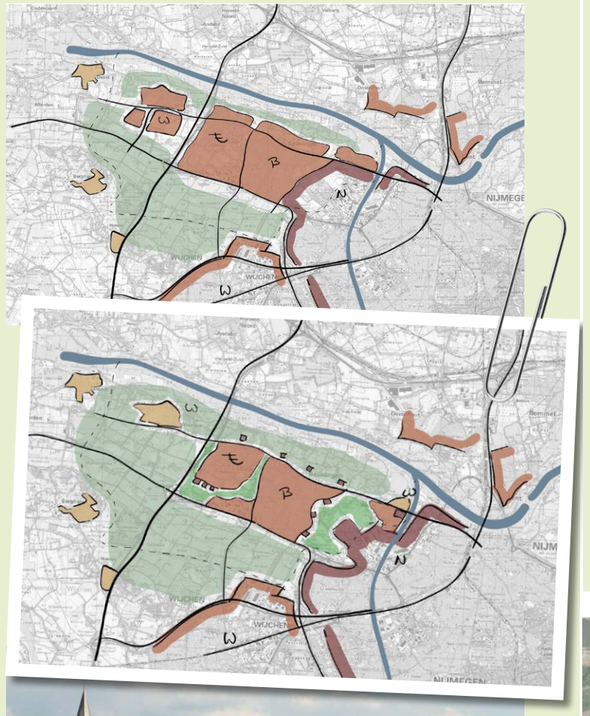
Winssen

De kern Winssen blijft, bijna net als vroeger, een dorp dat nog zelfstandig is gelegen in het agrarische landschap. Het enige dorp binnen de gemeente waar dat nog zo is en dat daarmee duidelijk het authentieke Beuningen met dorpse, landelijke woonmilieus laat zien.

Ewijk

De eerdere groei van Ewijk aan de west- en oostzijde is een goede aanzet geweest voor de toekomstige uitbreiding. Van de twee helften die ontstaan zijn in het dorp, maakt de uitbreiding één mooi geheel met een eigen gezicht naar buiten toe.

De specifieke kaders en randvoorwaarden voor de kernen Beuningen en Weurt volgen op een later moment.





Dorps houden wat dorps is | Landschap met verspreide bebouwing



Verstedelijken wat stedelijk is | Mét groene, Beuningse kwaliteit

Algemene randvoorwaarden en uitgangspunten

Het Omgevingsprogramma Woningbouw is gemaakt op basis van de uitgangspunten in de regionale Woondeal, de gemeentelijke woonvisie, het 10 puntenplan, de kansen- en belemmeringenanalyse, participatie over de omgevingsvisie, het concept Panorama 2040 en de omgevingsdialoog over de structuurmodellen. Van daaruit zijn zes thema's geformuleerd. Hierna volgen per thema de algemene randvoorwaarden die aanvullend op het structuurmodel gelden.

Deze algemene randvoorwaarden vormen het uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0 gaat echter over de periode tot 2040. Dit betekent dat zich in de loop der tijd ontwikkelingen en veranderingen kunnen voordoen, die het nodig maken om het programma aan te passen. Ook bij de verdere uitwerking die op korte termijn wordt opgepakt, kan het nodig zijn om maatwerk te leveren om zo te komen tot een haalbaar en uitvoerbaar plan.

Thema 1 Woonkwaliteit

De gemeente Beuningen is en blijft een woongemeente. Het kan een bewuste keuze zijn voor jonge gezinnen die de stad verlaten om in onze gemeente rust en ruimte te zoeken. Hetzelfde geldt voor ouderen en zorgbehoevenden die in de gemeente willen blijven wonen. Beuningen beschikt over gemêleerde wijken in een kwaliteit goede leefomgeving.

Bij het thema woonkwaliteit horen de volgende algemene randvoorwaarden:
1.1 Het aandeel betaalbare woningen bedraagt tot 2030 minimaal 50% van de ontwikkeling. Het uitgangspunt voor betaalbare woningen is als volgt:

- minimaal 30% van de woningen: sociale huur tot de liberalisatiegrens van €763,47 per maand en/of goedkope koop tot €250.000,-
- minimaal 20% van de woningen: vrije sector middenhuur tussen €763,47en €1.000,- per maand en/of betaalbare koop tussen €250.000,- en €355.000,- (NHG-grens)

Voor de langere termijn (na 2030) zal het programma worden bijgesteld als nieuw woningbehoefteonderzoek en nieuwe woningbouwafspraken (Woondeal) daar aanleiding voor geven. Per deelgebied worden specifieke woonprogramma's opgenomen in het structuurmodel (zie bijlage 2 en 3).

1.2 Elke ontwikkellocatie biedt een mix aan woningtypen afgestemd op de verschillende woonbehoeftes. Het bevat een opzet voor een gemengde en vitale wijk, met voldoende ruimte voor zorgwoningen, levensloopgeschikte woningen en woningen voor starters. Zorgwoningen en levensloopgeschikte woningen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de aanwezige voorzieningen.

1.3 De woningbouwgroei van de regio en van Beuningen bestaat voor een belangrijk deel uit 75+ en één- en tweepersoonshuishoudens. In elke kern zal voor deze doelgroepen worden gebouwd, passend bij de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het uitgangspunt is minimaal 30% levensloopgeschikte woningen per ontwikkeling. De lokale behoefte en/of situatie kan er echter toe leiden dat (aanzienlijk) meer levensloopgeschikte woningen nodig zijn. Dit is in de structuurmodellen opgenomen.



Thema 2 Ruimtelijke kwaliteit

Beuningen heeft een uiteenlopend aanbod van woonmilieus; van landelijk dorps wonen naar wonen in een dorpscentrum. Bij alle kernen vinden woningbouwontwikkelingen plaats. Het zijn kernen in een rustige, groene omgeving. De kracht van Beuningen ligt bij de nabijheid en bereikbaarheid van werk en voorzieningen in de stedelijke regio Arnhem-Nijmegen. De gemeente Beuningen heeft duidelijke dorpse structuren. Het toevoegen van woningbouw moet hier geen negatieve invloed op hebben. Sterker nog woningbouw versterkt of verrijkt de huidige structuren. Naast woningbouw worden er ook open groene gebieden gecreëerd, waar ruimte is voor ontmoeting, spelen, recreëren en wateropvang. We zetten in op duurzaam, natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen.

Bij het thema ruimtelijke kwaliteit horen de volgende algemene randvoorwaarden:

2.1 Dorps wonen staat voorop. De woningdichtheden passen hierbij. Voor grondgebonden woningen lopen de dichtheden uiteen van 15 tot 25 woningen per hectare. Voor gestapelde bouw varieert de dichtheid van 20-30 woningen per hectare. Het structuurmodel is leidend voor de woningdichtheid per deelgebied.

2.2 De ontwikkellocaties oriënteren zich op de bestaande dorpsharten. Er wordt uitsluitende vanaf de kern gebouwd. Dit zorgt voor de meer draagvlak van de bestaande voorzieningen. Er wordt op verschillende manieren verbinding gelegd met de bestaande dorpsharten. In ieder geval voor de fietser en wandelaar. De verkeers- en sociale veiligheid staan hierbij voorop.

2.3 De bestaande structuren en waarden (o.a. stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische) zijn leidend bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Daarnaast worden in de deelgebieden kwaliteit toegevoegd door de ontwikkeling van natuur, landschap en water(berging). Conform bestaand beleid dient ten minste 100m² openbaar groen per woning gerealiseerd te worden in de directe omgeving.

2.4 Het toe te voegen verhard oppervlakte blijft zo beperkt mogelijk. Grote aaneengesloten openbaar groene ruimte hebben de voorkeur boven snippergroen. Bomen krijgen voldoende bovengrondse en ondergrondse groeiruimte om volledig uit te kunnen groeien. En er worden geen bomen in verharding geplant.

2.5 Nieuwe ontwikkelingen bieden een minimale basisvoorziening aan speellocaties. In de gemeente Beuningen vind je gemiddeld één speeltuin per 200 huishoudens. In wijken met relatief veel eengezinswoningen of sociale huurwoningen is deze dichtheid hoger. Op nieuwbouwlocaties wordt er daarom voor gekozen om het gemiddelde van minimaal één speeltuin per 200 huishoudens te hanteren. Bij een hoger percentage betaalbare koopwoningen of sociale huurwoningen (t.a.v. het gemeentelijk gemiddelde) kan deze dichtheid worden verhoogd. Hiervoor zijn binnen de structuurmodellen al locaties voor aangegeven.

2.6 Naast een mix van woningtypen wordt per ontwikkellocatie ook gedifferentieerd in verschijningsvormen. Er wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige, diverse, herkenbare woonbuurten.

Thema 3 Omgevingskwaliteit

Ook in de toekomst liggen in Beuningen dorpen waar het fijn wonen is voor mensen, ongeacht hun leeftijd, inkomen, mobiliteit of gezondheid. Wonen en leven in een rustige, groene omgeving draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van de inwoners. De kernen zijn aantrekkelijke, duurzame en gezonde leefgemeenschappen, passend bij de (veranderende) vraag van de woonconsument.

Bij het thema omgevingskwaliteit horen de volgende randvoorwaarden:

3.1 Ontwikkelingen vinden in beginsel plaats buiten de omgevingscontouren. De gemeente heeft verschillende hindercontouren met geluid, geur, fijnstof en slagschaduw. Beuningen is een gezonde gemeente die inzet op een gezonde leefomgeving, bouwen binnen deze hindercontouren wordt daarom zoveel mogelijk uitgesloten.

3.2 Voor de beleving en voor het stimuleren van beweging worden groene gebieden verder ontwikkeld tot recreatieve landschappelijke zones. Tussen de verschillende gebieden worden zoveel als mogelijk (ontbrekende) verbindingen gerealiseerd.

3.3 Bij nieuwbouw wordt niet alleen gestreefd naar het (her) gebruik van duurzaam materiaal en energieneutraliteit, maar gaat het ook om een gezond binnenklimaat. Uitgangspunt hierbij is het Bouwbesluit dat goede ventilatie vereist, waardoor er minder kans is op vorming van schimmels en andere schadelijke stoffen.

Thema 4 Bereikbaarheid

Beuningen ligt op een goed bereikbare plek. De A50 en A73 liggen om de hoek en ook Nijmegen ligt op een korte afstand en is uitstekend bereikbaar. Het toevoegen van meer woningen en het behouden van een bereikbare gemeente vergt een optimalisering van het huidige netwerk. Ook zal Beuningen mee moeten gaan in de duurzame ontwikkelingen rondom bereikbaarheid en infrastructuur.

Bij het thema bereikbaarheid horen de volgende randvoorwaarden:

4.1 Bestaande infrastructuren zijn leidend in de ontwikkeling. Huidige infrastructuren worden versterkt, uitgebreid of verbeterd waarbij veiligheid voorop staat. Wegen zijn vormgegeven met een snelheidsbeperkend ontwerp, bijvoorbeeld door middel van as-verspringingen, zodat dat maatregelen om de snelheid te beperken, zoals bijvoorbeeld drempels niet nodig zijn. Indien noodzakelijk wordt nieuwe infrastructuur aangelegd.

4.2 Er wordt gestreefd naar een optimalisering en toevoeging van recreatieve routes, snelfietspaden en andere langzaam verkeersroutes om de verbinding tussen wonen en groen te behouden en versterken. Het aantal aansluitingen voor langzaam verkeer is gelijk aan óf meer dan het aantal ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer in verband met een goede en veilige bereikbaarheid. Dit leidt tot korte loop- en fietsafstanden, eventueel vrij van gemotoriseerd verkeer.

Thema 5 duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk begrip bij het bouwen van nieuwe woningen. Niet alleen vanuit de nieuwe wet- en regelgeving, maar ook vanuit de ambitie om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn. Uitgangspunt is om ook voor de toekomst een prettige en fijne leefomgeving te creëren, waarbij wateroverlast- en tekorten worden voorkomen, de biodiversiteit wordt bevorderd en zo min mogelijk vervuilende grondstoffen worden gebruikt.

Bij het thema duurzaamheid horen de volgende randvoorwaarden:

5.1 De locaties worden energieneutraal ontwikkeld. De ambitie is om energiepositieve buurten te realiseren. Hierbij streven we naar van Nul op de Meter woningen (NOM). Dat gaat verder dan de BENG-norm zoals die nu is opgenomen in het bouwbesluit. Op gebouwniveau (zowel grondgebonden als appartementen) betekent dit dat de energie voor ruimteverwarming, warm water, ventilatie en overige benodigde elektriciteit volledig duurzaam wordt opgewekt.

5.2 De locaties worden duurzaam, natuurinclusief en klimaatbestendig ontwikkeld. Natuurinclusief betekent onder andere dat functionele nestgelegenheden en verblijfplaatsen worden gerealiseerd voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen. Dat er groen wordt aangeplant dat een voedingsbron vormt voor deze en andere dieren (insecten, vlinders). Dat er groene netwerken ontstaan, zodat het leefgebied van dieren wordt vergroot. Klimaatbestendig betekent dat hitte, droogte of hevige neerslag geen hinder of schade tot gevolg heeft.

5.3 Voor nieuwbouw geldt dat er tot 2030 naar wordt gestreefd om minimaal 25% circulair te bouwen, zoals afgesproken in de regionale Woondeal. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. Op die manier dragen we bij aan de eigen en nationale ambitie. Om dat te realiseren wordt er uitgegaan van de volgende principes:

- Maak zoveel mogelijk gebruik van secundaire grondstoffen;
- Maak daarnaast gebruik van hernieuwbare grondstoffen die duurzaam zijn gewonnen;
- Maak gebruik van grondstoffen die zo min mogelijk CO2-uitstoot hebben;
- Bouw modulair, zodat gebouwen makkelijk ontmanteld en materialen hergebruikt kunnen worden.

Thema 6 Haalbaarheid

Om de woningbouwambitie te realiseren in de verschillende kernen is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen een vereiste. De economische uitvoerbaarheid gaat enerzijds over het financieel kader binnen het ontwikkelingsgebied, maar ook over de bekostiging van de bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en overige fysieke ingrepen binnen de gemeente. Onderdelen als planologische begrenzing, programmering en overige ambities hebben een grote invloed op de haalbaarheid. De bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling worden opgenomen in de Nota Kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt begrensd doordat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan dat er opbrengsten gegenereerd worden én de kosten worden toegerekend aan de ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de criteria Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid.

Woningbouwprogramma

Locaties

De in het Concept Panorama 2040 aangegeven locaties voor woningbouw worden uitgewerkt in een structuurmodel voor ieder dorp in de gemeente en het oeverwallengebied. Het structuurmodel is een vlekkenplan en legt dus nog niet exact vast wat er zal worden gebouwd. Het geeft in woord en beeld de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor de nieuwe woningbouw. Aanvullend op de algemene randvoorwaarden van het panorama zijn in het structuurmodel specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen. Het vlekkenplan vormt daarvoor de basis met een specifieke uitwerking op de hiervoor behandelde thema's. Het gaat dan vooral om een nadere detaillering van het woningbouwprogramma en de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De invulling hiervan is te vinden in de bijgevoegde structuurmodellen (bijlage 2 en 3). Samen met het Omgevingsprogramma Woningbouw vormt het structuurmodel een integraal ontwikkelkader voor de verdere planvorming waarin het vlekkenplan op initiatief van grondeigenaren verder (technisch) worden uitgewerkt.

Woningbouwmogelijkheden naast uitbreiding

Net zoals het Concept Panorama 2040 richt het structuurmodel zich op woningbouw in de vorm van uitbreiding bij dorpen en op specifieke locaties, zoals verdichting van linten in het buitengebied. Deze uitbreiding is aanvullend op de mogelijkheden voor inbreiding die eerder in 2021 in beeld zijn gebracht. Buiten de inbreiding en uitbreiding blijven er mogelijkheden voor woningbouw in het kader van functieverandering en voor de instandhouding van monumenten. In alle gevallen van woningbouw in het buitengebied gaat dit samen met landschapsontwikkeling om tot een kwaliteitsverbetering te komen.



Structuurmodellen

De basis voor de structuurmodellen ligt in de richtinggevende keuzes die ten grondslag liggen aan het Concept Panorama 2040.

Winssen

Winssen blijft een dorp aan de dijk, gelegen boven de Van Heemstraweg. Binnen dit dorp is alleen in Winssen-Zuid ruimte voor een uitbreidingswijk.

Buiten het dorp is voor woningbouwuitbreiding alleen ruimte binnen de aangegeven linten in de vorm van kleinschalige verdichting. De keuze en begrenzing van deze linten is vanuit historisch, stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt gemaakt.

Winssen-Zuid

In het structuurmodel voor Winssen zijn deze twee uitbreidingsmogelijkheden uitgewerkt met in totaal 375-425 woningen. Het grootste deel van de uitbreiding komt in Winssen-Zuid in de vorm van een uitbreidingswijk met ongeveer 350 woningen. Deze locatie vormt een logische aanvulling op het bestaande dorp.

Linten Winssen

Binnen de linten die in aanmerking komen voor uitbreiding is ruimte voor kleinschalige verdichting met ongeveer 75 woningen tot 2040. De mogelijkheden beperken zich tot twee vormen van lintbebouwing die ook in de bestaande situatie voorkomen. De locaties voor de individuele woningen en erven zijn op basis van een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse bepaald (zie bijlage 2.c). Deze locaties liggen vast zodat meteen duidelijk is waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Ook is duidelijk waar geen woningen kunnen komen. Op deze plekken geldt het behoud van groene (open ruimte) vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt. Buiten dit woningbouwkader blijven er in de linten mogelijkheden voor woningbouw vanuit het beleid van functieverandering en instandhouding van monumenten. In alle gevallen van woningbouw in het buitengebied gaat dit samen met landschapsontwikkeling.

Ewijk

Ewijk heeft eerder een groei doorgemaakt waar de nu geplande uitbreidingen een logisch vervolg op zijn. Hiermee wordt het dorp afgerond. Van belang is dat Ewijk een samenhangend geheel blijft met een eigen gezicht. De bestaande en nieuwe woonbuurten worden daarom verbonden door de historische linten, het historische centrum en het groene hart bij Den Elt. Aan de zuidwestkant krijgt Ewijk een gezicht bij het verkeersknooppunt Ewijk met beeldbepalende appartementengebouwen aan een landschapszone met water.

Ewijk-West

In het structuurmodel voor Ewijk zijn twee uitbreidingsmogelijkheden uitgewerkt met in totaal circa 1.000 woningen. Daarvan komen circa 350 woningen in Ewijk-West. De uitbreiding vindt deels plaats langs de bestaande Sprengerlaan en in het verlengde daarvan in zuidelijke richting. Daar sluit de nieuwbouw voor een deel aan op de bestaande wijk bij De Luit.

Ewijk-Zuid

Het grootste deel van de uitbreiding komt in Ewijk-Zuid in de vorm van een uitbreidingswijk met ongeveer 650 woningen. De uitbreiding vindt plaats aansluitend op de bestaande bebouwingslinten Koningstraat en De Steeg. Deze linten behouden hun historische en landelijke identiteit, geven structuur aan het dorp (grens tussen woonbuurten) en behouden de eenheid (verbinding tussen woonbuurten).

Een verdere toelichting op de structuurmodellen is te vinden in bijlage 2 en 3.



Het woningbouwprogramma

Aantallen woningen tot 2030 gemeentebreed

In de Groene Metropoolregio zijn tot 2040 nog circa 60.000 woningen nodig om in de behoefte te voorzien. Tot 2030 zijn tussen de gemeenten in de regio concrete afspraken gemaakt over aantallen te realiseren woningen. De basis voor deze verdeling is het regionale woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2019. De afspraak betekent voor de gemeente Beuningen een woningbouwprogramma in de periode 2020-2030 van circa 1300 woningen. (130% van de woningbehoefte van circa 1000 woningen).

In een deel van deze behoefte, circa 600 woningen, wordt al voorzien door lopende plannen. Tot 2030 is dus nog ruimte voor circa 730 woningen. Hiervan worden 110 woningen gereserveerd voor inbreidingsprojecten. Voor de woongebieden in het Concept Panorama 2040 en initiatieven met betrekking tot functieverandering en/of instandhouding van monumenten resteren dan nog ruim 600 woningen.

Verdeling in woningsegmenten gemeentebreed

De druk op de sociale huurmarkt is sinds 2019 toegenomen. Uit onderzoek van Companen blijkt dat een deel van de sociale huurwoningen een regionale markt bedient. Om ook voor de eigen behoefte aan sociale huur genoeg aanbod te hebben is daarom het aandeel sociale huur in het woningbouwprogramma opgehoogd naar 20%. Op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019 en bovenstaand aanvullend advies van Companen ten aanzien van de extra behoefte aan sociale huur ziet de verdeling van het programma er als volgt uit.

Levensloopgeschikte woningen

Het aandeel 75-plussers in de gemeente Beuningen neemt de komende jaren flink toe. Hiervoor is het noodzakelijk dat het aandeel levensloopgeschikte woningen toeneemt. Hoeveel woningen er levensloopgeschikt moeten zijn, is uitgewerkt onder thema 1.3 in hoofdstuk 5. Een levensloopbestendige woning moet minimaal aan het volgende voldoen:

Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is om in te blijven wonen als de levensomstandigheden veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, een ziekte of een handicap. De bewoner kan als hij/zij ouder wordt comfortabel en veilig blijven wonen. Vaak wordt ook de term levensloopbestendig gebruikt of seniorenwoning.

Een levensloopgeschikte woning is een nultreden woning: alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) kunnen op één bouwlaag gerealiseerd worden. De woning heeft een drempelloze toegangsdeur (geldt dus ook voor galerij en toegangsdeur complex). Een woning in een appartementencomplex voldoet ook aan enkele toegankelijkheidseisen voor de algemene ruimtes, die zijn vastgelegd in notitie levensloopgeschikte nieuwbouw (2021).

	Sociale huur	Koop <250.000	Midden-huur	Koop <355.000	Koop >355.000 +dure huur	Totaal
Aantal woningen woondeal	265	200	125	300	440	1330
Programma Woondeal verhouding	20%	15%	9%	23%	33%	100%

Woningbouw programma per kern

De uitbreidingslocaties worden per kern in structuurmodellen uitgewerkt. Per kern wordt een specifiek woonprogramma vastgelegd voor de periode tot 2030 (fase 1). Dit is de periode van de Woondeal. Daarbij geven we een doorkijk voor woningbouwmogelijkheden tot 2040 (fase 2). Ook na 2030 zijn woningbouwlocaties nodig om plancapaciteit te creëren. Zo kan de gemeente ook na 2030 voldoen aan de dan geldende woningbouwbehoefte. De specifieke randvoorwaarden en het woonprogramma voor Winssen en Ewijk zijn in bijlage 2 en 3 te vinden. Hieronder een samenvatting van het woonprogramma:

Programma Winssen

Het totale programma van Winssen tot 2040 bestaat uit 375 tot 425 woningen. De verwachting is dat hiervan circa 240 woningen kunnen worden gerealiseerd tot 2030 (periode Woondeal). Voor de uitbreiding Winssen-Zuid wordt de verdeling aangehouden zoals die gemeentebreed geldt. Dat biedt voldoende ruimte om de voor Winssen belangrijke doelgroepen starters en ouderen te bedienen. Het programma voor de Linten is meer afhankelijk van bijvoorbeeld de omvang van de percelen en de ruimtelijke mogelijkheden van de verschillende plekken. Sociale huur wordt in de linten niet voorzien, maar is wel toegestaan. Het programma voor de linten kent daarom een grovere indeling in segmenten. In totaal komt dit tot 2030 neer op het volgende programma:

Winssen	Sociale huur	Koop <250.000	Midden huur	Koop <355.000	Koop >355.000 + dure huur	Totaal
Programma Woningbehoefte onderzoek	20%	15%	9%	23%	33%	100%
Aantal Woningen Winssen-zuid	40	30	20	45	65	200
Aantal Woningen Linten Winssen		33% 13		33% 13	33% 14	100% 40

Programma Ewijk

Het totale programma van Ewijk tot 2040 bestaat uit circa 1.000 woningen. De verwachting is dat hiervan circa 300 woningen kunnen worden gerealiseerd tot 2030 (periode Woondeal). Voor de eerste fase van de uitbreiding van Ewijk is het uitgangspunt de procentuele verdeling die voortkomt uit het woningbehoefteonderzoek. Dat biedt voldoende ruimte om de voor Ewijk belangrijke doelgroep starters en ouderen te bedienen. Dit komt tot 2030 neer op het volgende programma.

De verdeling tussen deelgebieden is indicatief en kan aangepast worden als bijvoorbeeld de stedenbouwkundige opzet daarom vraagt. Voor de tweede fase na 2030 wordt nog geen indeling in segmenten vastgelegd. In de tussentijd zal nieuw woningbehoefteonderzoek beschikbaar komen, zodat het programma te zijner tijd op dan actuele gegevens gebaseerd kan worden.

Ewijk	Sociale huur	Koop <250.000	Midden huur	Koop <355.000	Koop >355.000 + dure huur	Totaal
Woningbehoefte onderzoek	20%	15%	9%	23%	33%	100%
Woningen Ewijk	60	45	30	65	100	300
Ewijk West fase 1	20	10	5	20	25	80
Ewijk Zuid fase 1	40	35	25	45	75	220

Uitvoering

Hoe nu verder?

Uit het voorgaande wordt duidelijk wat de afbakening van de ontwikkeling is, wat de ambities zijn, wat het programma voor de woningbouw en wat de randvoorwaarden zijn. Nu vastligt wat de opgave is, is het van belang hoe de gemeente sturing geeft aan de opgave. Om de ambities te laten landen en de kansen te benutten.

Na vaststelling van het Omgevingsprogramma Woningbouw gaat de gemeente aan de slag met initiatiefnemers om de planvorming verder vorm gegeven. Het omgevingsprogramma vormt het kader waarbinnen woningbouw ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor de samenwerking met de initiatiefnemers wordt een intentieovereenkomst gesloten. Het is noodzakelijk de grondeigenaren - eventueel in samenspraak met ontwikkelaars - deze rol willen en kunnen pakken in het ontwikkelingsgebied. De initiatiefnemers zijn dan ook verantwoordelijk voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan.

De beoogde intentieovereenkomst is de opstap voor een samenwerkingsproces tussen partijen wat uiteindelijk moet leiden tot een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Welke sturings-/strategische mogelijkheden er nodig zijn om de ambities van gemeente Beuningen waar te maken, wordt in de volgende paragrafen toegelicht.

Betaalbaarheid

In het regionale woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2019 is duidelijk naar voren gekomen dat er een grote woningbehoefte is in de regio. Deze behoefte ligt met name op een gevarieerd aanbod, met een groot aandeel in de betaalbare sector (sociale huur, midden huur en betaalbare koopwoningen). De programmering is per kern in de structuurmodellen vastgelegd. Deze borging is nog niet voldoende. Het is van belang dat deze woningen daadwerkelijk betaalbaar zijn en blijven.

Het eerste instrument dat wordt gebruikt is de anterieure overeenkomsten (AOK) waarin met de initiatiefnemers afspraken worden gemaakt over het te realiseren programma en de instandhoudingstermijn van de sociale en middenhuur woningen.

Het tweede instrument is anti-speculatiebeding. Voor de goedkope en betaalbare woningen kan een anti-speculatiebeding deel uitmaken van de afspraken in de AOK. Dit wordt ingezet als de grondwaarde van die woningen onder de marktwaarde wordt verkocht. Zo behouden we betaalbaarheid van de woningen voor de beoogde doelgroep.

Om de realisatie van goedkope koop, sociale- en midden huurwoningen planologisch te borgen is het vaststellen van een doelgroepenverordening noodzakelijk. De gemeente Beuningen stelt in 2022/2023 een doelgroepenverordening vast.

Het laatste instrument is fonds sociale woningbouw. Als ontwikkelpartijen binnen de planvorming minder betaalbare woningen realiseren dan de vereiste opgave, zullen zij een bijdrage in een fonds moeten doen. Echter moet eerst worden aangetoond waarom er niet aan de randvoorwaarden te voldaan kan worden. Door middel van dit fonds kunnen projecten met betaalbare woningbouw elders financieel uitvoerbaar worden gemaakt. De gemeente Beuningen legt de regeling sociale woningbouw fonds met nadere spelregels vast binnen het Nota Kostenverhaal (Q4 2022, verwachtte besluitvorming).

Voorkomen opkopen woningen door beleggers

De gemeente Beuningen wil voorkomen dat goedkope en betaalbare koopwoningen opgekocht worden door beleggers. De gemeente neemt hiervoor een zelfbewoningsplicht op in de anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers.

Grondbeleid en rolverdeling

De gronden in de ontwikkelvlekken zijn voor een groot deel particulier eigendom. Het is van groot belang dat de gemeente de regie houdt op de woningbouwontwikkelingen, en de effecten die hier uit voortkomen. Het grondbeleid (Nota Grondbeleid 2018-2022) van de gemeente Beuningen bepaalt op welke wijze de gemeente haar regierol vervult in een gebiedsontwikkeling. Hierin is door de raad gekozen voor faciliterend grondbeleid. Vanuit deze faciliterende rol geeft de gemeente kaders en randvoorwaarden aan ontwikkelgebieden. De invulling wordt aan grondeigenaren en initiatiefnemers overgelaten. Ondanks een faciliterende rol, heeft de gemeente wel regie- en sturingsmogelijkheden op ontwikkelingen. Het Nota Grondbeleid biedt instrumenten om de door de gemeenteraad gestelde doelen op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid, zorg, onderwijs, toerisme en recreatie te borgen.

Het Omgevingsprogramma Woningbouw is geen gedetailleerde uitwerking van de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Beuningen, maar biedt uitgangspunten en randvoorwaarden. Het is een raamwerk met een set aan spelregels waarbinnen de initiatiefnemers een ontwikkeling mogelijk kunnen maken. De gemeente neemt hier haar regierol door deze uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkelgebied vast te leggen.

De daadwerkelijke keuze om te ontwikkelen wordt overgelaten aan de initiatiefnemers. De gemeente streeft er naar om hier bindende afspraken met initiatiefnemers over te maken. Alleen als het niet anders kan (bijvoorbeeld urgente gevallen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving) zal de gemeente een actiever grondbeleid inzetten (incl. de mogelijkheid tot onteigening). Daar waar de gemeente reeds gronden in eigendom heeft, kan per situatie worden beoordeeld of de gemeente actief gronden gaat exploiteren. Dan wel gronden in huidige staat tegen getaxeerde waarde gaat verkopen op de markt.

Binnen de ontwikkelingsgebieden worden openbare voorzieningen (gebiedseigen kosten) aangelegd. Daarnaast worden er ook voorzieningen buiten het ontwikkelgebied. Het gaat dan om voorzieningen die voor het functioneren van het gebied van belang zijn, zoals nieuwe infrastructuur (wegen, rioleringen etc.) en het inrichten van de openbare ruimte (gebied overstijgende kosten). Als gevolg van de wettelijke verplichting van kostenverhaal, worden de kosten doorbelast aan initiatiefnemers in het gebied. Daarnaast worden regels gesteld over de wijze realisatie van de voorzieningen. Het kostenverhaal wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan (omgevingsplan) vastgelegd.

Contractueel vastleggen en waarborging kwaliteit en realisatie woningen

Met initiatiefnemers wordt een intentieovereenkomst gesloten. De intentieovereenkomst is de opstap voor een samenwerkingsproces tussen partijen. De vervolg stap is het afsluiten van een anterieure overeenkomst en de grondeigenaren. In de anterieure overeenkomst worden per ontwikkeling afspraken gemaakt over onder andere de fasering, de realisatie van het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte enzovoorts.

De gemeente is vanuit haar publieke rol verantwoordelijk voor het planologische kader, ofwel opstellen van het Omgevingsplan (of bestemmingsplan). Daar hoort bij dat de gemeente moet aantonen dat het plan economische uitvoerbaar is. Dit kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt met een grondeigenaar is de gemeente verplicht om het kostenverhaal veilig te stellen. Dit gebeurd door middel van het opnemen van kostenverhaalsregeling in het Omgevingsplan (Omgevingswet), dan wel het laten vaststellen van een exploitatieplan (Wro).

Uitvoering

Deelgebieden	Realisatie tot 2030 (fase 1)	Indicatie* oplevering eerste woningen fase 1	Realisatie tussen 2030 en 2040 (fase 2)
Winssen			
Winssen-Zuid	200 woningen	2025	150 woningen
Linten	40 woningen	2025	35 woningen
Ewijk			
Ewijk-West	80 woningen	2026	270 woningen
Ewijk-Zuid	220 woningen	2026	430 woningen

Fasering

Het omgevingsprogramma beschrijft twee fasen. Voor fase 1 is het programma vastgelegd tot 2030 en voor fase 2 tot 2040. De scheiding tussen de eerste en tweede fase is gelegd door ruimtelijke, functionele, milieutechnische en uitvoerbare mogelijkheden. Het tempo wordt mede bepaald door ontwikkelingen in de maatschappij (o.a. wat is de actuele behoefte) en de kansen en belemmeringen die zich voordoen. Indien nodig wordt de fasering hier op aangepast. Het uitgangspunt is een gefaseerde groei vanaf de kern. Fase 2 voorziet plancapaciteit van de gemeente ook na 2030.

Communicatie en participatie

Woningbouw is een onderwerp dat inwoners raakt. Tijdens de participatie van de Omgevingsvisie in januari en februari 2021 maakte het onderwerp wonen deel uit van het gesprek. In het vervolg konden inwoners en belanghebbenden gedurende de periode van 26 mei t/m 18 juni 2021 hun reactie geven op het Concept Panorama 2040. Dit leverde circa 150 reacties op die input vormden voor het opstellen van de concept structuurmodellen. Vanwege de grote maatschappelijke betrokkenheid die uit de hoeveelheid reacties naar voren kwam, is de omgevingsdialoog met inwoners gecontinueerd bij de structuurmodellen per kern.

Voor Winssen en Ewijk is de omgevingsdialoog nu afgerond. De aandachtspunten en wensen van inwoners zijn opgehaald via gesprekstafels en via een onlineformulier. Daarnaast zijn, al dan niet aanvullend op de gevoerde dialoog, op een andere wijze reacties aan de gemeente kenbaar gemaakt. Van de opbrengst van de omgevingsdialoog is voor iedere kern afzonderlijk een Reactienota (zie bijlage 2.b en 3.b) opgesteld.

Na de vaststelling van de structuurmodellen zijn ontwikkelaars en/of initiatiefnemers aan zet om de plannen van de woningbouw verder te gaan ontwikkelen. Naast de formele inspraak procedures (bezwaar en beroepsprocedure op het bestemmingsplan, na 1 januari 2023 het omgevingsplan) is het uitgangspunt dat ook ontwikkelaars en/of initiatiefnemers informele omgevingsdialogen houden. Binnen de nieuwe Omgevingswet (1 januari 2023) wordt dit onderdeel ook verplicht. Wat de gemeente van een goede informele omgevingsdialoog verwacht, wordt momenteel uitgewerkt in een participatienota.

Evaluatie en monitoring

Aangezien de toekomst onbekend is en onze behoeften en inzichten zich continu ontwikkelen, is het belangrijk dat het Omgevingsprogramma Woningbouw hierop wordt bijgesteld. Daarvoor wordt tenminste eens in de vijf jaar de uitvoering en de inhoud van het omgevingsprogramma getoetst aan de actualiteit. Vragen die daarbij worden gesteld, zijn: Wat komt er uit nieuwe woningbehoefteonderzoeken? Hoeveel locaties zijn er al in ontwikkeling? Biedt de actualiteit andere kansen en/of belemmeringen? Moet het kwalitatieve of kwantitatieve programma worden aangepast?
Als het nodig is, passen we op deze momenten het Omgevingsprogramma Woningbouw geheel of gedeeltelijk aan.

Bijlagen

Bijlage 1: Panorama beeld

Bijlage 2: Winssen

a. Structuurmodel

b. Opbrengst omgevingsdialoog

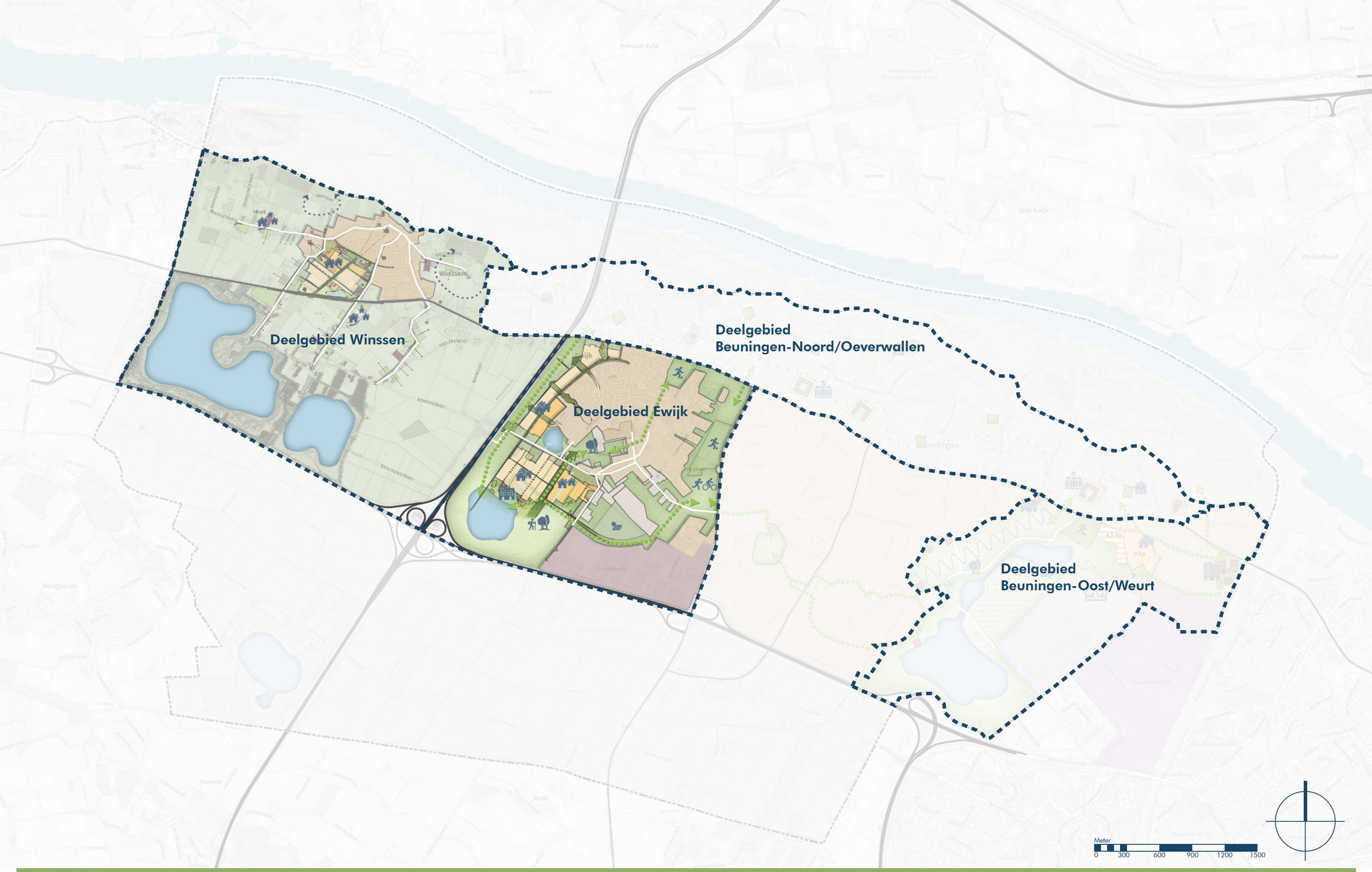
c. Nadere onderbouwing linten

Bijlage 3: Ewijk

a. Structuurmodel

b. Opbrengst omgevingsdialoog

c. Haalbaarheidsstudie woningbouw Ewijk



Omgevingsprogramma Woningbouw | Gemeente Beuningen

Bijlage 1: Deelgebieden panorama authentiek Beunings met een vleugje stad | maart 2022

BURO SRO

Bijlage 2: Winssen

a. Structuurmodel

b. Opbrengst omgevingsdialoog

c. Nadere onderbouwing linten

Bijlage 2A

Structuurmodel

Wonen in Winssen 2040

Structuurmodel Winssen

BURO SRO

GEMEENTE BEUNINGEN

Winssen breidt uit!



Voor u ligt het structuurmodel Winssen. Per kern worden in een structuurmodel de ontwikkellocaties die in het concept Panorama zijn opgenomen verder uitgewerkt. Per ontwikkellocatie worden specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven, zoals de dichtheden, woningtypen en sfeerbeelden. En op een kaart wordt weergegeven waar de woonvlekken en hoofdstructuren komen, zoals de ontsluitingswegen, groenzones, waterstructuren, bijzondere woonvormen en park(en).

Het structuurmodel geeft dus richting aan de woningbouwontwikkelingen, maar legt nog niet exact vast wat er zal worden gebouwd. Na vaststelling van het Omgevingsprogramma Woningbouw, met daarin de structuurmodellen, gaan ontwikkelaars en initiatiefnemers hun plannen opstellen. Deze plannen worden uiteindelijk vertaald in een Omgevingsplan (het huidige bestemmingsplan). Pas in het Omgevingsplan wordt exact vastgelegd wat er zal worden gebouwd.

Het structuurmodel per kern is een vervolg op het concept Panorama 2040 dat de gemeente Beuningen heeft opgesteld voor de toekomstige woningbouw. Het toekomstbestendig maken van de bestaande dorpen is daarin het uitgangspunt. Bij alle dorpen zijn daarom, vanuit het leidende thema "Authentiek Beunings met een vleugje stad", gebieden voor nieuwe woningbouw aangegeven. Het concept Panorama 2040 is aan de inwoners van de gemeente Beuningen voorgelegd om ideeën, kanttekeningen en suggesties te schetsen. Alle reacties vormen input voor de uitwerking van de structuurmodellen. Het Panorama 2040 wordt op basis van het structuurmodel bij het omgevingsprogramma vastgesteld.

Winssen blijft, bijna net als vroeger, een dorp dat nog zelfstandig is gelegen in het agrarische landschap.

Winssen blijft, bijna net als vroeger, een dorp dat nog zelfstandig is gelegen in het agrarische landschap. Het enige dorp binnen de gemeente waar dat nog zo is en dat daarmee duidelijk het authentieke Beuningen met dorpse, landelijke woonmilieus laat zien. Met een dorpse uitbreiding aansluitend op de bestaande structuur en kleinschalige verdichtingen binnen de historische linten blijft het dorp een dorp. De 375 tot 425 nieuwe woningen zorgen voor meer draagvlak voor voorzieningen voor de lange termijn. Binnen het bestaande dorp zijn in bestaande plannen ongeveer 64 woningen aangegeven. Het grootste deel van de uitbreiding komt in Winssen-Zuid met ongeveer 300 tot 350 woningen. Binnen de linten is ruimte voor verdichting met ongeveer 75 woningen.

Het grootste deel van de uitbreiding komt in Winssen-Zuid met ongeveer 300 tot 350 woningen.

In het Omgevingsprogramma Woningbouw zijn op 6 thema's algemene randvoorwaarden opgenomen. Deze zijn geformuleerd op basis van de uitgangspunten in het 10 puntenplan, de kansen- en belemmeringenanalyse en de participatie over de Omgevingsvisie. De algemene randvoorwaarden zijn voor ieder thema in dit structuurmodel aangevuld met specifieke uitgangspunten per ontwikkelgebied. Hierna volgt een uitwerking van de ontwikkelingen in Winssen-Zuid en de linten rondom Winssen.

Legenda

- Bebouwde kom
- Uitbreiding Winssen
- Ontwikkeling woningbouw, aanvulling op bestaande (historische) linten
- Ontwikkeling woningbouw, zoeklocatie erven oeverwallen
- Woonvorm woonwijk lage dichtheid
- Woonvorm aanvulling lintbebouwing
- Woonvorm boerenerven
- Behouden landelijke openheid, waardevolle open dorpsrand
- Landelijk (oeverwallen) gebied
- Groene (collectieve) ontwikkelmogelijkheden, afstand dorpsrand tot Van Heemstraweg
- Water

Aantal woningen: ca. 375-425

In dit nummer

Panorama: Logisch om uit te breiden in Winssen-Zuid 2
Specifieke randvoorwaarden Winssen-Zuid 4
Panorama: kleinschalige verdichting van de linten 7
Specifieke randvoorwaarden linten 8

Panorama: Logisch om uit te breiden in **Winssen-Zuid**

Panorama: logisch om uit breiden in Winssen-Zuid. In het concept panorama is Winssen-Zuid als een logische uitbreiding van het dorp aangegeven. Het gebied is duidelijk afgebakend door de omliggende wegen en de uitbreiding vindt plaats tussen bestaande bebouwingslinten. In de Structuurvisie “Groen en Dynamisch” waren in dit gebied ook al woningbouwontwikkelingen voorzien. Door de uitbreiding krijgt het dorp een goede afronding en is het meer in balans met de eerdere uitbreiding aan de zuidoostzijde.

Winssen-Zuid betreft het gebied tussen de Kennedysingel, Leegstraat, Van Heemstraweg en Geerstraat. In de huidige situatie zijn hier voornamelijk boomgaarden/ kwekerijen gevestigd met aan de randen, langs de wegen, gevarieerde lintbebouwing. Wonen komt daarin het meeste voor, soms in combinatie met een kleinschalige nevenfunctie, zoals een B&B. Uitzondering hierop vormt het grondverzetbedrijf aan de Geerstraat met een relatief omvangrijk perceel dat ongeveer midden in het plangebied ligt. Een andere afwijkende functie is de scouting die is gevestigd aan de Kennedysingel. In het gebied zijn verder diverse watergangen en bomen aanwezig. Ten zuiden van de Kennedysingel zijn vrij recent waterbergingsvoorzieningen voor het dorp aangelegd en bevindt zich een bergbezinkbassin voor het riool. Bovenop dit bassin ligt een trapveldje.

De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Vernieuwing, herontwikkeling of functieverandering van bestaande bebouwing blijft uiteraard mogelijk.

De aandachtspunten en aanknopingspunten van Winssen –Zuid

Een molenbiotoop en de aanwezige boomgaarden zijn eerder als aandachtspunten aangegeven in de analyse die ten grondslag ligt aan het concept panorama. De historische linten en de centraal gelegen watergang in het plangebied zijn daarin als aanknopingspunten aangegeven. Voor het structuurmodel is het gebied verder bekeken met de volgende punten als resultaat:

- Aan de Geerstraat is een bedrijf gevestigd dat de mogelijkheden voor ontwikkeling voor woningbouw dusdanig beperkt dat verplaatsing noodzakelijk is.
- De aanwezige boomgaarden en kwekerijen zullen grotendeels plaats moeten maken voor woningen. Behoud is beperkt mogelijk met inachtneming van minimaal 50 meter afstand tot de nieuwe woningen (spuitzonering).
- Met uitzondering van het hiervoor genoemde bedrijf, de locatie Pandahara en de schuur van de scouting blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Vernieuwing, herontwikkeling of functieverandering van bestaande bebouwing blijft uiteraard mogelijk.
- De scouting krijgt een nieuwe locatie binnen het ontwikkelgebied.
- De centraal gelegen watergang is van oudsher aanwezig en komt in de nieuwe opzet terug.
- De andere watergangen en bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast.
- De voorziening voor de waterberging (wadi’s) en het bergbezinkbassin ten zuiden van de Kennedysingel blijven gehandhaafd.

Aan de hand van deze punten, de gebiedseigenschappen, de aansluiting op de omgeving en op Winssen is een vlekkenplan opgesteld dat richting geeft aan de nieuwe invulling van het gebied.



Legenda

- Ruimtelijke barrière
- Molenbiotoop
- Molenbiotoop
- Hogere rug; lint bebouwing
- Lage (nattere) zones
- Historische kern met oriëntatiepunt
- Historische lijnen / klompenpaden
- Behouden bestaande bomenrijen
- Behouden bestaande watergangen/wadi’s
- Behouden bestaande waterberging bassin
- Bestaand terrein scouting verplaatsen
- Afstand bestaand bedrijf
- Bestaand bedrijf saneren

Aandachtspunten locatie

- Molen
- Fruitboomgaard (spuitzonering)



Legenda

- Woongebied met groene kwaliteit fase 1
- Woongebied met groene kwaliteit fase 2
- Behouden en versterken huidige groen- en bebouwingslint
- Bestaand bedrijf saneren en opnemen in lint en woongebied
- Terugbrengen historische infrastructuur, bestaande lijn en watergang behouden (verbinding van gebied, centrale groene strook)
- Bijzondere woonvormen in groene zone
- Groene (park) zone
- Rafelende rand dorp behouden, afstand tot Van Heemstraweg
- Bestaande watergang/wadi’s
- Nieuwe watergang
- Nieuwe waterberging
- Ontsluitingsstructuur woongebieden
- Van Heemstraweg
- Mogelijke locatie scoutingterrein
- Oriëntatiepunt kerk
- Oriëntatiepunt kerktoren
- Oriëntatiepunt molen
- De Paulus Ontmoetingscentrum
- Supermarkt
- Zichtlijnen naar oriëntatiepunt

Vlekkenplan Winssen-Zuid: een groene en blauwe plus voor het hele dorp

In afbeelding hiernaast is het vlekkenplan voor Winssen-Zuid opgenomen. Naast versterking van het dorp met nieuwe woningen voegt de uitbreiding nieuw groen en water toe dat voor iedere Winssenaar toegankelijk is. Nagenoeg midden in het dorp komt, aan de Kennedysingel, groen te liggen dat via een centrale watergang verbonden is met een groene zone langs de Van Heemstraweg. Binnen deze structuur liggen de kleinschalige woonbuurten met dorpse bebouwing.
De centrale groenzone bestaat uit de bestaande watergang die wordt verbreed en vooral dient als langzaamverkeerverbinding tussen de woon- en groengebieden. Aan de Kennedysingel komt een parkachtig gebied waarin de bestaande wadi’s en het bergbezinkbassin zijn geïntegreerd. Ook speelvoorzieningen kunnen hier een plek krijgen en twee bijzondere woonvormen. Eén ter hoogte van de voormalige Pandahara locatie en één in het verlengde van de Alex Willemsstraat. Te denken valt hierbij aan een erfopzet, hofje of kleinschalig complex met appartementen. De groene zone langs de Van Heemstraweg is noodzakelijk voor de gewenste groene, gemoedelijke dorpsrand. Hier is ruimte voor natuurontwikkeling en waterberging. In deze zone ligt de nieuwe locatie van de scouting.

De groene zone langs de Van Heemstraweg is noodzakelijk voor de gewenste groene, gemoedelijke dorpsrand.

De woonbuurten liggen tussen de groenstructuren. Vanaf de bestaande linten Geerstraat en Leegstraat wordt op twee plekken een toegang gerealiseerd voor autoverkeer. Deze toegangen zijn ruime woonstraten met begeleidend groen en/of water. Voor de verdere uitwerking van het vlekkenplan zijn ontwerpprincipes opgesteld die aan bod komen bij het thema ruimtelijke kwaliteit. Binnen beide linten zijn nog enkele ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw aangegeven. De meeste open plekken worden echter benut als ontsluitingspunten voor het nieuwe woongebied.

Totale woongebied ca. 14,4 ha
Aantal woningen: ca. 300 - 350

Specifieke **randvoorwaarden Winssen-Zuid**

In het Omgevingsprogramma Woningbouw (en eerder in het concept Panorama 2040) worden de algemene randvoorwaarden gesteld voor de woningbouwontwikkelingen in Beuningen. In deze paragraaf worden per thema aanvullende specifieke randvoorwaarden voor het ontwikkelgebied Winssen-Zuid beschreven.

Thema 1 **Woonkwaliteit**

Vooral goedkoop, betaalbaar en levensloopbestendig bouwen in Winssen-Zuid. Uitgangspunt voor de kwalitatieve verdeling van het programma is het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019. De nadruk in het programma ligt op goedkope en betaalbare koopwoningen. Gezien de regionale behoefte zet de gemeente Beuningen, samen met Woonwaarts, in op een groter aandeel sociale huurwoningen. Dit in afwijking van het woningbehoefteonderzoek.

Bestaande voorraad

De bestaande woningen in Winssen zijn, vergeleken met de rest van de gemeente Beuningen relatief duur. Het aandeel sociale woningen is in Winssen een stuk lager dan in de rest van de gemeente.
Het is wenselijk om zowel sociale huur als goedkope koop toe te voegen om de kansen voor starters te vergroten Dit kan in de vorm van kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Het aandeel betaalbaar voorziet verder in kleinere eengezinswoningen en appartementen voor starters.
Vanwege de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Dat kan in de vorm van grondgebonden woningen of appartementen. Dit zowel in het goedkopere als duurdere segment. Het doel daarvan is te voorzien in de vraag van Winssense senioren en doorstroming te stimuleren.

Lopende projecten

De lopende en inbreidingsprojecten in Winssen omvatten 64 woningen.
Het bestaande programma van Winssen bevat ruim een derde dure koopwoningen en geen sociale huur.

Sociale huur	Midden huur	Dure huur	< 250.000	< 325.000	> 325.000	Totaal
0	15	0	15	11	23	64
0%	23%	0%	23%	17%	36%	

Bestaand programma Winssen

Fasering

De geplande woningbouw bestaat uit een eerste fase (tot 2030) van circa 210 woningen en een tweede fase van circa 135 woningen (2030 tot 2040). – exclusief de woningen aan Geerstraat/Leegstraat
Voor de tweede fase ligt er nog geen kwalitatieve prognose. De nadere invulling van het programma 2030-2040 zal in de tweede helft van de jaren ‘20 meer concreet worden, gebaseerd op dan uitgevoerd woningbehoefteonderzoek en woningbouwontwikkelingen op dat moment. Het aandeel betaalbaar kan op basis van de marktomstandigheden dan nog wijzigen. Uitgangspunt voor de totale ontwikkeling Winssen Zuid - hiervoor is nu 50% betaalbaar.

De eerste fase bestaat uit circa 210 woningen. De verdeling is op basis van het woningbehoefteonderzoek, met extra accenten op sociale huur en een verschuiving naar duurdere koop vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030

Voor woningbouw in de eerste fase van Winssen-Zuid (<2030) gelden de volgende uitgangspunten:
- Het totale programma is 50% levensloopgeschikt.
- Bij voorkeur dient een pilot voor starterswoningen en een (collectieve woonvorm) voor senioren gerealiseerd te worden. Deze woningen maken deel uit van het hierboven opgenomen programma.
- Binnen het plangebied wordt één locatie gereserveerd voor een bijzondere woonvorm met wonen en zorg. Het gaat dan om onzelfstandige woningen die niet meetellen voor het hierboven opgenoemde programma.
- De invulling van de woongebieden voldoet aan de criteria voor de vitale wijk: mix van woningen voor verschillende doelgroepen en ruimte voor (informeel) ontmoeten.

Behoud en versterking voorzieningen

Het toevoegen van woningen zorgt voor een groei aan inwoners. Dit is positief voor de voorzieningen binnen de kern Winssen. Het toevoegen van de groene-speelzone aan de Kennedysingel zorgt voor het toevoegen van bruikbaar groen dicht bij het hart van de kern. De kwaliteit wordt hiermee versterkt.

Thema 2 **Ruimtelijke kwaliteit**

Zo wordt de woningbouw dorps en typisch Winssens. Winssen Zuid moet het typische dorpse gevoel oproepen, zoals ook aanwezig in de bestaande dorpskern.

Dit zijn de dorpse ontwerpprincipes voor Winssen-Zuid:
- Gevarieerd: verschillende architectuurstijlen, mix van woningtypen, wisselende rooilijnen, ruime straatprofielen incidenteel afwisselen met een intiem straatprofiel.
- Traditioneel: woningen met kappen, bakstenen, dakpannen, heldere hoofdvorm (huis), eigentijdse interpretaties zijn mogelijk.
- Informeel: gebogen/geknikte straten, eenvoudige wegprofielen zonder formele parkeervakken, groenplek op de hoek.
- Kleinschalig: korte rijen (maximaal vier tot zes woningen aaneen), overwegend lage goothoogte, maximaal twee bouwlagen met kap (bij gestapeld is wonen in de kap mogelijk).
- Groen: voortuinen/hagen, openbaar groen in elke straat, contact met het omringende landschap.
- Ruim opgezet: een woningdichtheid tussen de 20-25 woningen per hectare in de ontwikkelvlekken. Deze dichtheid is gebaseerd op de beoogde doelgroepen (vooral goedkoop, betaalbaar en levensloopbestendig) en de gewenste mix van woningtypen (rij, tweekapper, vrijstaand) in het gehele gebied. Straten met uitsluitend één woningtype of een enkele onderbreking van één woningtype komen dus niet voor. Een planmatige, dicht bebouwde en strak opgezette uitbreiding is uit den boze.
- De bijzondere woonbebouwing aan de Kennedysingel staat op zichzelf en bestaat uit een cluster compact opgezette, in samenhang ontworpen woningen. Zoals een erfensemble, seniorenhofje of kleinschalige villa. Elk cluster heeft een eigen ontsluiting, een parkeerplaats en is landschappelijk ingepast in de omgeving.















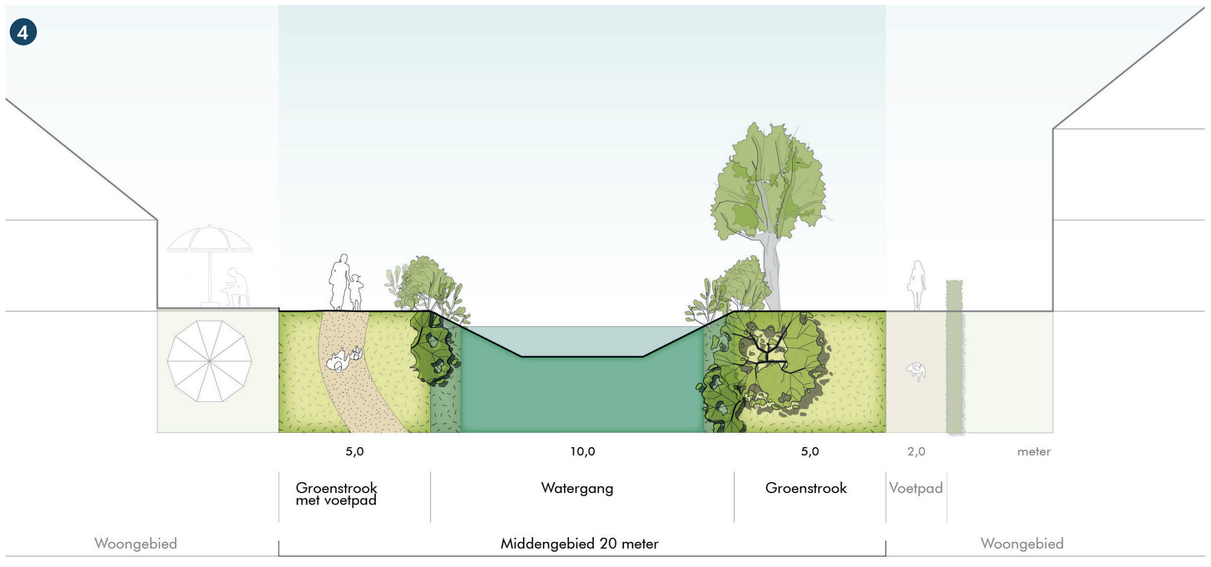












De groene en blauwe plus: park, water en natuur

- Park Kennedysingel: De groenzone langs de Kennedysingel krijgt een parkachtige inrichting die uitnodigt tot bewegen met een overkoepelende paden- en beplantingsstructuur en een formele speelplek. De bestaande wadi’s en bergbezinkbassin maken onderdeel uit van de kwalitatieve inpassing van Winssen-Zuid.

De groenzone langs de Kennedysingel krijgt een parkachtige inrichting die uitnodigt tot bewegen.

- Centrale watergang: De centrale watergang, een verbreding van de bestaande A-watergang, bestaat uit een zone van minimaal 20 meter breed met aan weerszijden van de watergang in ieder geval een groenstrook met paden voor langzaam verkeer. Enkele langzaam verkeer bruggetjes maken het mogelijk de watergang over te steken. De ligging van de watergang (midden, asymmetrisch) is nader te bepalen in samenhang met de invulling van de woonbuurten. Gecombineerd gebruik van deze paden voor autoverkeer is mogelijk (fietsstraat), echter zo minimaal mogelijk en zonder oversteek van de watergang. Parkeren is in deze groenzone niet toegestaan.
- Groene zone langs de Van Heemstraweg: In deze zone ligt de nadruk op natuur en landschap met een informele inrichting. Hier kan de extra waterberging die nodig is, worden gerealiseerd in combinatie met natuurlijk spelen en de scouting. Daarbij wordt onderzocht of de groenzone kan worden verbonden met de Leegstraat, zodat ommetjes mogelijk zijn.

De dorpse straten van Winssen-Zuid

Dorps wegprofiel: korte rechtstanden, gebogen/geknikte straten en veel groen. Het onderscheid tussen rijbaan, parkeren en voetpad is subtiel. Dus geen hoge stoepranden, duidelijk verschillend materiaalgebruik en formele parkeervakken. De ontwerpprincipes voor de verkeerstructuur zijn opgenomen in paragraaf 2.4.4. Voor het parkeren hanteren we de parkeernormen uit het ‘Parapluplan Parkeren’. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde waarde van het interval van de categorie ‘rest bebouwde kom’. Voor het parkeren gelden de volgende ontwerpprincipes:
- Geen grootschalige parkeerterreinen.
- Zo veel mogelijk op eigen terrein.
- Informele parkeerstroken langs de weg.
- Kleinschalig geconcentreerd parkeren zoals een parkeerkoffer tussen woningen, hier en daar haaksparkeren (rijtjes van circa vijf aaneen).
- Parkeren georiënteerd aan de voorzijde of zijkanten van woningen, niet aan achterzijde.
- Goede spreiding parkeerplaatsen in relatie tot spreiding van de woningen.

Dorps ontmoeten en bewegen in de buitenruimte

Binnen het plangebied moet voor jong en oud voldoende ruimte zijn om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Concreet betekent dit dat in de parkzone langs de Kennedysingel in ieder geval één beweegplek wordt ingepast.

Thema 3: **Omgevingskwaliteit**

In de paragrafen hiervoor zijn al punten benoemd die ook met omgevingskwaliteit te maken hebben. Die herhalen we hier niet. Ook voor Winssen-Zuid geldt dat sprake moet zijn van een prettige en gezonde leefomgeving. In het kader van het bestemmings-/ omgevingsplannen dienen hiertoe de wettelijk benodigde onderzoeken te worden uitgevoerd.

Thema 4 **Bereikbaarheid**

Ontsluiting. In plangebied van Winssen-Zuid is rekening gehouden met zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Voor het langzaam verkeer zijn ontsluitingen in de richting van het centrum van Winssen (Kennedysingel – Alex Willemstraat) en in de richting van de Van Heemstraweg (via de Leegstraat) wenselijk. Dit houdt verband met respectievelijk de bereikbaarheid van het centrum, de scholen en voorzieningen en een snelle verbinding richting Beuningen en Nijmegen.

De ontwerpprincipes voor de ontsluiting zijn als volgt:

- Ontsluiting vanaf de linten Geertstraat en Leegstraat: woonstraten voor alle verkeerssoorten, bestemmingsverkeer, weg met begeleidende zone met groen en/of water. Het verbinden van de ontsluitingsstraten is mogelijk zolang het niet over de centrale watergang gebeurt. Extra aansluitingen op de Van Heemstraweg zijn vanuit verkeerskundig oogpunt niet gewenst.
- Straten binnen de woonbuurten, waaronder ook de bijzondere woonvormen aan de Kennedysingel: nadruk op verblijf (rustige woonstraatjes, hofje), auto te gast, groen in de straat (strook, bomen, op de hoek). Simpel en overzichtelijk, zowel op buurtniveau als voor het gehele nieuwe woongebied.
- Bestaande linten: behoud huidig profiel, zo nodig voor langzaam verkeer markeringen aanbrengen.

Thema 5 **Duurzaamheid**

Voor dit thema gelden de algemene uitgangspunten van gasloze wijken, energieneutraliteit en circulariteit zoals opgenomen wordt in het Omgevingsprogramma Woningbouw.

Winssen-Zuid moet het typische dorpse gevoel oproepen, zoals ook aanwezig in de bestaande dorpskern.

Thema 6 **Haalbaarheid**

De gemeente heeft niet het eigendom tot alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling. Er zijn nog diverse particuliere eigenaren die grondbezit hebben. Op basis van de vastgestelde nota Grondbeleid wordt er in de gemeente Beuningen een faciliterend grondbeleid gehanteerd.

Dit betekent dat de gemeente de randvoorwaarden schept waarbinnen de private partijen/grondeigenaren de gewenste ontwikkelingen kan uitvoeren. Deze randvoorwaarden moeten economisch uitvoerbaar zijn, zodat de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, ongeacht wie de grondeigenaar is. De daadwerkelijke keuze om gronden aan te kopen, en het produceren en uitgeven van (bouw)grond wordt overgelaten aan de markt. De gemeente faciliteert de woningbouwontwikkelingen vanuit haar wettelijke (publieke) taak, door het maken van een omgevingsplan. De gemeente probeert de ruimtelijk gewenste situatie te realiseren, zonder daarbij de beschikking(smacht) over de grond te hebben. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen de marktpartij de gewenste ontwikkeling kan uitvoeren. Deze randvoorwaarden kunnen zowel ruimtelijk als programmatisch zijn. De gemeente is wel verantwoordelijk dat de gestelde randvoorwaarden economisch uitvoerbaar zijn zodat de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. De economische uitvoerbaarheid van Winssen – Zuid is dus een vereiste, ongeacht wie grondeigenaar is.

Indien de gemeente bij vaststelling omgevingsplan niet alle gronden in eigendom heeft (waarbij kostenverhaal verzekerd is door gronduitgifte), dan wel een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaren, is de gemeente verplicht om een kostenverhaalsbeschikking op te nemen in het omgevingsplan. Een kostenverhaalsbeschikking is vergelijkbaar met een exploitatieplan zoals deze in art 6.12 Wro wordt voorgeschreven indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is. In de kostenverhaalsbeschikking wordt onderscheid gemaakt tussen ‘Gebiedseigen kosten’ (kosten binnen het ontwikkelgebied), ‘Bovenwijkse voorzieningen’ en ‘Financiële bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling’. De kosten binnen het ontwikkelgebied en bovenwijkse voorzieningen worden op basis van Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit toegerekend. De Financiële bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling betreffen kosten buiten het plangebied en worden doorbelast op basis van de door de raad vast te stellen Nota Kostenverhaal.

Inspiratiebeeld dorpse woningen



Panorama: kleinschalige verdichting van de **linten**



Linten

Ontwikkeling individuele kavels

Ontwikkeling erven

Behouden (open)ruimtes

Ontwikkeling kavel met behoud van doorzicht

Monumentaal gebouw

Panorama: kleinschalige verdichting van de linten. In het concept panorama zijn de historische linten aangegeven als bouwmogelijkheid buiten het dorp. Van oudsher hebben deze wegen vanwege hun hoge ligging en of gunstige route aanleiding gegeven voor mensen om zich hierlangs te vestigen. Daarnaast geeft het landschappelijk wonen natuurlijk een meerwaarde. In de volgende linten liggen volgens het concept panorama mogelijkheden voor kleinschalige verdichtingen:

- Molenstraat vanaf de dorpsrand tot aan de Deijnschestraat.
- Geerstraat, Leegstraat en Plakstraat vanaf de dorpsrand tot aan de Koningstraat.
- Ir. van Stuivenbergweg vanaf de dorpsrand tot aan bestaand erf met huisnummer 37.

De erfontwikkeling in het oostelijk deel van de Ir. van Stuivenbergweg (tussen huisnummer 20 en de A50) blijft als zoekgebied aangegeven waar zowel een erf- als individuele ontwikkeling mogelijk is. Dit wordt uitgewerkt in het structuurmodel Beuningen-Noord (Oeverwallengebied).

Alle linten liggen in het buitengebied en bestaan uit gevarieerde lintbebouwing die verweven is met het landschap. Dit landschap is zowel te ervaren via ruime doorzichten over grotere groene velden als via doorkijkjes tussen de bebouwing door. Binnen de linten komen diverse functies voor met naast (agrarische) bedrijvigheid vooral wonen. Soms in combinatie met een kleinschalige nevenfunctie zoals een B&B. De woningen bestaan voornamelijk uit individuele, vrijstaande huizen met relatief grote kavels. Op een enkele uitzondering na, is de (agrarische) bedrijvigheid kleinschalig van aard.

Linten met karakter

Een ontwikkeling in de linten is per definitie maatwerk. Per locatie zal in relatie tot de omgeving gekeken moeten worden naar een goede ruimtelijke inpassing met aandacht voor landschap en aangrenzende functies (zoals agrarische bedrijven en boomgaarden). Daarnaast heeft ieder lint een eigen karakter waar de ontwikkeling op aan moet sluiten. Per lint is dat als volgt:

- Molenstraat: Een kleinschalig compact lint met een sterke binding met de bebouwde kom. De kenmerkende molen staat in een relatief open gebied. Opvallend ritme van woningen met aangrenzende boomgaard. Hier is geen duidelijke laanbeplanting aanwezig. Het groene beeld wordt bepaald door de erfbeplanting.
- Geerstraat: Een kleinschalig, landelijk en relatief open lint. Het deel ten zuiden van de Van Heemstraweg biedt uitzicht over (de toekomstige) Geertjesgolf. De woningen zijn minder groots en landhuis-achtig, eerder sober en compact met lage goot en nok. De bebouwing staat relatief dicht op de weg, zeker in het zuidelijk deel. Het lint wordt gekenmerkt door laanbeplanting.
- Leegstraat: Ruim en bedrijfsmatig van opzet. Minder kleinschalig dan de Plakstraat of Geerstraat; grote gebouwen op grote kavels. Hier kan meer. Bebouwing staat op ruime afstand van de weg. De laanbeplanting is aangemerkt als waardevol.
- Plakstraat: Een kleinschalig, landelijk en bochtig lint. Door de kavels in de bochten open te houden, blijft het karakter van de Plakstraat herkenbaar. De laanbeplanting is aangemerkt als waardevol.
- Ir. van Stuivenbergweg: Een open landelijk lint. Behoud van het open, agrarische karakter van dit lint is van belang om de buffer tussen Winssen, de snelweg en Ewijk te behouden. Het groene beeld wordt bepaald door de groene, maar tegelijkertijd relatief open erfinrichting. Die openheid is kenmerkend voor dit lint.

Aan de hand van lintkarakters en de aansluiting op de omgeving is een vlekkenplan opgesteld dat richting geeft aan de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de linten. Deze mogelijkheden zijn specifiek aangegeven, evenals de gedeelten waar geen ontwikkeling mogelijk is. Daarbuiten geldt de bestaande situatie.

Vlekkenplan linten: landschap met een individuele woning of juist samen op een erf

Het contact met het omringende landschap is essentieel voor de linten. Vandaar dat er groene vlekken zijn aangegeven waar de bestaande situatie blijft gehandhaafd en geen verdichting meer plaats kan vinden. Vernieuwing van bestaande bebouwing blijft uiteraard wel mogelijk. De groene vlekken liggen op locaties waar bijvoorbeeld mooie doorzichten naar het landschap zijn of op een fraai gebouw zoals de molen. Groene onderbrekingen zijn ook nodig om het verloop van het lint te kunnen volgen, zoals de bochten in de Plakstraat. Samen met de doorkijkjes tussen de bebouwing zorgt dat voor het behoud van het landelijke karakter in de linten en het behoud van het gevoel in het buitengebied te zijn.

Daar waar wel een ontwikkelingsmogelijkheid is aangegeven, bestaat dit uit een individuele woning of een erf waaromheen enkele woningen staan. Deze erven zijn verbijzonderingen in het lint en komen een enkele keer voor. Met name langs de Plakstraat liggen enkele locaties waar zo’n verbijzondering goed past. In de Geerstraat juist niet, hier kunnen gezien het kleinschalige karakter alleen individuele woningen komen. Deze individuele woningen komen, naast enkele erven, ook in de andere linten voor en vormen het merendeel van de ontwikkelingsmogelijkheden. Alles buiten de groene en rode vlekken blijft de bestaande situatie. Ook daar zijn nog ontwikkelingsmogelijkheden in het geval van functieverandering en voor de instandhouding van monumenten.

De individuele woningen voegen zich in het lint en sluiten aan op bestaande situaties. Tussen de woningen door blijft er doorzicht naar het landschap. De erven hebben een meer zelfstandige positie en bestaan uit een hoofgebouw richting het lint met daarachter enkele schuren. De ruimtelijke opzet van beide ontwikkelingen met uitgangspunten voor landschappelijke inpassing komen hierna aan bod.

Aantal woningen: ca. 75

Specifieke **randvoorwaarden linten**

In het Omgevingsprogramma Woningbouw (en eerder in het concept Panorama 2040) worden de algemene randvoorwaarden gesteld voor de woningbouwontwikkelingen in Beuningen. In deze paragraaf worden per thema aanvullende specifieke randvoorwaarden voor het ontwikkelgebied linten Winssen beschreven.

Thema 1 **Woonkwaliteit**

Vooral aandacht voor het karakter van het lint en een goede landschappelijke inpassing. Naast de ontwikkeling van Winssen-zuid is het van belang te kijken naar het toevoegen van kleinschalige woningbouw in de linten rondom Winssen. In totaal is ruimte voor circa 75 woningen.

Programma tot 2030

Specifiek geldt ook voor de linten (losse kavels en de erven) dat hier sprake is van diversiteit aan woningentypen en prijsklassen. Op de erven zouden bovendien zorginitiatieven kunnen landen.
Voor de losse kavels is het wel moeilijker om per locatie een brede mix aan woningen te realiseren. Om aan te sluiten bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek is het wel wenselijk om in de linten naast duur ook betaalbare woningen te realiseren. Sociale huur is niet logisch op deze plekken, koopwoningen in verschillende prijsklassen ligt meer voor de hand. De betaalbare koop zou ook in de vorm van middenhuur gerealiseerd kunnen worden. Mocht er toch (sociale) huur landen, dan is dat kan dat in mindering komen van het totale programma (of van de goedkope koop) voor Beuningen.

Koop < 250.000	Koop < 325.000	Koop > 325.000	Totaal
33%	33%	33%	
14	14	14	42

Programma eerste fase tot 2030

Thema 2 **Ruimtelijke kwaliteit**

Uitgangspunten ontwikkeling 1 individuele woning in het lint

Voegt zich in het bestaande lint door:
- Positie af te stemmen op de omgeving en karakter van het lint: sluit aan op de rooilijnen en plaatsing van woningen in de omgeving;
- Vormgeving af te stemmen op de omgeving en karakter van het lint, landelijke sfeer, zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk. Kijk daarbij naar bouwmassa, -hoogte en –bouwvorm, kapvorm en –richting, kleur- en materiaalgebruik;
- Bijgebouwen in samenhang te ontwerpen met de hoofdbouwmassa, bij voorkeur integreren in het hoofdvolume;
- Landschappelijke inpassing in omgeving met gebiedseigen elementen en streekeigen beplanting, tevens aandacht voor erfgrenzen en inrit (zo mogelijk combineren met bestaand).

Vormgeving af te stemmen op de omgeving en karakter van het lint, landelijke sfeer, zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk.

Voor de maatvoering gelden de volgende uitgangspunten:
- Kavel minimaal 500 m²;
- Afstand van de woning tot de weg is maximaal 20 m;
- Vrijstaande bijgebouwen op maximaal 15 m van de woning;
- Bouwhoogte woning en bijgebouwen maximaal twee bouwlagen met kap;
- Inhoud woning maximaal 800 m³.





Uitgangspunten ontwikkeling erfensemble met meer dan één woning in het lint

Een nieuwe verbijzondering van het lint door:
- Compact ensemble van maximaal drie verschillende woongebouwen gegroepeerd rond een gezamenlijk erf. Landelijke, agrarische sfeer;
- De woongebouwen bestaan uit in ieder geval één hoofvolume (boerderij) en maximaal twee nevenvolumes (schuren). Een woongebouw bestaat uit één of meerdere woningen. Per woongebouw is maximaal één bijgebouw toegestaan;
- Bijgebouwen in samenhang ontwerpen met de woongebouwen en voorzien van een kap. Bij voorkeur bijgebouwen integreren in de woongebouwen;
- De woongebouwen bestaan uit enkelvoudige, stevige, kloeke massa's met duidelijke kappen. Bij samengestelde bouwmassa's moet de hoofdvorm duidelijk herkenbaar blijven;
- Het hoofdvolume is gericht op het lint. De vormgeving van de nevenvolumes ondersteunt de ondergeschiktheid van de gebouwen: schuurvorm met een sobere detaillering;
- Positie van het erf afstemmen op de omgeving en karakter van het lint: hoofdvolume volgt rooilijnen of juist individuele positie;
- Vormgeving afstemmen op de omgeving en karakter van het lint: bouwmassa, -hoogte en –bouwvorm, kapvorm en –richting, kleur- en materiaalgebruik, zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk;
- Parkeren vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats al dan niet als een gezamenlijke parkeervoorziening.

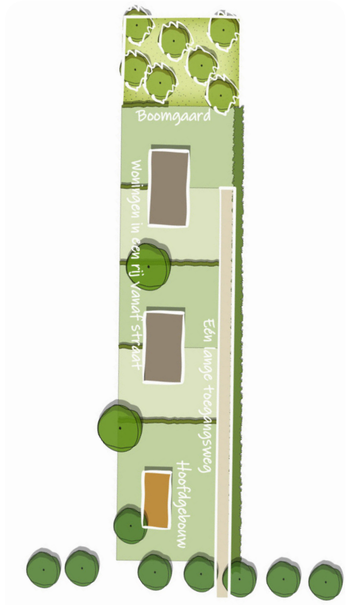
Voor de maatvoering gelden de volgende uitgangspunten:
- Oppervlakte erf minimaal 2.000 m² en maximaal 5.000 m². Hierin is alle bebouwing, ontsluiting, parkeren, tuinen en beplanting op het erf opgenomen;
- Afstand van het hoofdvolume tot de weg is maximaal 25 m;
- Bouwhoogte hoofdvolume maximaal twee bouwlagen met kap, nevenvolumes maximaal één bouwlaag met kap. Kapschuurvorm toegestaan;
- Footprint woongebouwen maximaal 350 m², gevellengte maximaal 30 m;
- Het aantal woningen op een erf bedraagt minimaal 3 en maximaal 12.

Voor de landschappelijke inpassing gelden de volgende uitgangspunten:
- De erven vormen een duidelijke ruimtelijke eenheid in het landschap;
- Landschappelijke inpassing in omgeving met gebiedseigen elementen en streekeigen beplanting, tevens aandacht voor het groen op het erf (zoals moestuin, boomgaard), het gezamenlijk erf, erfgrenzen en inrit;
- De inrichting van de buitenruimte bestaat uit zo min mogelijk verharding passend bij het beeld van het aanwezige landschap.
- De erfscheidingen hebben een landelijk karakter in de vorm van hagen in gebiedseigen soorten of eenvoudige hekwerken zoals paaltjes met gaas of afrastering van paaltjes;
- Voorzieningen voor waterberging opnemen en integreren in landschappelijke inpassing.



Compact erf met vrijstaande woningen
- 3 woningen
- Vrijstaande woningen
- Ca. 5.000 m²





Diep, smal erf
- 5 woningen
- 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen
- Ca. 5.000 m²





Compact erf, niewbouw gevarieerd programma
- 13 woningen
- Rug-aan-rug, rij- en vrijstaande woningen
- Ca. 4.000 m²



Thema 3 **Omgevingskwaliteit**

Ook voor de linten geldt dat sprake moet zijn van een prettige en gezonde leefomgeving. In het kader van de bestemmings-/omgevingsplannen dienen hiertoe de wettelijk benodigde onderzoeken te worden uitgevoerd. Specifieke aandachtspunten voor de ontwikkelingen in de linten zijn de molenbiotoop en de aanwezige (agrarische) bedrijven.

Thema 4 **Bereikbaarheid**

Het erf heeft één gezamenlijke toegang met een verkeersveilige, overzichtelijke aansluiting op het lint. Het erf zelf is informeel vormgeven in lijn met de gewenste landelijke sfeer (zoals karrenspoor, halfverharding).

Thema 5 **Duurzaamheid**

Voor dit thema gelden de algemene uitgangspunten van gasloze wijken, energieneutraliteit en circulariteit.

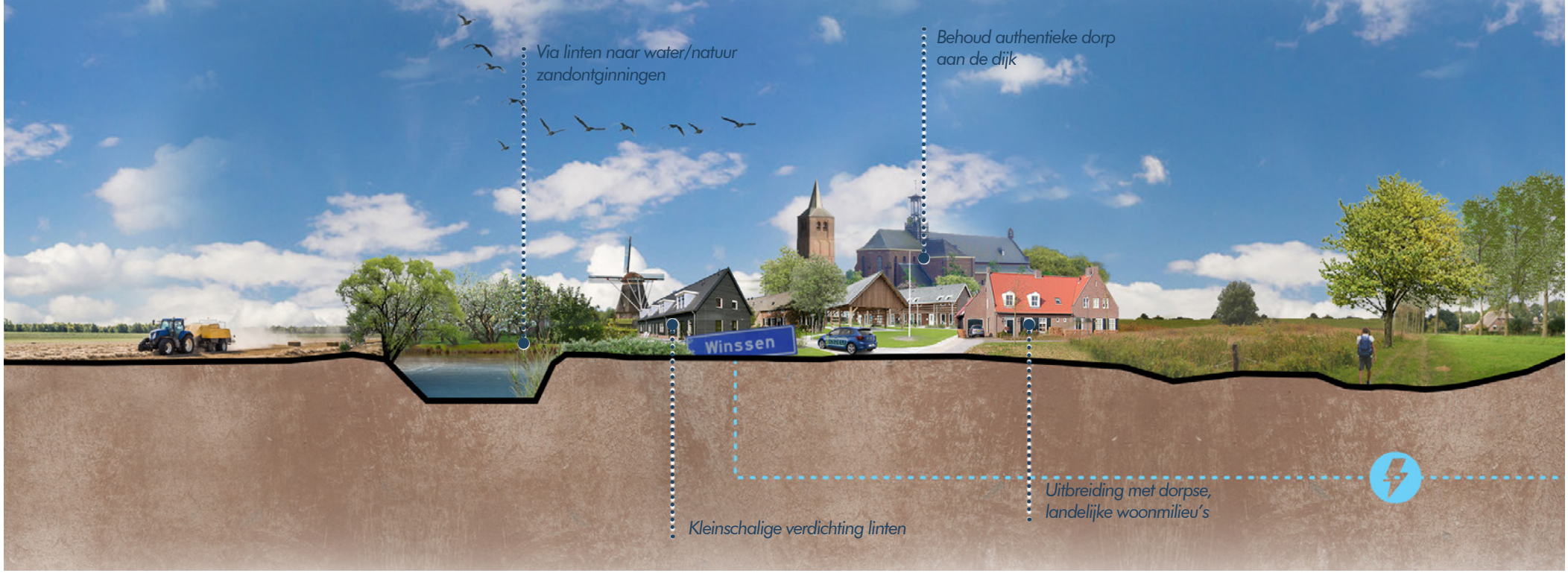
Thema 6 **Haalbaarheid**

De gemeente heeft geen gronden in eigendom voor de ontwikkeling in de linten. De diverse particuliere eigenaren die grondbezit hebben kunnen bij de gemeente een (principe)verzoek indienen. Voor de behandeling en prioritering van deze verzoeken wordt een afwegingskader opgesteld. De verzoeken die het meest aansluiten op de woningbouwbehoefte en/

De diverse particuliere eigenaren die grondbezit hebben kunnen bij de gemeente een (principe) verzoek indienen.

of waar sprake is van functieverandering zullen als eerst geprioriteerd worden. Om de economische uitvoerbaarheid van deze (particuliere) ontwikkelingen te borgen zal het kostenverhaal toegepast worden conform de wettelijke mogelijkheden.

Ontdek het mooie **Winssen**









Meer weten...?

Wilt u meer weten over het structuurmodel, het concept Panorama 2040 en andere onderdelen binnen het Omgevingsprogramma Woningbouw?
Of wilt u nog iets anders kwijt?
Dan kunt u terecht op de website:
www.beuningen.nl/woningbouw













Overzicht gebruikte referentiebeelden

Pagina 4
1. Eigen foto's

Pagina 5
1. Inrichtingsplan parkje Kershage - Gemeente Vlissingen
2. Waterwinpark Zeist - OKRA
3. Laan van de Vrede Arnhem - funda.nl
4. Sint Lambertusstraat Helden - helden.nl
5. Boven-Leeuwen - Fotograaf Reinier Janssen
6. Natuurinclusief wonen Pijnacker - Nanda Sluijsmans
7. Brug Rijswijk Buiten - Nanda Sluijsmans
8. Fietslint Ackerswoude - Ackerswoude.nl

Pagina 6
1. Woningen Steppekolk Helmon - SCALA Architecten
2. Appartementen Meerdorp Hoevelaken - Van Bokhorst Architecten
3. Teus Bouwmanhof Garderen - Van de Kolk
4. Eigen foto
5. St. Elisabeth Doesburg - Fotograaf: Marcel Bressers Fotografie
6. Harderweide Harderwijk - weusten liedenbaum architecten
7. Geerpark Vlijmen
8. Knarrehof Zwolle - inbo
9. Blaricum op Zoom

Pagina 8
1. Woning Okkenbroek Bartlehiem - devries-makelaars.nl
2. Eigen foto
3. Woonhuis Silverled Winsum - Zilt Architecten
4. Veghels Buiten - LA Architecten Ingenieurs
5. Schuurwoning Ommen - Koezenarchitecten
6. Eigen foto
7. Landhuis Bredevoort - Bouwbedrijf Harbers/Het Fundament Architectuur
8. Veghels Buiten - kloosterveldt.nl

Pagina 9
1. Erve Oostermaet Lettele - Ziegler Branderhorst, Fotograaf: Pim Geerts
2. Boerenerf Vosser Esch Dalfsen - The Citadel Company
3. Klaasje van der Brinkerf Zalk - Borger Aannemingsbedrijf

Pagina 10
1. Insectenhotel - tuinweb.nl
2. Woningen Stepeklok Helmon - SCALA Architecten
3. Kerk St. Antonius van Padua Winssen - maaswaalweb.nl
4. Seniorenwoningen - architectenweb.nl
5. Toren Winssen - mijngelderland.nl
6. Brug Rijswijk Buiten - Nanda Sluijsmans
7. Beatrixmolen Winssen - molendatabase.nl, fotograaf: Marcel van Nies
8. Vlotvaren - Scoga Scouting
9. Bernissehoeve Zuidland - nissewaardwoont.nl
10. Boven-Leeuwen - Fotograaf: Reinier Janssen
11. Knarrenhof Zwolle - inbo

Wij hebben ons best gedaan om alle rechthebbenden met betrekking tot (foto) materiaal in dit rapport juist te vermelden. Eenieder die meent dat zijn/haar materiaal zonder toestemming hier is gebruikt, verzoeken wij om zich tot ons te wenden.

Bijlage 2B

Opbrengst omgevingsdialoog

GEMEENTE BEUNINGEN

Bijlage 3 Reactienota omgevingsdialoog Winssen

Op 27 en 29 september vond in Winssen de omgevingsdialoog plaats over het concept Structuurmodel Wínssen. Tijdens de omgevingsdialoog hebben geïnteresseerden de gelegenheid gekregen om deel te nemen aan gesprekstafels en/of via de website een reactie te geven. Aan de gesprekstafels hebben 119 mensen deelgenomen. Via de website hebben 78 mensen een reactie gegeven (zie bijlage 1). Daarnaast zijn 15 reacties, al dan niet aanvullend op de gevoerde dialoog, op een andere wijze aan de gemeente kenbaar gemaakt. De opbrengst van de omgevingsdialoog is themagewijs samengevat en voorzien van een reactie. De opbrengst van de omgevingsdialoog wordt ook gedeeld met ontwikkelaars/initiatiefnemers.

Noodzaak woningbouw, maar wel bouwen in lager tempo

Er is veel begrip voor de noodzaak om ook in Winssen woningen te bouwen. Winssen-Zuid wordt door de meesten gezien als de meest logische plek om grotere aantallen woningen te bouwen. Hiervoor zijn tijdens de gesprekstafels geen alternatieven aangedragen. Een beperkt aantal mensen is wel geheel tegen de ontwikkeling van Winssen-Zuid en ziet alleen in beperkte mate mogelijkheden voor de verdichting van de linten. Tijdens de gesprekstafels is ook meermaals aandacht gevraagd voor het benutten van diverse, potentiële, inbreidingslocaties, zoals de locatie Overmars. Meer dan de helft van de mensen vindt het totaal aantal van circa 400 woningen te veel voor het authentiek dorpse en rustige Winssen. Daarnaast zijn veel vragen gesteld over de fasering. Een groei van circa 200 woningen tot 2030 wordt als te fors ervaren. 200 woningen bouwen in 5-6 jaar vindt men niet organisch. De grootste zorgen hierbij richten zich op de voorzieningen (zie hierna) en de sociale structuur in Winssen. Door zoveel woningen te bouwen, heeft men zorgen over de grote instroom van mensen van buitenaf. Men is bang dat er dan onvoldoende menging met de inwoners van Winssen plaatsvindt. Door de woningaantallen per jaar lager te houden en het meer uit te smeren over de tijd, denkt men dat deze integratie beter zal verlopen.

<u>Reactie</u>

Op dit moment is er in Nederland en ook in Beuningen sprake van een groot woningtekort. In de regio's Arnhem, Nijmegen en Foodvalley is de behoefte aan woningen tot 2040 naar verwachting 100.000 woningen. Voor de Groene Metropoolregio betekent dit circa 60.000 woningen tot 2040.

Uit het meest recente regionale woningbehoefte onderzoek (Companen, 2019) blijkt dat in Beuningen behoefte is aan circa 1000 woningen tot 2030. In het kader van de regionale Woondeal is afgesproken om een overcapaciteit van 30% te programmeren. Dat betekent voor Beuningen dat ruimte moet worden gevonden voor circa 1300 woningen tot 2030. Van deze 1300 woningen moeten op dit moment nog circa 700 woningen worden gepland. Hiermee wordt zowel in de eigen gemeentelijke als regionale woningbehoefte voorzien. In de afgelopen decennia is in Winssen aanzienlijk minder gebouwd dan in Beuningen en

Ewijk. De behoefte aan woningen in Winssen is dan ook groot. Het college houdt voor fase 1 van Winssen-Zuid dan ook vast aan de voorgestelde bouw van 200 woningen tot 2030.

Hogere druk op de voorzieningen
Ongeveer de helft van de mensen vraagt zich af hoe de groei van Winssen zich verhoudt tot de voorzieningen in het dorp. Men geeft aan dat de basisschool nu al vol is en dergelijke zorgen zijn er ook voor opvang van kinderen, sportclubs, supermarkt etc. een deel van de mensen geeft ook aan dat de nieuwe woningen juist goed zijn voor het draagvlak van de voorzieningen. Een enkeling heeft expliciet gevraagd of in de plannen rekening wordt gehouden met een nieuwe (basis)school. Ook zijn er zorgen over de speelgelegenheden (buiten) voor de school nu de huisartsenpraktijk uitbreidt en de CPO Kerkpad/Leegstraat wordt ontwikkeld. Vanuit jongere participanten is gevraagd of ook rekening wordt gehouden met nieuwe bedrijvigheid in Winssen, bijvoorbeeld door werkruimte te bieden voor kleine zelfstandigen (werkplaatsen/ garageboxen). Ook is aangegeven dat men de voorzieningen graag zo veel mogelijk centraal in het dorp houdt. De Paulus is echt het centrum van het dorp. In de online reacties wordt ook gevraagd om nieuwe voorzieningen, zoals een restaurant, sportschool en fietsreparatie.

<u>Reactie</u>
De druk op de kinderopvang en school in Winssen neemt op dit moment toe en zal door de voorgenomen woningbouw vermoedelijk nog verder toenemen. Deze situatie is onder de aandacht. Hierover wordt nauw overleg gevoerd met de kinderopvang en de school. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voorgezet onderwijs en speciaal onderwijs. De gemeente is wettelijk niet verantwoordelijk voor de huisvesting van de kinderopvang. Op dit moment worden bij Kindcentrum de Wegwijzer enkele lokalen gebruikt door de kinderopvang, omdat deze leeg stonden. Indien de school deze klaslokalen nodig heeft, dan geldt de Wet op primair onderwijs (WPO) en moeten de klaslokalen teruggegeven worden aan het onderwijs. De school heeft dus nog ruimte om te groeien, echter gaat dit ten koste van de kinderopvang. Binnen de gemeente wordt gestreefd naar de ontwikkeling van kindcentra. Daarom worden gesprekken gevoerd met de kinderopvangorganisatie om binnen de wettelijke kaders en in lijn met de kindcentra-gedachte te kijken naar een structurele oplossing. Een mogelijke oplossing zou een definitieve uitbreiding kunnen zijn. Hiervoor moet nog het nodige worden uitgezocht, zoals financiële haalbaarheid en ruimtelijke procedures. Deze gesprekken lopen op dit moment.

Vanuit het gegeven dat er sprake is van vergrijzing en een afname van de gemiddelde woningbezetting is een natuurlijke aanwas van inwoners noodzakelijk voor het draagvlak van onder andere de sportverenigingen en supermarkt. De voorgenomen woningbouw draagt hier aan bij.

Binnen het bestemmings-/omgevingsplan wordt werken aan huis mogelijk. Dit betreft bedrijvigheid die past binnen een woonomgeving. Extra werkruimte wordt in deze plannen niet voorzien.

Het gemeentelijke beleid is om voorzieningen in een kern zo veel mogelijk centraal te houden. Er zijn dan ook geen plannen om voorzieningen uit het centrum van Winssen weg te halen. Overigens wordt niet actief gestuurd op het aantrekken van nieuwe commerciële voorzieningen. Dit is aan de markt. Zoals in de Omgevingsvisie is aangegeven, worden initiatieven hiertoe verwelkomd.

Nadruk op betaalbaar bouwen voorjongeren en ouderen
Aan de gesprekstafels is door bijna iedereen bevestigd dat de woningbehoefte vooral bij jongeren en ouderen (inclusief eventuele zorgfuncties) groot is. Het realiseren van gemengde buurten wordt breed ondersteund, omdat dit ook de doorstroming zal bevorderen en zorgt voor een goede sociale structuur. Meerderen ouderen geven aan dat ouderen en jongeren wel bij elkaar in de buurt kunnen wonen, maar liever niet in hetzelfde complex. Voor ouderen is er meer behoefte aan grondgebonden woningen, al dan niet in een (knarren)hofje, dan aan appartementen. Voor starters is dit niet expliciet benoemd. Ook de betaalbaarheid voor deze doelgroepen werd door bijna iedereen benadrukt.

Reactie
In de regionale Woondeal is afgesproken dat 50% van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn. De bovengrens is regionaal bepaald op de NHG-grens. Op dit moment is dat €325.000,-. In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat er minimaal 30% sociale huur en sociale koop moet worden gerealiseerd. In het structuurmodel voor Winssen is hiermee rekening gehouden, zie hieronder het programma tot 2030 voor de ontwikkeling van Winssen-Zuid.

	sociale huur	**Koop <250.000**	**Midden huur**	**<325.000**	**>325.000 + dure huur**	**totaal**
Woningbehoefte onderzoek	20%	15%	9%	23%	33%	
	40	30	20	45	65	200

In het structuurmodel Winssen worden deze betaalbare woningen niet expliciet toegewezen aan jongeren en ouderen. Dit laten we over aan de marktwerking. Wel biedt het structuurmodel de mogelijkheid voor een pilot met starterswoningen en één voor senioren (collectieve woonvorm). Daarnaast dient 50% van het totale programma levensloopgeschikt te zijn. Deze woonvormen zijn geschikt voor jongeren en ouderen. Ook

is er binnen het plangebied één locatie gereserveerd voor een bijzondere woonvorm met wonen en zorg.

Dorps wonen met ruimte, groen en voldoende parkeergelegenheid
Iedereen is het er over eens dat rust, ruimte, groen en agrarisch past bij Winssen. Winssen Zuid moet echt dorps van opzet worden, met veel groen en speelplekken (ook online benoemd) in de buurten. Dus niet alleen groen aan de randen. Waarbij door enkele mensen is aangegeven dat het groene aanzicht van het dorp moet worden behouden. De meerderheid vindt dat voorkomen moet worden dat het net zo stenig wordt als de Fruithof. Hierbij moet er ook goed aandacht worden besteed aan de situering van de bomen in de straten en het type bomen dat wordt toegepast, om overlast (vuil en worteldruk) te voorkomen. Een deel van de mensen heeft aangegeven dat de groene en dorpse uitstraling ook kan worden bevorderd door het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein te realiseren. In bestaande straten is er nu veel parkeeroverlast. Voldoende parkeergelegenheid vindt iedereen belangrijk. De referentiebeelden van de appartementengebouwen van 2 lagen met kap zijn door de meerderheid positief ontvangen. Hoger vindt men niet passen bij het karakter van Winssen. Over de referentiebeelden voor woningen lopen, zoals verwacht, de meningen sterk uiteen. Een deel vindt deze referentiebeelden te stedelijk. Ook geeft een deel aan dat het wel wat duurzamer mag met bijvoorbeeld grasdaken. De beelden met een agrarische sfeer, zoals schuurwoningen, zijn meermaals aangegeven als passend bij Winssen. Veel mensen geven aan dat het geen eenheidsworst moet worden, maar een gevarieerd straatbeeld. Keizershoeve en Hutgraaf zijn regelmatig als positieve voorbeelden genoemd.

Reactie
In het structuurmodel Winssen is het dorpse karakter met ruimte en groen en voldoende parkeergelegenheid uitgangspunt. In het structuurmodel geven de referentiebeelden richting aan de gewenste uitstraling. De sfeerbeelden zijn aan de hand van de ontvangen reacties aangepast. De daadwerkelijke uitwerking en vormgeving vinden plaats in de volgende fase van de planvorming. In de parkzone aan de Kennedysingel en in de groenzone aan de Van Heemstraweg is ruimte voor een (natuurlijke) speelplek, De genoemde aandachtspunten en suggesties worden meegegeven aan de initiatiefnemers.

Een goede verkeersontsluiting essentieel
De zorgen over de verkeersdruk en verkeersveiligheid in Winssen zijn groot. De Geerstraat en Leegstraat worden nu al als veel te druk ervaren en men vindt dat er te hard wordt gereden. Men vraagt zich af of de nieuwe woningbouw daar nog wel bij kan. Ook zijn er zorgen over de onveilige aansluiting op de Van Heemstraweg. Enkele mensen hebben de suggestie gedaan om centraal in het plangebied van Winssen-Zuid een nieuwe ontsluiting op de Van Heemstraweg te realiseren. Daarnaast hebben enkele mensen aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten. De wegen in de nieuwe buurten moeten niet te smal worden en met voldoende duidelijke parkeermogelijkheden om problemen te voorkomen. Daarnaast is door enkele mensen aangegeven dat het van belang

is om vanuit Winssen-Zuid goede verlichte voet- en fietsverbindingen te maken naar de bestaande kern. Ook de behoefte aan goede ommetjes is benadrukt.

Reactie
Uit de bij ons bekende verkeersgegevens blijkt op dit moment niet dat er sprake is van hoge verkeersintensiteiten. Dat neemt niet weg dat dit door een deel van de inwoners wel zo wordt beleefd. De komende periode wordt de huidige en toekomstige verkeerssituatie onderzocht. Indien uit het onderzoek volgt dat een aanvullende/andere verkeersoplossing moet worden gezocht, wordt dit bij de uitwerking van de plannen meegenomen. Als blijkt dat er geen sprake is van een te hoge verkeersdruk wordt vastgehouden aan de voorgestelde ontsluiting in het structuurmodel. In samenspraak met bewoners wordt dan vervolgens bekeken hoe de situatie kan worden geoptimaliseerd.

Verdichting linten: voor- en tegenstanders
Ten aanzien van de verdichting van de linten zijn er zowel voor- als tegenstanders. Met name mensen met een grondpositie zijn positief en er zijn buiten de nu aangeven bouwvlekken diverse aanvullende locaties ingebracht. Een enkele keer vond men de voorgestelde bouwwijze niet passend voor de plek. Anderen maken zich zorgen dat er met de verdichting straks geen linten meer over zijn. Ook over de komst van individuele woningen versus erven zijn de meningen sterk verdeeld. De één vindt individuele woningen passender in het beeld van Winssen, terwijl een ander juist voordelen ziet in de meer compactere bouw van erven, waarbij er ook een mogelijkheid is om betaalbare woningen te realiseren.

Reactie
Het Omgevingsprogramma Woningbouw wordt opgesteld om voor de periode tot 2040 duidelijkheid te geven over de woningbouwlocaties in Beuningen. Na vaststelling vormt dit programma, met daarin de structuurmodellen, het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Op basis van een zorgvuldige analyse waarbij gekeken is naar landschappelijke, cultuurhistorische, milieu, ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten zijn de woningbouwlocaties bepaald. Zo ook voor de linten in Winssen. Daarbij is in het structuurmodel aangegeven of er ruimte is voor een erfontwikkeling of dat slechts ruimte is voor een enkele woning. Dit met een maximum van 75 woningen tot 2040. Hiermee wordt geborgd dat de linten niet volledig worden volgebouwd en dat sprake blijft van een echte lintstructuur met bebouwing, weides en open doorzichten.

Zelfbewoning
Het liefst zien de meeste mensen dat bij de nieuwbouw voorrang wordt gegeven aan inwoners van Winssen. Daarnaast is er veel gevraagd om een zelfbewoningsplicht, omdat nu ook woningen in Winssen worden opgekocht door beleggers.

Reactie
In het Rijk van Nijmegen hebben we afspraken gemaakt over het regionaal oplossen van de woningnood. Deze afspraken worden nageleefd. Er wordt geen voorrang verleend aan eigen inwoners. Wel wordt onderzocht of doorstroming kan worden bevorderd door bewoners van een sociale huurwoning voorrang te geven op een andere woning.

In overeenstemming met de door de raad aangenomen motie om zelfbewoning af te dwingen, wordt dit in de contracten voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen geregeld.

Behoefte aan betrokkenheid bij verdere planvorming
Diverse omwonenden willen graag in een zo vroeg mogelijk stadium meedenken over de integrale invulling van Winssen-Zuid. Enkele direct aanwonenden geven aan dat het jammer is dat er vooraf geen persoonlijke gesprekken zijn gevoerd. Ook is enkele malen aangegeven dat in Winssen-Zuid ook vrije kavels of mogelijkheden voor CPO ontwikkelingen opgenomen moeten worden. Daarnaast is een paar keer de vraag gesteld of er wel rekening wordt gehouden met bestaande bedrijven die gehandhaafd blijven in de omgeving van de nieuwe woningbouw.

Reactie
Het Omgevingsprogramma Woningbouw geeft de kaders en randvoorwaarden voor de woningbouw in Beuningen tot 2040. De omgevingsdialoog die hierover is gevoerd, met gesprekstafels en online reacties past bij het schaalniveau van het omgevingsprogramma. In de volgende fase is het nadrukkelijk de bedoeling dat de inwoners worden betrokken bij de verdere planvorming. Hoe de inwoners worden betrokken is aan de initiatiefnemers van de plannen.

In de linten van Winssen zijn er naast de mogelijkheid enkele erfontwikkelingen, ook geschikt voor CPO ontwikkelingen, ook individuele kavels aangewezen die ontwikkeld kunnen worden.

Bij het opstellen van het structuurmodel is op hoofdlijnen gekeken naar bestaande bedrijven en de bijbehorende milieucategorieën. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd. De woningbouw vormt in de toekomst ook geen belemmering voor deze bedrijven (binnen de geldende milieucategorie). Uitzondering hierop vormt het bedrijf dat binnen de woonvlek van Winssen-Zuid is gelegen. Hiervoor wordt in overleg met de eigenaar naar een passende oplossing gezocht.

Stuivenbergweg Ewijk
Tijdens de gesprekstafels in Winssen zijn meerdere bewoners van de Stuivenbergweg in Ewijk aangeschoven. Zij hebben hun wensen en zorgen over de voorgestelde ontwikkeling in het concept Panorama 2040 kenbaar gemaakt. Tijdens de gesprekstafels is aangegeven dat de uitwerking van dit deelgebied plaatsvindt in het structuurmodel voor het Oeverwallengebied. Ruimtelijk gezien past de ontwikkeling van de Stuivenbergweg in

Ewijk namelijk het beste in het Oeverwallengebied. De bewoners worden hier ook schriftelijk over geïnformeerd.

Individuele verzoeken
Er is een tiental mensen die de afgelopen tijd een eigen wens tot woningbouw kenbaar hebben gemaakt. Na vaststelling van het structuurmodel Winssen worden de ingediende verzoeken geleidelijk in behandeling genomen. Over kansrijke verzoeken zullen we vanaf die periode weer in gesprek gaan. De initiatiefnemers worden schriftelijk over deze handelswijze geïnformeerd.

Conclusie
Uit de opbrengst van de omgevingsdialoog voor Winssen blijkt dat er over het algemeen veel steun is voor het bouwen van woningen in Winssen. Op verschillende punten zijn aandachtspunten benoemd en kanttekeningen geplaatst. Deels betreft het punten die al zijn opgepakt, zoals het onderzoek naar de prognoses van de school in Winssen en het onderzoek naar zelfbewoningsplicht. Een aantal zaken wordt specifiek naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog opgepakt of is verwerkt in het Structuurmodel Winssen:

- Nader onderzoek van de bestaande en toekomstige verkeerssituatie;
- Aanpassing van de referentiebeelden van woningen met meer agrarisch karakter in het concept Structuurmodel Winssen;
- Op de locatie In de Kas zijn de woningbouwmogelijkheden uit het structuurmodel gehaald. Het is de bedoeling de huidige functie voort te zetten;
- De onderbouwing toegevoegd in een bijlage aan het Structuurmodel Winssen voor het onderdeel linten. Hierin staat de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse die gemaakt is om te bepalen wat bebouwd kan worden en wat onbebouwd moet blijven.

Bijlage 2C

Nadere onderbouwing linten

Nadere onderbouwing onderdeel linten - structuurmodel Winssen

In het structuurmodel Winssen, zie bijlage 2 Omgevingsprogramma Woningbouw 1.0, zijn twee ontwikkelgebieden opgenomen namelijk Winssen-Zuid en de linten. Binnen de linten die in aanmerking komen voor uitbreiding is ruimte voor kleinschalige verdichting met ongeveer 75 woningen tot 2040. De mogelijkheden beperken zich tot twee vormen van lintbebouwing die ook in de bestaande situatie voorkomen. Het gaat dan om een individuele woning of een erf met 3 tot 12 woningen. De locaties voor de individuele woningen en erven zijn op basis van een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse bepaald. Hierbij geven wij de nadere onderbouwing die ten grondslag lag aan het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden.

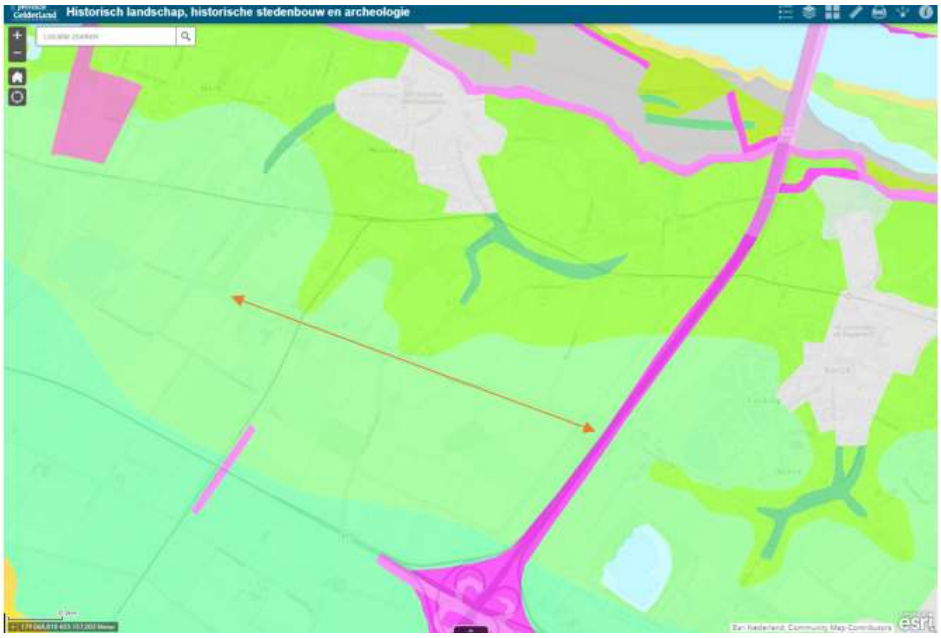
Huidig beleid in relatie tot de historische linten

In het landschapsontwikkelingsplan (2007) staat dat het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen het uitgangspunt vormt bij ontwikkelingen *(pag. 44, landschapsontwikkelingsplan)*. (…) De verhouding tussen groen en bebouwing moet zodanig blijven dat er sprake is van een groen en ook open lint *(pag. 45, landschapsontwikkelingsplan)*.

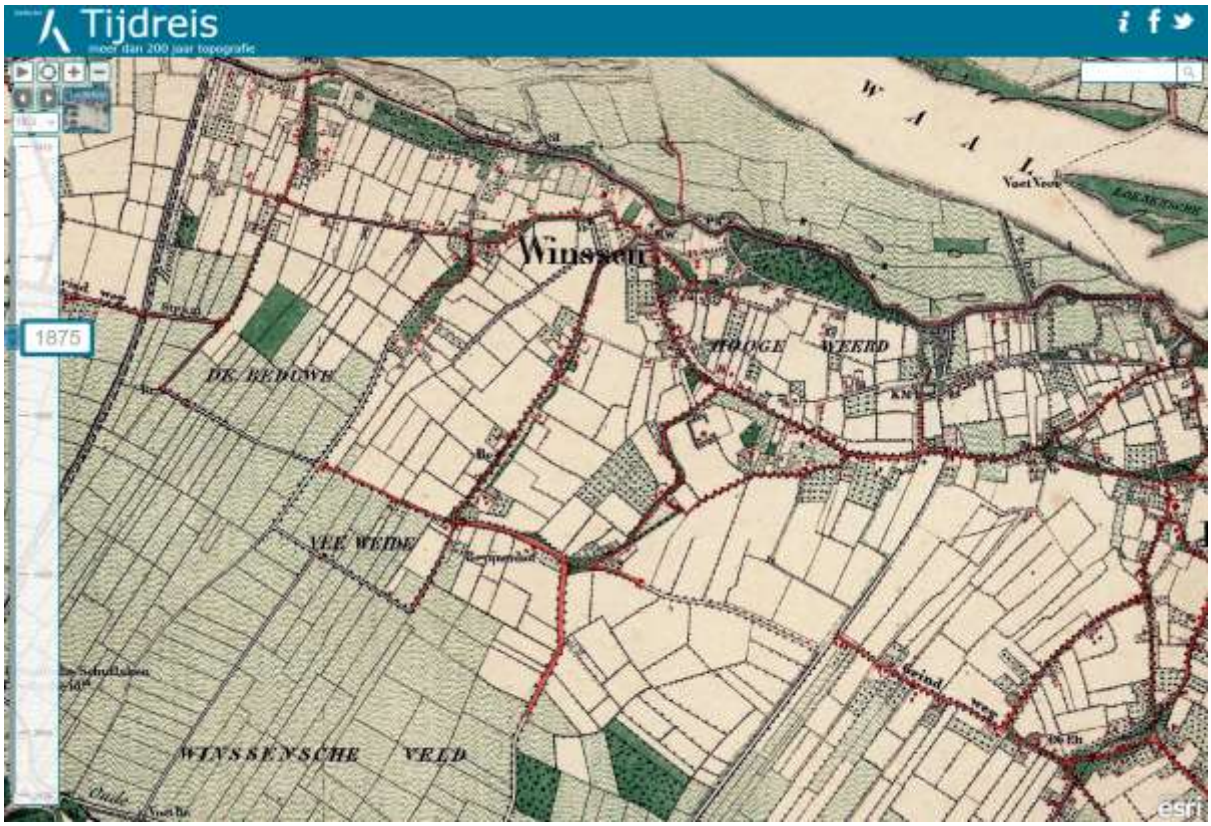
Waarom de begrenzing per lint

De historische linten beginnen in de kern van Winssen en waaieren uit in zuidelijk, westelijke en oostelijke richting. In de kern en vlak bij de kern zijn de linten dichter bebouwd dan verder van de kern af. Daarom zijn de linten kenmerkend voor de geleidelijke overgang van het dorp naar het landschap. Verdichting van de linten is mogelijk maar daarbij wil de gemeente Beuningen het karakter van de linten behouden. Daarbij hoort ook de eigenschap dat het lint opener wordt als je verder van het dorp af bent. Door het meest westelijke deel van de Molenstraat en het oostelijke deel van de Ir. van Stuivenbergweg niet te verdichting, garandeer je de geleidelijke overgang van dorp naar landschap. Hetzelfde geldt voor de Geerstraat, Leegstraat en Plakstraat in zuidelijke richting.

Vanuit ondergrond (geomorfologie) is de Koningstraat een logische grens voor verdichting van de linten in zuidelijke richting. De Koningsstraat (oranje pijl) markeert het de meest zuidelijke uitlopers van de rivier oeverwallen. Rivieroeverwallen, hoog en droog zijn van oudsher de plekken waar mensen in dit gebied wonen.



Kijk je naar de historische kaart dan zie je dat de grens tussen drogere gronden en nattere gronden ongeveer rond de Koningstraat ligt maar wel wat meer varieert. De lichte kavels zijn de oudere drogere gronden. De kavels met groene streepjes zijn de nattere gronden. Ook zie je op de historische kaart dat de bebouwing vroeger (op een enkele uitzondering na) niet ten zuiden van de Koningstraat staat.



De Poelsestraat, Deijnschestraat en de Koningstraat maken geen onderdeel uit van het structuurmodel Winssen. Deze historische linten liggen diep in het landelijk gebied en verdichting met woningen beperkt de mogelijkheden van de huidige agrarische bedrijven in dit gebied. De Poelsestraat en Koningstraat hebben dusdanig veel cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en ruimtelijke kwaliteiten dat verdichting hier niet wenselijk is.

Daarnaast wordt in het gebied ten zuiden van de Koningstraat de zandwinning gerealiseerd in combinatie met natuur en recreatie. Bovendien gelden hier beperkingen vanuit windmolens.

Motivatie kavel wel/kavel niet bebouwen
Als de linten teveel verdichten verdwijnt het eigen en unieke karakter van de linten. Dan slacht je dus de spreekwoordelijk kip met de gouden eieren. De groene kavels per lint in het structuurmodel zijn opgenomen vanuit de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit om **onbebouwd en groen te blijven** en daarmee het karakter van de linten te kunnen behouden.

Deze **groene kavels** zijn geselecteerd op basis van de volgende eigenschappen.

- Kavels bij /rond monumentale panden (zowel gemeentelijke monumenten als rijksmonumenten). De monumentale gebouwen aan de historische linten van Winssen zijn

niet alleen monumentaal vanwege de oudheid of het unieke gebouw. Ook de locatie van het gebouw op de kavel, de verhouding tussen het gebouw en de kavel, en de groene inrichting van de kavel zelf zijn belangrijk voor de cultuurhistorische waarde van een monument. Het erf vormt van oudsher een eenheid van opstallen en groene buitenruimte (inclusief boomgaarden, geriefhoutbosje, moestuin et cetera). Bouwen in die groene ruimte schaadt dus de historische eenheid van het erf en daarmee de monumentale waarde.

- Kavels die onbebouwd blijven en een groene inrichting behouden om het zicht op het landschap vanaf de linten te behouden. Op sommige plekken is het niet wenselijk en lint verder te verdichten, want dan verliest het lint te veel aan ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn kavels die:
    - belangrijk zijn voor behoud van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd
    - zicht bieden op een kenmerkend en typisch deel van het landschap
    - zicht bieden op een kruising of bocht van het lint
    - zicht bieden op karakteristieke bebouwing aan het lint
    - zicht bieden op waardevolle landschappelijke beplanting
- Kavels met een specifieke landschappelijke, ecologische en/of ruimtelijke kwaliteit die van belang is voor het landelijk karakter van het lint bijvoorbeeld:
    - boomgaard, moestuin, wei, akker, houtwal
    - zichtbare verhoging van oeverwal in het veld
    - buffer ten opzichte van Van Heemstraweg

De **kavels met individuele ontwikkeling en erfontwikkeling** zijn plekken waar vanuit landschap en ruimtelijke kwaliteit bezien de bouw van een woning of enkele woningen in erf-vorm goed mogelijk is. Daarbij is gekeken naar:

- Kansen op kwaliteitsverbetering met betrekking tot landschap en ruimtelijke kwaliteit in combinatie met het toevoegen van bebouwing.
- Dat er geen onevenredige ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en landschappelijk kwaliteit verloren gaat bij het bebouwen van de kavel.

Bij de overige kavels is behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt. Alleen in het kader van functieverandering of instandhouding van monumenten zijn er mogelijkheden voor ontwikkeling.

Bijlage 3: Ewijk

a. Structuurmodel

b. Opbrengst omgevingsdialoog

c. Haalbaarheidsstudie woningbouw Ewijk

Bijlage 3A

Structuurmodel

Wonen in Ewijk 2040

Structuurmodel Ewijk

Het eigen **gezicht** van **Ewijk**



Voor u ligt het concept structuurmodel Ewijk. Per kern worden in een structuurmodel de ontwikkellocaties die in het concept Panorama 2040 zijn opgenomen verder uitgewerkt. Per ontwikkellocatie worden specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven, zoals de dichtheden, woningtypen en sfeerbeelden. En op een kaart wordt weergegeven waar de woonvlekken en hoofdstructuren komen, zoals de ontsluitingswegen, groenzones, waterstructuren, bijzondere woonvormen en park(en).

Het structuurmodel geeft dus richting aan de woningbouwontwikkelingen, maar legt nog niet exact vast wat er zal worden gebouwd. Na vaststelling van het Omgevingsprogramma Woningbouw, met daarin de structuurmodellen, gaan ontwikkelaars en initiatiefnemers hun plannen opstellen. Deze plannen worden uiteindelijk vertaald in een Omgevingsplan (het huidige bestemmingsplan). Pas in het Omgevingsplan wordt exact vastgelegd wat er zal worden gebouwd.

Het structuurmodel per kern is een vervolg op het concept Panorama 2040 dat de gemeente Beuningen heeft opgesteld voor de toekomstige woningbouw. Het toekomstbestendig maken van de bestaande dorpen is daarin het uitgangspunt. Bij alle dorpen zijn daarom, vanuit het leidende thema "Authentiek Beunings met een vleugje stad", gebieden voor nieuwe woningbouw aangegeven. Het concept Panorama 2040 is aan de inwoners van de gemeente Beuningen voorgelegd om ideeën, kanttekeningen en suggesties te schetsen. Alle reacties vormen input voor de uitwerking van de structuurmodellen.

Van de twee helften (west-oost) die ontstaan zijn in het dorp, maakt de uitbreiding één mooi geheel.

De eerdere groei van Ewijk aan de west- en oostzijde is een goede aanzet geweest voor de toekomstige uitbreiding. Van de twee helften (west-oost) die ontstaan zijn in het dorp, maakt de uitbreiding één mooi geheel. De mogelijkheden voor invulling van de in het panorama aangegeven 2 hectare woningbouw in Ewijk-Oost wordt bekeken bij de ontwikkeling van de Hoge Woerd. Binnen het bestaande dorp zijn in bestaande plannen ongeveer 342 woningen aangegeven (waarvan een deel reeds is gerealiseerd). In westelijk Ewijk zijn buurten in een kleinstedelijk woonmilieu gerealiseerd die met de uitbreiding verder door worden gezet richting de A73. Aan de zuidwestkant krijgt Ewijk een gezicht bij het verkeersknooppunt Ewijk. De verschillende woonbuurten worden verbonden door de historische linten, het historische centrum en het groene hart bij Den Elt. Het grootste deel van de uitbreiding komt in Ewijk-Zuid met ongeveer 650 woningen. In Ewijk-West is ruimte voor ongeveer 350 woningen. Deze circa 1.000 nieuwe woningen geven draagvlak voor de voorzieningen.

De verschillende woonbuurten worden verbonden door de historische linten, het historische centrum en het groene hart bij Den Elt.

In het concept panorama zijn op 6 thema's algemene randvoorwaarden opgenomen. Deze randvoorwaarden komen straks ook in het Omgevingsprogramma Woningbouw. Deze zijn geformuleerd op basis van de uitgangspunten in het 10 puntenplan, de kansen- en belemmeringenanalyse en de participatie over de Omgevingsvisie. De algemene randvoorwaarden zijn voor ieder thema in dit structuurmodel aangevuld met specifieke uitgangspunten per ontwikkelgebied. Hierna volgt per deelgebied een uitwerking van de ontwikkelingen in Ewijk-West en Ewijk-Zuid.

Legenda

- Bebouwde kom
- Uitbreiding Ewijk
- Woonvorm gestapelde bouw hoge dichtheid
- Woonvorm woonwijk gemiddelde dichtheid
- Woonvorm woonwijk lage dichtheid
- Woningbouwprojecten in uitvoering/planvorming
- Zonnepanelenveld
- Landschapszone recreatieve zone
- Landschapszone landschappelijke zone
- Groene (recreatieve) verbindingen
- Sportvelden
- Landelijk (oeverwallen) gebied
- Water
- Bestaande bedrijventerrein/industrie

Aantal woningen: ca. 1.000

In dit nummer

Panorama: Goede afronding van Ewijk-West 2
Specifieke randvoorwaarden Ewijk-West 4
Panorama: het eigen gezicht van Ewijk 7
Specifieke randvoorwaarden linten 9

Panorama: Goede afronding van **Ewijk-West**

In het concept panorama is nieuwbouw langs de Burgemeester Sprengerlaan aangegeven. Deze straat krijgt meer status met begeleidende bebouwing aan de westzijde als belangrijke verbinding in Ewijk. De aangegeven ontwikkelzone is een onderdeel van een duidelijk afgebakend gebied tussen de snelweg A50 en de bestaande dorpsrand. De uitbreiding vindt deels plaats langs de bestaande weg en in het verlengde daarvan in zuidelijke richting. Daar sluit de nieuwbouw voor een deel aan op de bestaande wijk bij De Luit. Een ruim opgezette woonbuurt met veel water en voornamelijk vrijstaande woningen. In de Structuurvisie "Groen en Dynamisch" waren in het gebied Ewijk-West ook al woningbouwontwikkelingen voorzien.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weilanden/akkerlanden met enkele watergangen. Aan de randen van het gebied liggen de Koningstraat en de Van Heemstraweg. Langs deze linten zijn, naast woningen, ook enkele bedrijven gevestigd in vorm van boerderijen en een slager. Tevens ligt er nog een woning die vanaf een lange toegangsweg vanaf de Van Heemstraweg bereikbaar is. Deze woning staat los van de Burgemeester Sprengerlaan en heeft een ruime tuin met veel opgaande beplanting en bomen. De straat zelf heeft een ruim wegprofiel met veel begeleidend groen. In zuidelijke richting ligt aan de westzijde een fraaie bomenrij met begeleidende watergang.

Opvallend is dat de bestaande woningen voornamelijk met achter- of zijkanten richting de weg staan.

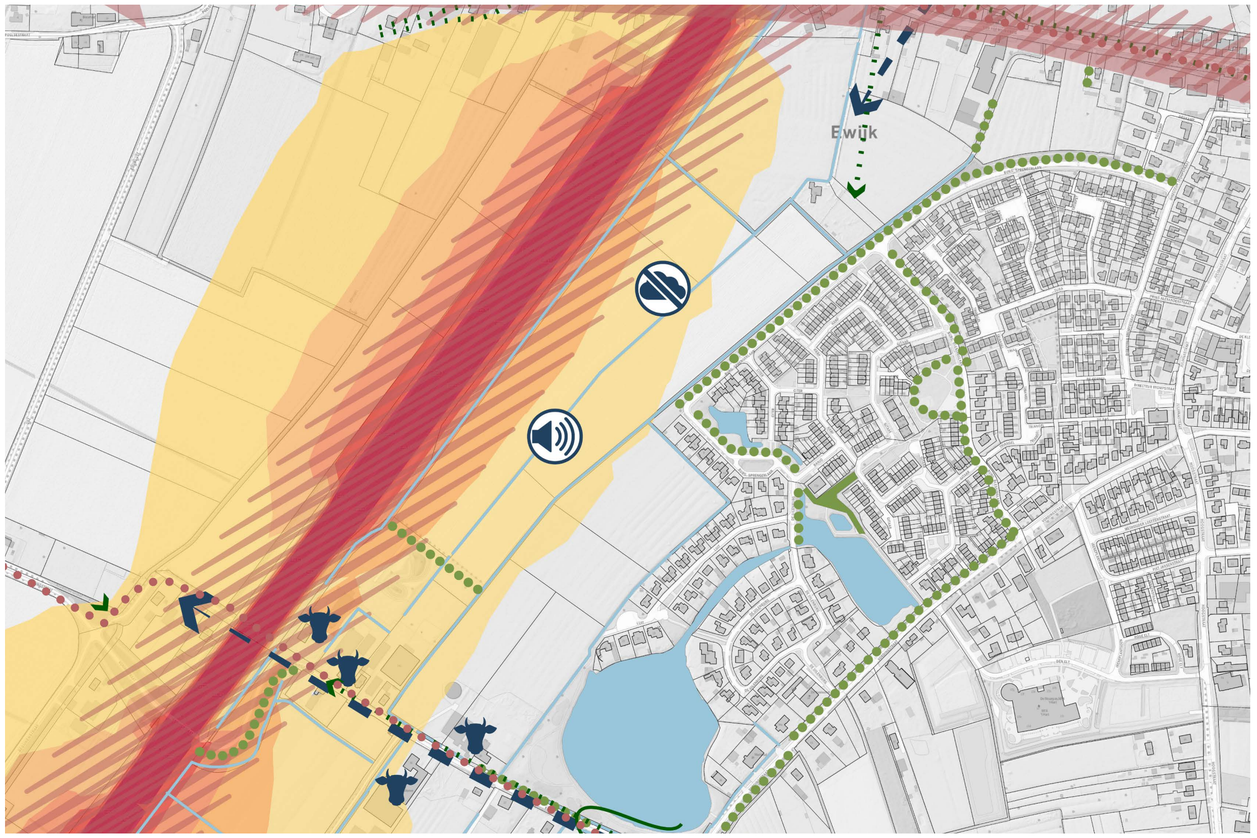
Hier is ook de snelweg A50 in de verte zichtbaar. Opvallend is dat de bestaande woningen voornamelijk met achter- of zijkanten richting de weg staan. Ter afscherming is hier doorgaans groen aanwezig, maar de kwaliteit ervan is wisselend.

De aandachtspunten en aanknopingspunten van Ewijk-West

De verschillende milieuzones (zoals geluid en veiligheid) van de functies in de omgeving zijn eerder als aandachtspunten aangegeven in de analyse die ten grondslag ligt aan het concept panorama. Tevens is daarin de aanwezige bedrijvigheid aangegeven. Naar verwachting beperken deze bedrijven de mogelijkheden voor ontwikkeling voor woningbouw zodanig dat verplaatsing noodzakelijk is. Voor het structuurmodel is het gebied verder bekeken met de volgende punten als resultaat:

- Behoud van een begeleidende bomenrij en watergang langs de westzijde van de Burgemeester Sprengerlaan.
- De overige bestaande watergangen en bomen worden zoveel mogelijk ingepast.
- Met uitzondering van de voor woningbouw hinderlijke bedrijvigheid, blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Vernieuwing, herontwikkeling of functieverandering van bestaande bebouwing blijft uiteraard mogelijk.

Aan de hand van deze punten, de gebiedseigenschappen, de aansluiting op de omgeving en op Ewijk is een vlekkenplan opgesteld dat richting geeft aan de nieuwe invulling van het gebied.



Legenda

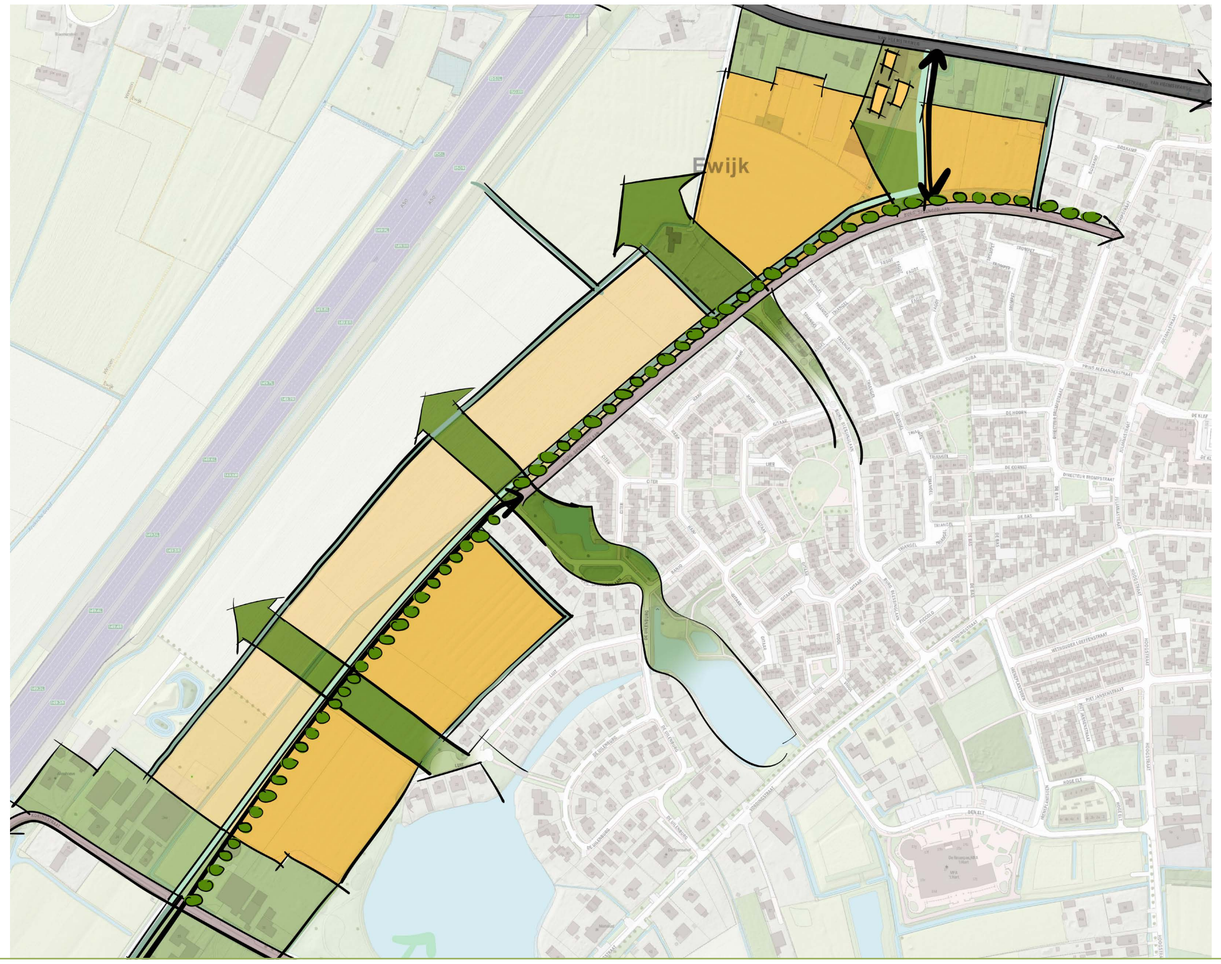
- Geluid snelweg
- Ruimtelijke barrière
- Historische lijnen / klompenpaden
- Verbinding met omgeving
- Landschappelijk waardevolle zone
- Bestaande bomenrijen
- Bestaande watergangen

Aandachtspunten locatie

- Veehouderij (geur)
- Verbinding

Aandachtspunten zoekgebied

- Geluidhinder van snelweg
- Luchtkwaliteit vormt mogelijk beperking voor gevoelige functie



Legenda

- Woongebied met groene kwaliteit fase 1
- Woongebied met groene kwaliteit fase 2
- Behouden en versterken huidige groen- en bebouwingslint
- Bijzondere woonvormen in groene zone
- Behoud van bestaande structuur/laan
- Groene verbindingen kern Ewijk naar buitengebied
- Bestaande watergang/wadi's
- Watergang verleggen/nieuwe watergang
- Nieuwe ontsluiting
- Van Heemstraweg

Totale woongebied: ca. 15 ha
Aantal woningen: ca. 350

Vlekkenplan Ewijk-West: een lommerrijke laan met Ewijkse hoven

In afbeelding hiernaast is het vlekkenplan voor Ewijk-West opgenomen. De Burgemeester Sprengerlaan is nu verkeerskundig een belangrijke verbinding in Ewijk, maar ligt momenteel enigszins afzijdig van het dorp. De bedoeling is om met de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw deze fraaie, groene weg meer bij het dorp te betrekken. Enerzijds door begeleidende bebouwing toe te voegen en anderzijds door de weg te verbinden met de Koningstraat en de Van Heemstraweg. Daardoor krijgt de weg vooral meer status en krijgt het ook een nog belangrijkere functie in de verkeersafwikkeling binnen het dorp. Het groene karakter blijft daarbij behouden en bedoeling is het laankarakter van de weg te versterken. De bestaande begeleidende bomenrij en watergang aan de westzijde zijn daarvoor een mooi aanknopingspunt.

Het groene karakter blijft daarbij behouden en bedoeling is het laankarakter van de weg te versterken.

Westelijk van de Burgemeester Sprengerlaan komt begeleidende bebouwing in de vorm van woningen in compacte hofjes. In de hofjes zijn verschillende woningtypen mogelijk, zolang ze samen maar een 'hofstructuur' vormen, dit betekent: samen wonen rond een gemeenschappelijke plek. Deze hofjes sluiten goed aan bij de kleinschalige straten van de aangrenzende buurten, maar dan in een duidelijkere vorm van een hof. Samen met de groenstructuur van de Burgemeester Sprengerlaan biedt dit een fraaie dorpsrand. Op enkele plekken zijn tussen de hofjes groenzones opgenomen die aansluiten op groen- en waterstructuren vanuit de bestaande woonbuurten. Zodoende is er een verbinding mogelijk via groen, doorzichten en recreatieve routes met de landschappelijke zones rondom Ewijk.

In de hofjes zijn verschillende woningtypen mogelijk, zolang ze samen maar een 'hofstructuur' vormen.

Door het verlengen van de Burgemeester Sprengerlaan naar de Koningstraat ontstaat er ook een gedeelte nieuwe woningbouw dat ligt tussen De Luit en de Sprengerlaan. Bedoeling is dit gebied in te vullen zoals de aangrenzende bestaande buurt met woningen in een ruime opzet en een waterrijke omgeving.

Er komt in ieder geval een nieuwe hoofdaansluiting op de Van Heemstraweg om zo de bestaande wegen in het dorp te ontzien.

De Burgemeester Sprengerlaan is de ontsluitingsweg van Ewijk-West krijgt die op een nader te bepalen wijze aantakt op de bestaande wegenstructuur. Er komt in ieder geval een nieuwe hoofdaansluiting op de Van Heemstraweg om zo de bestaande wegen in het dorp te ontzien. De precieze locatie is nader te bepalen, vooralsnog is uitgegaan van een combinatie met de herontwikkeling van een bedrijf aan de Van Heemstraweg. In zuidelijke richting wordt de Sprengerlaan verlengd naar de Koningstraat met een secundaire, verkeersveilige aansluiting.
Voor de verdere uitwerking van het vlekkenplan zijn ontwerpprincipes opgesteld die aan bod komen bij het thema ruimtelijke kwaliteit.

Specifieke **randvoorwaarden Ewijk-West**

In het Omgevingsprogramma Woningbouw (en eerder in het concept Panorama 2040) worden de algemene randvoorwaarden gesteld voor de woningbouwontwikkelingen in Beuningen. Hieronder worden per thema aanvullende specifieke randvoorwaarden voor het ontwikkelgebied Ewijk-West beschreven.

Thema 1
Woonkwaliteit Ewijk (geheel)

Uitgangspunt voor de kwalitatieve verdeling van het programma is het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019. De nadruk in het programma ligt op goedkope en betaalbare koopwoningen. Gezien de regionale behoefte zet de gemeente Beuningen, samen met Woonwaarts, in op een groter aandeel sociale huurwoningen. Dit in afwijking van het woningbehoefteonderzoek.

Bestaande voorraad

De bestaande woningen in Ewijk, vergeleken met de rest van de gemeente Beuningen bevatten relatief iets meer goedkope koop, het aandeel sociale huurwoningen is in Ewijk iets lager dan in de rest van de gemeente. Opvallend is verder dat in de bestaande voorraad weinig appartementen zijn.
Het is wenselijk om zowel sociale huur als goedkope koop toe te voegen om de kansen voor starters te vergroten. Dit kan in de vorm van kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Het aandeel betaalbaar voorziet verder in kleinere eengezinswoningen en appartementen voor starters.
Vanwege de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan levensloopgeschikte woningen en wonen met zorg. Dat kan in de vorm van grondgebonden woningen of appartementen. Dit zowel in het betaalbare segment als duurdere segment. Het doel daarvan is te voorzien in de vraag van Ewijkse senioren en doorstroming te stimuleren.

Lopende projecten

De lopende en inbreidingsprojecten in Ewijk omvatten 431 woningen (waarvan een deel reeds is gerealiseerd). Het bestaande programma van Ewijk bevat meer dan de helft dure koopwoningen en weinig sociale huur en goedkope koop.

Sociale huur	Midden huur	< 250.000	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
52	6	30	78	265	431
12%	1%	7%	18%	62%	

Bestaand programma Ewijk

Fasering

De eerste fase bestaat uit circa 300 woningen voor geheel Ewijk. De verdeling is op basis van het woningbehoefteonderzoek, met extra accenten op sociale huur en een verschuiving naar betaalbare segment koop vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt. De verdeling tussen West en Zuid is indicatief en kan aangepast worden als bijvoorbeeld de stedenbouwkundige opzet daarom vraagt.

Voor de ontwikkeling van de fase na 2030 is het uitgangspunt minimaal 50% betaalbaar. Op basis van nieuw woningbehoefteonderzoek en nieuwe afspraken in de regio kan dit nog wijzigen.

Voor woningbouw in de eerste en volgende fase van geheel Ewijk (<2030) gelden de volgende uitgangspunten:
- Het totale programma is min. 33% levensloopgeschikt.
- Het aandeel goedkope koop bestaat uit woningen voor starters. De sociale huurwoningen zijn allen levensloopgeschikt. Bijvoorbeeld in de vorm van conceptuele bouw.
- De invulling van de woongebieden voldoet aan de criteria voor de vitale wijk: mix van woningen voor verschillende doelgroepen en ruimte voor (informeel) ontmoeten.
- Binnen het plangebied wordt één locatie gereserveerd voor een bijzondere woonvorm met wonen en zorg. Het gaat dan om onzelfstandige woningen die niet meetellen voor het hierboven opgenoemde programma.

	Sociale huur	Koop <250.000 euro	Midden huur	Koop <355.000 euro	Koop >355.000 + dure huur	Totaal
Woningbehoefte onderzoek	20%	15%	9%	23%	33%	100%
Ewijk	60	45	30	65	100	300
Ewijk West fase 1	20	10	5	20	25	80
Ewijk Zuid fase 1	40	35	25	45	75	220

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

Behoud en versterking voorzieningen

Het toevoegen van woningen zorgt voor een groei aan inwoners. Dit is positief voor de voorzieningen binnen de kern Ewijk. Het toevoegen van een speelzone in de bosstrook aansluitend op het Groene Hart zorgt voor het toevoegen van bruikbaar groen dicht bij het hart van de kern. De kwaliteit wordt hiermee versterkt.

Thema 2
Ruimtelijke kwaliteit

Zo verrijkt de woningbouw het dorp Ewijk. Ewijk-West moet een waardevolle aanvulling worden op het dorp. Een nieuwe dorpsrand die de Burgemeester Sprengerlaan meer status geeft en past bij Ewijk. De dorpse bouwwijze van woningen in compacte hofjes voldoet hier beide aan.

Dit zijn de ontwerpprincipes voor de hoven in Ewijk-West:
- Een hof bestaat uit een samenhangende eenheid van een groep woningen rond een gemeenschappelijke ruimte. De samenhang is zowel op stedenbouwkundig, architectonisch als landschappelijk vlak.

Een hof bestaat uit een samenhangende eenheid van een groep woningen rond een gemeenschappelijke ruimte.

- In de aangegeven zone westelijk van de Burgemeester Sprengerlaan kunnen verschillende vormen hofjes komen (zie hofprincipes). Binnen de aangegeven woonvlekken tussen de groene onderbrekingen kunnen meerdere hofjes komen, deze zijn echter wel gelijk in vorm en uitstraling.
- Ieder hofje heeft een duidelijke gezicht richting de Sprengerlaan, dit vormt de gewenste begeleidende bebouwing.

Ieder hofje heeft een duidelijke gezicht richting de Sprengerlaan, dit vormt de gewenste begeleidende bebouwing.

- Een hof kan één woningtype, maar ook verschillende woningtypen bevatten. Het laat in ieder geval een samenhangend beeld zien. De uitstraling van een hof mag zowel traditioneel als eigentijds zijn.

Een hof kan één woningtype, maar ook verschillende woningtypen bevatten. Het laat in ieder geval een samenhangend beeld zien.

- De gemeenschappelijke ruimte is vanaf het begin onderdeel van de ontwerpopgave van een hof en bevat in ieder geval groen.
- Ieder hof krijgt één eigen ontsluiting op de Burgemeester Sprengerlaan. Waar mogelijk en zo nodig vanuit calamiteiten wordt de ontsluiting van meerdere hofjes gecombineerd.
- Parkeren is onderdeel van het hof en wordt binnen deze ruimtelijke eenheid opgelost. Er komt voor de nieuwbouw dus geen parkeren langs de Burgemeester Sprengerlaan.
- Kleinstedelijk: rijen van maximaal zes tot acht woningen aaneen, bouwhoogte twee bouwlagen al dan niet met kap, maximaal drie bouwlagen.
- Een woningdichtheid tussen de 25-30 woningen per hectare in de ontwikkelvlekken. Deze dichtheid is gebaseerd op de beoogde doelgroepen (vooral goedkoop, betaalbaar en levensloopbestendig) en de gewenste mix van woningtypen (rij, tweekapper, vrijstaand) in het gehele gebied.

Voor het gedeelte nieuwe woningbouw dat aansluit op De Luit gelden de volgende ontwerpprincipes:
- Voortzetten bestaande ruimtelijke opzet met woningen in een ruime opzet, bochtige straten en een waterrijke omgeving.
- Een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare in de ontwikkelvlekken. Mix van voornamelijk vrijstaande en twee onder een kap woningen, afgewisseld met enkele rijenwoningen.

De groene en blauwe dooradering: bomen, park en water

- Burgemeester Sprengerlaan: deze weg behoudt het lommerrijke karakter met begeleidend groen, bomenrij en watergang.
- Groene doorsteken/onderbrekingen: parkachtig ingerichte groenzones in het verlengde van groen- en waterstructuren binnen de bestaande woonbuurten. Ruimtes die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten met een overkoepelende paden- en beplantingsstructuur en eventueel een formele speelplek.
- Watergang hofjes: de hofjes worden aan de westzijde begrensd door een watergang. Daarna volgt een nader in te vullen landschappelijke zone richting de snelweg, dit in samenhang met de geluidsvoorzieningen langs de snelweg.

Ruimtes die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten met een overkoepelende paden- en beplantingsstructuur en eventueel een formele speelplek.

De laan en de hofstraatjes van Ewijk-West

- De Burgemeester Sprengerlaan is een ontsluitingsweg met een doorgaand laanprofiel. Overzichtelijk ingericht met op enkele punten een verbijzondering als markering van een entree of bijzonder kruispunt.
- De hofstraatjes hebben een dorps wegprofiel: korte straatjes met een informele inrichting. De nadruk ligt op verblijfsruimte. Bij voorkeur met een subtiel onderscheid tussen rijbaan, parkeren en voetpad. De ontwerpprincipes voor de verkeerstructuur zijn opgenomen in thema 2.
- Voor het parkeren hanteren we de parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde waarde van het interval van de categorie 'rest bebouwde kom'. Voor het parkeren in de hofjes gelden de volgende ontwerpprincipes:
  - Geconcentreerd, maar geen grootschalige parkeerterreinen.
  - Binnen de ruimtelijke eenheid van het hof, geen parkeren langs de Burgemeester Sprengerlaan.
  - Goede spreiding parkeerplaatsen in relatie tot spreiding van de woningen.
  - Parkeren primair aan voor- of langszijde van woningen. Parkeren aan de achterzijde van woningen is niet wenselijk.

  Voor het parkeren in het gebied rondom De Luit gelden de volgende ontwerpprincipes:
  - Zoveel mogelijk op eigen terrein.
  - Informele parkeerstroken langs de weg.

Dorps ontmoeten en bewegen in de buitenruimte

Binnen het plangebied moet voor jong en oud voldoende ruimte zijn om te bewegen en elkaar te ontmoeten.

Binnen het plangebied moet voor jong en oud voldoende ruimte zijn om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Concreet betekent dit dat we voor Ewijk- west ca. 1 plek per 200 woningen willen realiseren, in totaal ca. 2 plekken. Dit is afhankelijk van typologie en doelgroep van de woningen.

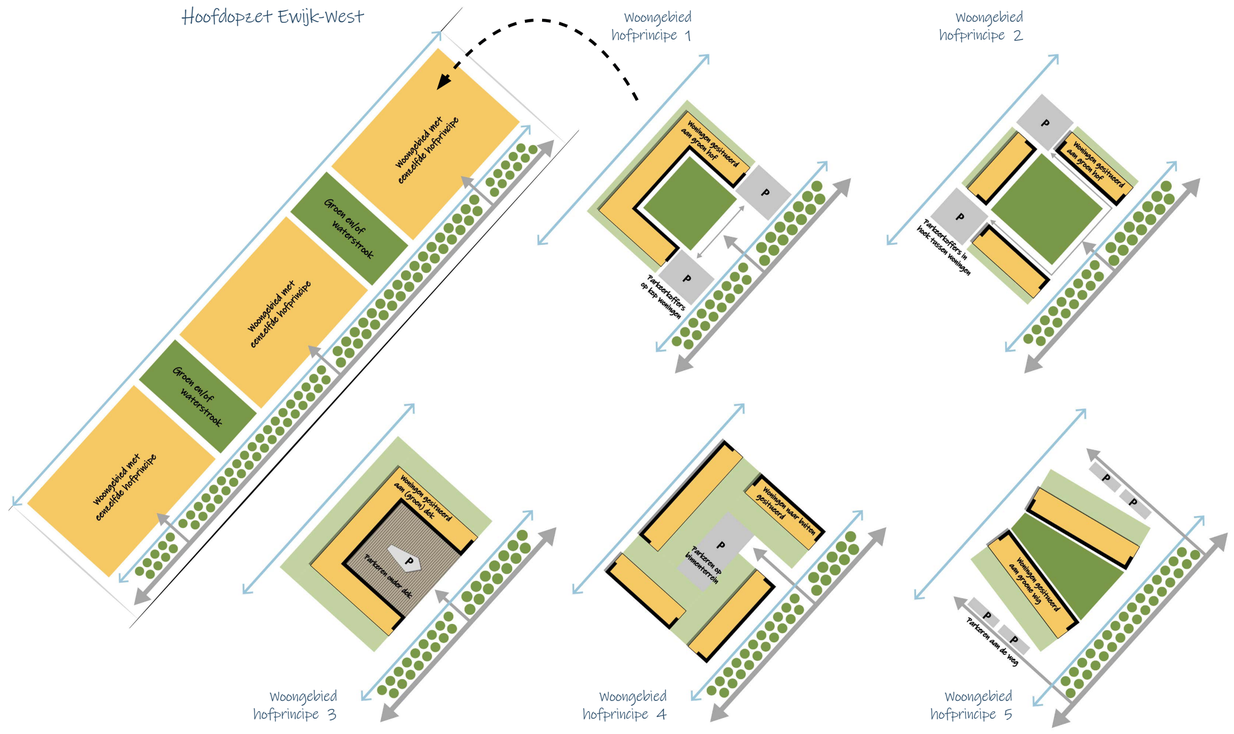
1 Aansluiting op De Luit







1 Voorbeelden ontwikkelingen Sprengerlaan



Thema 3:
Omgevingskwaliteit

In de thema's hiervoor zijn al punten benoemd die ook met omgevingskwaliteit te maken hebben. Die herhalen we hier niet. Ook voor Ewijk-West geldt dat sprake moet zijn van een prettige en gezonde leefomgeving. In het kader van het bestemmings-/omgevingsplannen dienen hiertoe de wettelijk benodigde onderzoeken te worden uitgevoerd.

Thema 4
Bereikbaarheid

Ontsluiting. In plangebied van Ewijk-West is rekening gehouden met zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. De hoofdontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit twee delen. Het deel in Ewijk-West heeft een aansluiting op de van Heemstraweg. De hoofdontsluiting volgt de Burgemeester Sprengerlaan en buigt boven de plas van Melssen af in oostelijke richting.

De langzaam verkeersroutes liggen in Ewijk-west parallel aan de hoofdontsluitingsweg en zijn daarmee gericht op een goede ontsluiting naar de van Heemstraweg.

De ontwerpprincipes voor de ontsluiting zijn als volgt:
- Hoofdontsluiting Burgemeester Sprengerlaan (onderdeel van rondweg): ontsluitingsstraat met scheiding tussen auto- en langzaam verkeer, bestemmingsverkeer, weg met begeleidende zone met groen en water. Extra aansluiting op de Van Heemstraweg is vanuit verkeerskundig oogpunt gewenst.
- Straten binnen de hofjes, waaronder ook het gedeelte rondom De Luit: nadruk op verblijf (rustige woonstraatjes, hofje), groen in de straat (strook, bomen, op de hoek). Simpel en overzichtelijk, zowel op buurtniveau als voor het gehele nieuwe woongebied.

Thema 5
Duurzaamheid

Voor dit thema gelden de algemene uitgangspunten van gasloze wijken, energieneutraliteit en circulariteit zoals opgenomen wordt in het Omgevingsprogramma Woningbouw.

Thema 6
Haalbaarheid

De gemeente heeft niet het eigendom tot alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling. Er zijn nog diverse particuliere eigenaren die grondbezit hebben. Op basis van de vastgestelde nota Grondbeleid wordt er in de gemeente Beuningen een faciliterend grondbeleid gehanteerd.

Dit betekent dat de gemeente de randvoorwaarden schept waarbinnen de private partijen/grondeigenaren de gewenste ontwikkelingen kan uitvoeren. Deze randvoorwaarden moeten economisch uitvoerbaar zijn, zodat de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, ongeacht wie de grondeigenaar is. De daadwerkelijke keuze om gronden aan te kopen, en het produceren en uitgeven van (bouw)grond wordt overgelaten aan de markt. De gemeente faciliteert de woningbouwontwikkelingen vanuit haar wettelijke (publieke) taak, door het maken van een omgevingsplan. De gemeente probeert de ruimtelijk gewenste situatie te realiseren, zonder daarbij de beschikking(smacht) over de grond te hebben. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen de marktpartij de gewenste ontwikkeling kan uitvoeren. Deze randvoorwaarden kunnen zowel ruimtelijk als programmatisch zijn. De gemeente is wel verantwoordelijk dat de gestelde randvoorwaarden economisch uitvoerbaar zijn zodat de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. De economische uitvoerbaarheid van Ewijk is dus een vereiste, ongeacht wie grondeigenaar is.

Indien de gemeente bij vaststelling omgevingsplan niet alle gronden in eigendom heeft (waarbij kostenverhaal verzekerd is door gronduitgifte), dan wel een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaren, is de gemeente verplicht om een kostenverhaalsbeschikking op te nemen in het omgevingsplan. Een kostenverhaalsbeschikking is vergelijkbaar met een exploitatieplan zoals deze in art 6.12 Wro wordt voorgeschreven indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is. In de kostenverhaalsbeschikking wordt onderscheid gemaakt tussen 'Gebiedseigen kosten' (kosten binnen het ontwikkelgebied), 'Bovenwijkse voorzieningen' en 'Financiële bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling'. De kosten binnen het ontwikkelgebied en bovenwijkse voorzieningen worden op basis van Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit toegerekend. De Financiële bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling betreffen kosten buiten het plangebied en worden doorbelast op basis van de door de raad vast te stellen Nota Kostenverhaal.

Inspiratiebeeld woningen hofvormen Ewijk-west



Ewijk-West moet een waardevolle aanvulling worden op het dorp. Een nieuwe dorpsrand die de Burgemeester Sprengerlaan meer status geeft en past bij Ewijk.

Ewijk-Zuid: het eigen gezicht van **Ewijk**



In het concept panorama is Ewijk-Zuid als een logisch vervolg op de eerdere uitbreidingen van het dorp aangegeven. De locatie is onderdeel van een duidelijk afgebakend gebied tussen de snelwegen, de Koningstraat en De Steeg. De uitbreiding vindt plaats aansluitend op deze twee bestaande bebouwingslinten. Deze linten behouden hun historische en landelijke identiteit, geven structuur aan het dorp (grens tussen woonbuurten) en behouden de eenheid (verbinding tussen woonbuurten). In de Structuurvisie "Groen en Dynamisch" waren in het gebied Ewijk-Zuid ook al woningbouwontwikkelingen voorzien. Door de uitbreiding aan de zuidzijde krijgt het dorp eindelijk een gezicht bij het verkeersknooppunt Ewijk.

In de huidige situatie bestaat het gebied uit weilanden/akkerlanden en een gedeelte met gronddepots van de grondbank. Centraal in het gebied ligt de Plas van Melssen, een voormalige zandwinning die al gedeeltelijk gedempt is. Langs de bestaande linten Koningstraat en Steeg komt voornamelijk wonen voor en enkele agrarische bedrijven. Deze boerderijen zijn naast de A50 gesitueerd. Aan de andere zijde, aansluitend op de Steeg, ligt het bedrijventerrein Schoenaker. In het plangebied zelf zijn verder diverse watergangen en een houtopstand rondom de Plas van Melssen aanwezig. Bij kap van deze bomen, zullen de bomen elders gecompenseerd moeten worden volgens het Wnb.

Centraal in het gebied ligt de Plas van Melssen, een voormalige zandwinning die al gedeeltelijk gedempt is.

De aandachtspunten en aanknopingspunten van Ewijk-Zuid

De verschillende milieuzones (zoals geluid en veiligheid) van de functies in de omgeving zijn eerder als aandachtspunten aangegeven in de analyse die ten grondslag ligt aan het concept panorama. Tevens zijn daarin de aanwezige veehouderijen aangegeven. Naar verwachting beperken deze bedrijven de mogelijkheden voor ontwikkeling voor woningbouw zodanig dat verplaatsing noodzakelijk is. De historische linten en het Groene Hart zijn in de analyse als aanknopingspunten aangegeven.

De historische linten en het Groene Hart zijn in de analyse als aanknopingspunten aangegeven.

Voor het structuurmodel is het gebied verder bekeken met de volgende punten als resultaat:
- Het water van de plas van Melssen komt in een nader te bepalen vorm terug in de nieuwe opzet.
- Herstel van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur met langgerekte noord-zuid gerichte stroken en enkele oostwest gerichte verbindingen tussen deze stroken. De bestaande watergangen en bomen worden zoveel mogelijk ingepast.
- Bestaande bospad aan de Koningstraat handhaven en versterken als verbinding met het Groene Hart van Ewijk.
- Met uitzondering van de voor woningbouw hinderlijke bedrijvigheid, blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Vernieuwing, herontwikkeling of functieverandering van bestaande bebouwing blijft uiteraard mogelijk.

Aan de hand van deze punten, de gebiedseigenschappen, de aansluiting op de omgeving en op Ewijk is een vlekkenplan opgesteld dat richting geeft aan de nieuwe invulling van het gebied.

Legenda

- Geluid snelweg
- Slagschaduw windmolens
- Veiligheidszone InterCheM
- Ruimtelijke barrière
- Historische lijnen / klompenpaden
- Landschappelijke lijnen; oeverwal en komgronden
- Landschappelijk waardevolle zone
- Waardevol open gebied, buffer
- Bestaande bomenrijen
- Bestaande watergangen

Aandachtspunten locatie
- Veehouderij (geur)
- Verbinding
- Archeologische vindplaats

Aandachtspunten zoekgebied
- Geluidhinder van snelweg
- Hoge grondwaterstanden, kwel
- Zoekgebied aanvulling strategische watervoorraad
- Slagschaduw van windmolens
- Milieucategorie bedrijven
- Hoge verkeersbelasting Koningstraat
- Mogelijk archeologische/ cultuurhistorische waarde
- Luchtkwaliteit vormt mogelijk beperking voor gevoelige functie



Vlekkenplan Ewijk-Zuid: de Ewijkse Velden in ere hersteld

In bovenstaande afbeelding is het vlekkenplan voor Ewijk-Zuid opgenomen. Anders dan bij de meeste eerdere uitbreidingen van het dorp is hier de oorspronkelijke landschappelijke structuur de basis voor de opzet van de woningbouw. De kenmerkende langgerekte stroken met weilanden komen nu terug in de woningbouw. De structuur van oorspronkelijke sloten tussen de weilanden wordt hersteld als straten met een naastgelegen groenstrook waarin bijvoorbeeld een bomenrij, riet, wadi of weer water kan komen. Enkele oostwest gerichte verbindingen met groenstrook verbinden deze langgerekte stroken. Zodoende is iedere woonstraat voorzien van groen.

De kenmerkende langgerekte stroken met weilanden komen nu terug in de woningbouw. De structuur van oorspronkelijke sloten tussen de weilanden wordt hersteld.

Het bestaande bospad aan de Koningstraat wordt uitgebreid naar een centraal gelegen groene verbinding. Deze legt de koppeling met het Groene Hart en maakt vanuit het dorp nieuwe ommetjes mogelijk. Hiervoor worden aan de rand van het nieuwe woongebied groenstructuren aangelegd die weer in verbinding staan met de omgeving. Bijvoorbeeld richting de Steeg en de Goudwerf.

De stroken met woningen zijn gevarieerd opgezet met een mix van verschillende woningtypen.

De stroken met woningen zijn gevarieerd opgezet met een mix van verschillende woningtypen. Dit zorgt, samen met het groen, voor een gevarieerd beeld in de lange lijnen van de woonstraten. Daarnaast worden deze noord-zuid lijnen af en toe doorbroken met een dwarsverbinding of een bijzonder bouwblok. Bij drie stroken is een appartementengebouw aan het einde (zuidkant) opgenomen. Deze markeren niet alleen de rand van de nieuwe woningbouw, maar zijn ook het gezicht van Ewijk naar buiten toe.

Ewijk-Zuid krijgt een eigen ontsluitingsweg die op een nader te bepalen wijze aansluit op de bestaande wegenstructuur. Er komt in ieder geval een verbinding richting de Schoenaker. De keuze voor een eigen ontsluiting komt voort uit het ontzien van de historische bebouwingslinten zodat hier het historische en landelijke karakter behouden blijft. De nieuwe ontsluiting zal opeen enkele plek de linten wel kruisen. Voor langzaam verkeer komen er meer koppelingen met de linten om zo samen met het groen de verbinding met het bestaande dorp te leggen.

De keuze voor een eigen ontsluiting komt voort uit het ontzien van de historische bebouwingslinten zodat hier het historische en landelijke karakter behouden blijft.

Voor de verdere uitwerking van het vlekkenplan zijn ontwerpprincipes opgesteld die aan bod komen bij het thema ruimtelijke kwaliteit. Binnen beide linten (Koningstraat en Steeg) zijn nog enkele ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw aangegeven. Hier zal aansluiting moeten worden gezocht bij de lintbebouwing. Enkele open plekken binnen het lint worden benut als ontsluitingspunten voor het nieuwe woongebied.

Legenda

- Woongebied met groene kwaliteit fase 1
- Woongebied met groene kwaliteit fase 2
- Behouden en versterken huidige groen- en bebouwingslint
- Bijzondere woonvormen aan de rand van Ewijk (gestapelde bouw)
- Behoud van bestaande structuur (Koningstraat)
- Groene verbinding van het groene hart Ewijk
- Landschappelijk groen, nieuwe rafelende rand kern Ewijk.
- Bestaande watergang/wadi's
- Nieuwe waterstructuur/verbinding water
- Nieuwe groenstructuur
- Nieuwe laanstructuur
- Nieuwe ontsluiting
- A Ontsluitingsoptie zuidzijde zonnepark
- B Ontsluitingsoptie over snelweg

1. Natuurlijk
2. Eigentijds

Totale woongebied ca. 24 ha
Aantal woningen: ca. 650

Specifieke **randvoorwaarden Ewijk-Zuid**

In het Omgevingsprogramma Woningbouw (en eerder in het concept Panorama 2040) worden de algemene randvoorwaarden gesteld voor de woningbouwontwikkelingen in Beuningen. Hieronder worden per thema aanvullende specifieke randvoorwaarden voor het ontwikkelgebied Ewijk-Zuid beschreven.

Thema 1 **Woonkwaliteit Ewijk (geheel)**

De achtergronden en uitgangspunten voor de invulling van dit thema zijn te vinden bij de hiervoor behandelde uitwerking van Ewijk-West (zie specifieke randvoorwaarden op pagina 4).

Samengevat bestaat de eerste fase uit circa 300 woningen. De verdeling is op basis van het woningbehoefteonderzoek, met extra accenten op sociale huur en een verschuiving naar duurdere koop vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor woningbouw in de eerste en volgende fase van geheel Ewijk (<2030) gelden de volgende uitgangspunten:

- Het totale programma is 50% levensloopgeschikt.
- Het aandeel goedkope koop bestaat uit woningen voor starters. De sociale huurwoningen zijn allen levensloopgeschikt.
- De invulling van de woongebieden voldoet aan de criteria voor de vitale wijk: mix van woningen voor verschillende doelgroepen en ruimte voor (informeel) ontmoeten
- Binnen het plangebied wordt één locatie gereserveerd voor een bijzondere woonvorm met wonen en zorg. Het gaat dan om onzelfstandige woningen die niet meetellen voor het hierboven opgenoemde programma.

Behoud en versterking voorzieningen

Het toevoegen van woningen zorgt voor een groei aan inwoners. Dit is positief voor de voorzieningen binnen de kern Ewijk. Het toevoegen van een speelzone in de bosstrook aansluitend op het Groene Hart zorgt voor het toevoegen van bruikbaar groen dicht bij het hart van de kern. De kwaliteit wordt hiermee versterkt.



Inspiratiebeeld eigentijds | Inspiratiebeeld gestapelde bouw | Inspiratiebeeld natuurlijk

Thema 2
Ruimtelijke kwaliteit

Zo wordt de woningbouw nieuw, maar ook vertrouwd Ewijks. Ewijk-Zuid moet het typische gevoel van wonen tussen groen en water oproepen, zoals ook aanwezig in de rest van de gemeente. In dichtheden en met goede verbindingen wordt aangesloten op het bestaande dorp.

Ewijk-Zuid moet het typische gevoel van wonen tussen groen en water oproepen

Dit zijn de groen-blauwe ontwerpprincipes voor Ewijk-Zuid:

- De situering en richting van de bebouwing ondersteunt het herstellen van de oorspronkelijke landschappelijke structuur met overwegend langgerekte stroken in noord-zuid richting. Deze stroken worden een enkele keer ingevuld met oost-west gerichte blokken. Binnen een strook mag ook een enkele keer als onderbreking een bijzondere woonvorm voorkomen zoals een gesloten bouwblok.

De situering en richting van de bebouwing ondersteunt het herstellen van de oorspronkelijke landschappelijke structuur.

- Een strook bevat verschillende woningtypen, maar laat een samenhangend beeld zien. Zowel bij een langgerekte noord-zuid invulling als een invulling van een strook met kortere oost-west gerichte blokken. Onderling moeten de stroken van elkaar verschillen.
- De uitstraling van het woongebied westelijk van de bosstrook is eigentijds Ewijks. De in het dorp aanwezige traditionele bouw met bakstenen en pannendaken vormt de inspiratie voor een eigentijdse stijl met bijzondere kapvormen.



De groene-blauwe lijnen en stroken: park, water en natuur

- Groen-blauwe straten: de langgerekte groenzones met gebiedseigen groenelementen (natuur, riet, water) leggen de verbinding naar de landschapszone rondom Ewijk aan de rand van de nieuwe uitbreiding.
- Centrale groenzone: de verbinding met het groene hart van Ewijk rond Den Elt. Bosstrook die uitnodigt tot bewegen met een overkoepelende paden- en beplantingsstructuur en eventueel een informele speelplek. Zoekzone voor een kunstwerk als verwijzing naar zandwinning (bijvoorbeeld uitkijktoren).
- Groen-blauwe rand: nader in te vullen in samenhang met de landschapszone rondom Ewijk en geluidsvoorzieningen langs de snelwegen. Doorzetten van strokenstructuur in de woonvelden die overgaan in water, natuur, rietvelden en een enkele bosstrook. Uitloopgebied voor het hele dorp met mogelijkheid voor natuurlijk spelen, ommetjes en buitensport.

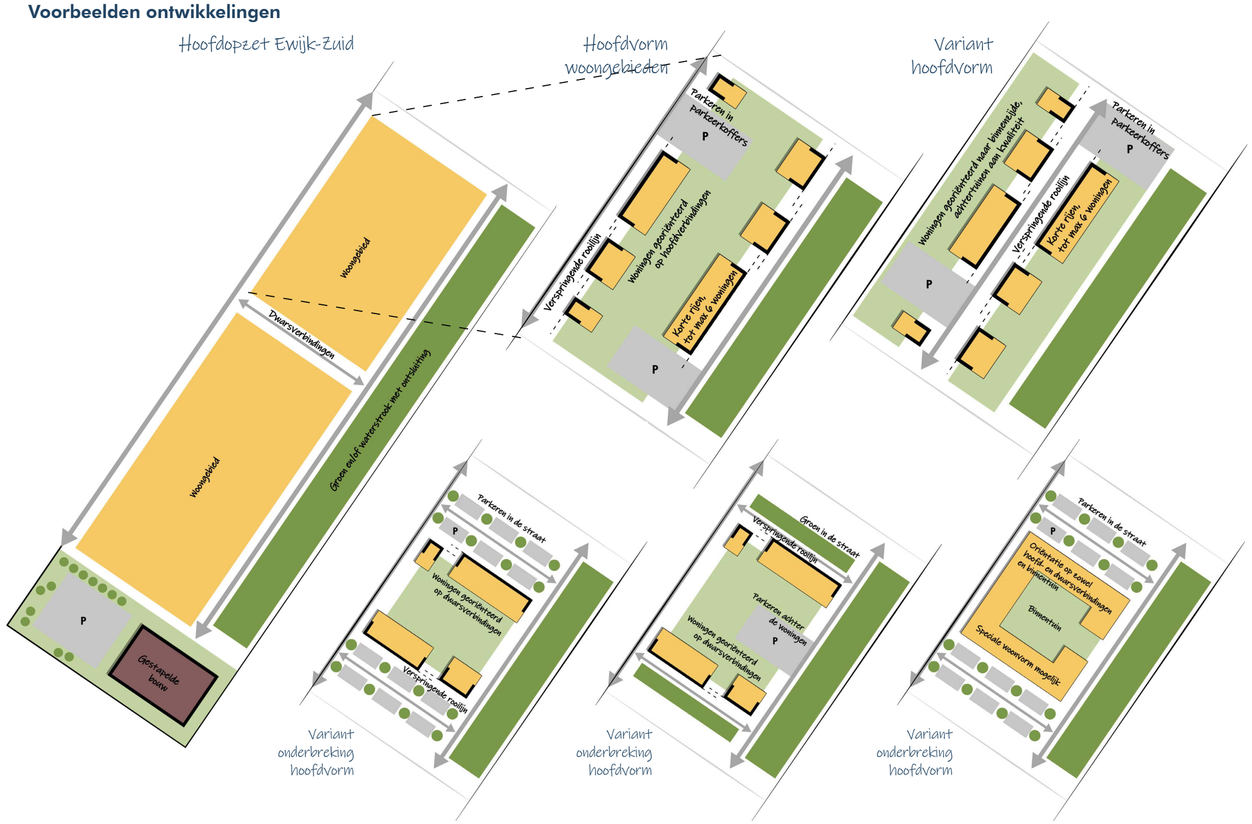
De uitstraling van het woongebied westelijk van de bosstrook is eigentijds Ewijks.

- De uitstraling van het woongebied oostelijk van de bosstrook is natuurlijk Ewijks. Met houtbouw wordt aangesloten op het gemoedelijke, groene en natuurlijke karakter van Ewijk-Oost.
- De straten met begeleidend groen zijn strakke noord-zuid lijnen. De begeleidende bebouwing heeft juist gevarieerde rooilijnen.

De uitstraling van het woongebied oostelijk van de bosstrook is natuurlijk Ewijks.

- Groen-blauwe straten: in elke straat komt een gebiedseigen groene lijn met bijvoorbeeld een sloot, rietkraag of bomenrij. Ook de weg kan bijvoorbeeld als karrenspoor worden uitgevoerd.
- Zo min mogelijk auto's in de groen-blauwe straat, parkeren wordt opgenomen in de woonvelden.
- Kleinstedelijk: rijen van maximaal zes tot acht woningen aaneen, overwegend twee bouwlagen al dan niet met kap, maximaal drie bouwlagen voor grondgebonden woningbouw.
- De drie bebouwingsaccenten aan de zuidrand zijn de 'ogen' van het nieuwe gezicht van Ewijk. Dit zijn hoogwaardig vormgegeven appartementengebouwen van maximaal één gebouw in acht bouwlagen, de andere twee zijn maximaal zes bouwlagen. In uitstraling sluiten de drie gebouwen aan op de achterliggende woongebieden (eigentijds of natuurlijk). De gebouwen zijn familie van elkaar, drie totaal verschillende gebouwen is uitgesloten.
- Een woningdichtheid tussen de 25-30 woningen per hectare in de ontwikkelvlekken. Deze dichtheid is gebaseerd op de beoogde doelgroepen (vooral goedkoop, betaalbaar en levensloopbestendig) en de gewenste mix van woningtypen (rij, tweekapper, vrijstaand) in het gehele gebied. Straten met uitsluitend één woningtype of een enkele onderbreking van één woningtype komen dus niet voor.

Voorbeelden ontwikkelingen











Inspiratiebeeld groen-blauwe lijnen en stroken









Inspiratiebeeld groen-blauwe rand

De straten van Ewijk-Zuid

- Ontsluitingsweg: ontsluitingsweg met een doorgaand, eenduidig profiel. Overzichtelijk ingericht met op enkele punten een verbijzondering als markering van een entree of bijzonder kruispunt.
- Groen-blauwe woonstraten: eenduidig, landelijk wegprofiel. Eenvoudige straten met veel groen. Landelijke ontwerpprincipes toepassen zoals een karrenspoor. Het onderscheid tussen rijbaan en voetpad is subtiel. Dus geen hoge stoepranden, duidelijk verschillend materiaalgebruik en formele parkeervakken. De ontwerpprincipes voor de verkeerstructuur zijn opgenomen in thema 2.
- Voor het parkeren hanteren we de parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde waarde van het interval van de categorie 'rest bebouwde kom'. Voor het parkeren gelden de volgende ontwerpprincipes:
  - Geen grootschalige parkeerterreinen (ook niet op binnenterreinen).
  - Zo veel mogelijk op eigen terrein.
  - Hoofdzakelijk geconcentreerd parkeren in een parkeerkoffer tussen woningen, zo min mogelijk parkeren in de straat.
  - Parkeren georiënteerd aan de voorzijde of zijkanten van woningen, niet aan achterzijde.
  - Goede spreiding parkeerplaatsen in relatie tot spreiding van de woningen.

Dorps ontmoeten en bewegen in de buitenruimte

Binnen het plangebied moet voor jong en oud voldoende ruimte zijn om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Concreet betekent dit dat we voor Ewijk- Zuid ca. 1 plek per 200 woningen willen realiseren, in totaal ca. 3 – 4 plekken. Dit is afhankelijk van typologie en doelgroep van de woningen.

Thema 3: Omgevingskwaliteit

In de thema's hiervoor zijn al punten benoemd die ook met omgevingskwaliteit te maken hebben. Die herhalen we hier niet. Ook voor Ewijk-Zuid geldt dat sprake moet zijn van een prettige en gezonde leefomgeving. In het kader van het bestemmings-/omgevingsplannen dienen hiertoe de wettelijk benodigde onderzoeken te worden uitgevoerd.

Thema 4 Bereikbaarheid

Ontsluiting. In plangebied van Ewijk-zuid is rekening gehouden met zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. De hoofdontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit twee delen. Het deel in Ewijk-Zuid buigt boven de plas van Melssen af in oostelijke richting.

Vanaf dat punt worden twee varianten van de hoofdontsluiting verder onderzocht:

- Via de Steeg, over de A73, waarna langs de Elsenpas wordt aangesloten op de Schoenaker.
- Via de zuidzijde langs het zonnepark Lage Woerd, waarna in noordoostelijke richting wordt afgebogen en ter hoogte van de Koningstraat wordt aangesloten op de Schoenaker.

In Ewijk-Zuid zijn fietsverbindingen voorzien langs de Ecowieck het zonneveld. Deze fietsverbindingen zijn gericht op een goede ontsluiting in de richting van Beuningen en Nijmegen.

De ontwerpprincipes voor de ontsluiting zijn als volgt:

- Nieuwe hoofdontsluiting (onderdeel van rondweg): ontsluitingsstraat met scheiding tussen auto- en langzaam verkeer, bestemmingsverkeer. Rechtstand beperken door passend binnen de strokenstructuur op enkele plekken een verspringing in het tracé op te nemen. Een aansluiting op de Schoenaker is vanuit verkeerskundig oogpunt gewenst.
- Straten binnen de woonbuurten: nadruk op verblijf (rustige woonstraatjes, hofje), groen in de straat (begeleidende stroken). Simpel en overzichtelijk, zowel op buurtniveau als voor het gehele nieuwe woongebied.
- Bestaande linten: behoud huidig profiel.

Thema 5 Duurzaamheid

Voor dit thema gelden de algemene uitgangspunten van gasloze wijken, energieneutraliteit en circulariteit zoals opgenomen wordt in het Omgevingsprogramma Woningbouw.

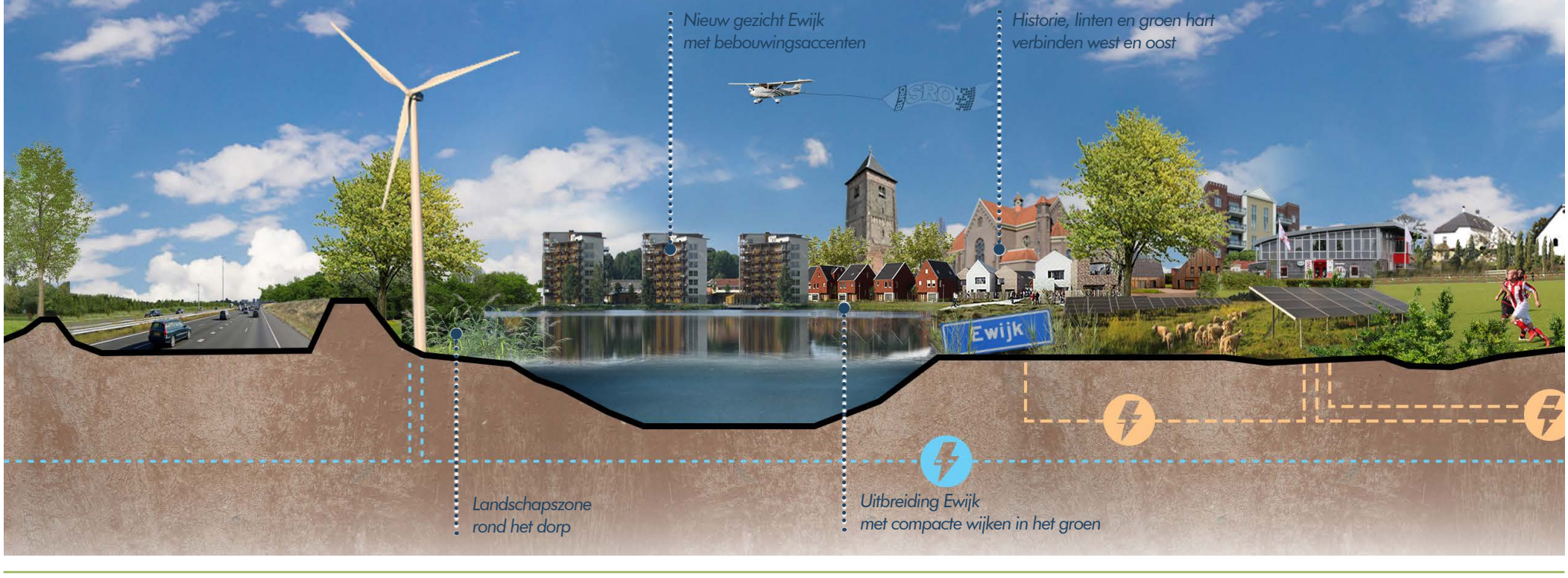
Thema 6 Haalbaarheid

De gemeente heeft niet het eigendom tot alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling. Er zijn nog diverse particuliere eigenaren die grondbezit hebben. Op basis van de vastgestelde nota Grondbeleid wordt er in de gemeente Beuningen een faciliterend grondbeleid gehanteerd.

Dit betekent dat de gemeente de randvoorwaarden schept waarbinnen de private partijen/grondeigenaren de gewenste ontwikkelingen kan uitvoeren. Deze randvoorwaarden moeten economisch uitvoerbaar zijn, zodat de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, ongeacht wie de grondeigenaar is. De daadwerkelijke keuze om gronden aan te kopen, en het produceren en uitgeven van (bouw)grond wordt overgelaten aan de markt. De gemeente faciliteert de woningbouwontwikkelingen vanuit haar wettelijke (publieke) taak, door het maken van een omgevingsplan. De gemeente probeert de ruimtelijk gewenste situatie te realiseren, zonder daarbij de beschikking(smacht) over de grond te hebben. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen de marktpartij de gewenste ontwikkeling kan uitvoeren. Deze randvoorwaarden kunnen zowel ruimtelijk als programmatisch zijn. De gemeente is wel verantwoordelijk dat de gestelde randvoorwaarden economisch uitvoerbaar zijn zodat de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. De economische uitvoerbaarheid van Ewijk is dus een vereiste, ongeacht wie grondeigenaar is.

Indien de gemeente bij vaststelling omgevingsplan niet alle gronden in eigendom heeft (waarbij kostenverhaal verzekerd is door gronduitgifte), dan wel een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaren, is de gemeente verplicht om een kostenverhaalsbeschikking op te nemen in het omgevingsplan. Een kostenverhaalsbeschikking is vergelijkbaar met een exploitatieplan zoals deze in art 6.12 Wro wordt voorgeschreven indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is. In de kostenverhaalsbeschikking wordt onderscheid gemaakt tussen 'Gebiedseigen kosten' (kosten binnen het ontwikkelgebied), 'Bovenwijkse voorzieningen' en 'Financiële bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling'. De kosten binnen het ontwikkelgebied en bovenwijkse voorzieningen worden op basis van Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit toegerekend. De Financiële bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling betreffen kosten buiten het plangebied en worden doorbelast op basis van de door de raad vast te stellen Nota Kostenverhaal.

Ontdek het mooie **Ewijk**









Meer weten...?

Wilt u meer weten over het structuurmodel, het concept Panorama 2040 en andere onderdelen binnen het Omgevingsprogramma Woningbouw?
Of wilt u nog iets anders kwijt?
Dan kunt u terecht op de website:
www.beuningen.nl/woningbouw





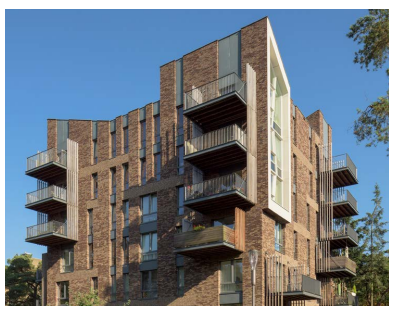














Overzicht gebruikte referentiebeelden

Pagina 5
1. Vrije kavels Groningen - Meerstad

Pagina 6
1. De Woerd De Meern - MBB
2. De Enk Barneveld - Bolton Groep
3. Groene Mient Den Haag - Bos Hofman Architektenkombinatie, FilliéVerhoeven Architecten, fotograaf: Francois Verhoeven
4. Knarrenhof Zwolle - inbo
5. Ringdijkpark - DELVA
6. Vijverpark Haarlem - nieuwbouw-vijverpark.nl
7. Eigen foto
8. Lindehof Utrecht - Strootman Landschapsarchitecten

Pagina 9
1. Vleuterweide Utrecht - Studio VVKH
2. Watervilla's Groningen - Meerstad
3. Nieuw-Crooswijk Rotterdam Huis van Verlangen / Huis van Wensen - Brink architectuur en stedenbouw, De Zwarte Hond, Geurst en Schulze Architecten, Jeroen Schipper Architecten en Simone Drost Architecture
4. Zuydereiland Arnhem - MIX architectuur
5. Strijp R Eindhoven - strijpr.nl
6. Puukuokka Housing Block Jyväskylä Finland - OOPEAA Office for Peripheral Architecture
7. Woongebouwen Kerckebosch Zeist - bdg architecten
8. Krøyers Plads Kopenhagen Denemarken - Cobe, Vilhelm Lauritzen Arkitekter
9. Strandparken Sundbyberg Zweden- Wingårdh Arkitektkontor AB, Gert Wingårdh, Anna Höglund
10. Rue Auvry Housing Aubervilliers Frankrijk - Tectône Architectes, Fotograaf: Christophe Demonfaucon
11. De Brink Julianadorp-Oost - GeO Architecten
12. Vathorst Amersfoort - MD2A
13. Eigen foto
14. EVA Lanxmeer Culemborg - coneco.nl
15. De Dauwkade Rosmalen - oozo.nl

Pagina 11
1. Skoatterwald Heerenveen - Google streetview
2. Beplante wadi - De Beplante Wadi, Koos Verkade, Elma Koopman-Kuipers, Kevin Groen
3. Brandevoortsedreef - pinterest.com
4. Ruys de Beerenbrouckstraat Delft - twitter.com
5. Survivalrun Lingezegen
6. Landschapspark - zoom.nl
7. Belevenissenbos Lelystad - belevenissenbos.nl
8. Uitkijktoren Breda - nrc.nl

Pagina 12
1. Kerk Ewijk - Gelderlander.nl, fotograaf: Eveline van Elk
2. Toren Ewijk - mijngelderlander.nl
3. Keizerhoeve - Van Den Heuvel Bouwexpertise
4. MFA Ewijk - Van Kessel Janssen Bouwconsultancy

Wij hebben ons best gedaan om alle rechthebbenden met betrekking tot (foto) materiaal in dit rapport juist te vermelden. Eenieder die meent dat zijn/haar materiaal zonder toestemming hier is gebruikt, verzoeken wij om zich tot ons te wenden.

Bijlage 3B

Opbrengst omgevingsdialoog

Reactienota informele omgevingsdialoog Ewijk

De gemeente Beuningen bouwt voor de regionale woningnood en woningbehoefte. De regio Arnhem-Nijmegen heeft te maken met een behoorlijk woningtekort. In deze regio is de woningbehoefte groot, ruim 60.000 woningen tot 2040. Het is noodzakelijk dat naast de opgave om het tekort op te vangen in de steden Arnhem en Nijmegen, ook de omliggende gemeente een steentje bijdragen. Beuningen wil bijdragen aan het oplossen van dit tekort en heeft de ambitie uitgesproken gefaseerd door te willen groeien naar een gemeente met circa 30.000 inwoners. Van groot belang daarin zijn vitale en leefbare kernen, het behoud van een eigen DNA van Beuningen en een focus op de groei bij de kernen zelf.

De gemeente Beuningen heeft al geruime tijd de ambitie om Ewijk richting het zuiden en het westen uit te breiden. In 2000 is de gemeente al gestart met de planvorming voor de uitbreiding van Ewijk. In 2005 is de 'gebiedsvisie Ewijk' vastgesteld. De gebiedsvisie is vervolgens uitgewerkt in een 'Masterplan Ewijk', wat als basis diende voor het 'structuurplan Ewijk' dat in 2008 is vastgesteld. Het Omgevingsprogramma Woningbouw is een vervolg op deze ambities en plannen.

In de periode van 1 november tot 21 december vond in Ewijk de omgevingsdialoog plaats over het concept Structuurmodel Ewijk. Tijdens de omgevingsdialoog hebben geïnteresseerden de gelegenheid gekregen om deel te nemen aan digitale gesprekstafels op 13 en 15 december 2021 en/of via de website een reactie te geven. Aan de digitale gesprekstafels hebben 51 mensen deelgenomen. Via het onlineformulier hebben 35 mensen een reactie gegeven. Daarnaast zijn er 10 reacties, al dan niet aanvullend op de gevoerde dialoog, of op een andere wijze aan de gemeente kenbaar gemaakt. Op 9 mei heeft de gemeente een extra gesprekstafel georganiseerd in een fysieke vorm, hier hebben 71 mensen aan deelgenomen. De opbrengst van de omgevingsdialoog is per thema samengevat en voorzien van een reactie. Ter illustratie van de reacties zijn enkele uitspraken vanuit de online reacties en gesprekstafels opgenomen. De opbrengst van de omgevingsdialoog wordt ook gedeeld met ontwikkelaars/initiatiefnemers.

Noodzaak woningbouw wordt opgemerkt, maar aantal voor Ewijk te hoog
Het begrip om woningen te bouwen in Ewijk is er, vooral gezien de woningnood. Er wordt verwacht dat door de bouw van woningen de voorzieningen kunnen blijven bestaan en er meer mogelijkheden zijn voor de inwoners in het dorp om in Ewijk te kunnen blijven wonen. Maar men geeft aan met gemengde gevoelens te kijken naar het geambieerde aantal van woningen. Een grote meerderheid van de mensen vindt het totaal aantal woningen, 1000 stuks, te veel om het dorpse karakter van Ewijk te behouden. De vraag werd gesteld: "gaan we voor kwaliteit of voor kwantiteit?" Met 1000 nieuwe woningen zal het aantal woningen in Ewijk bijna verdubbelen. Men vraagt zich af waarom de gemeente zoveel woningen wilt ontwikkelen, men constateert dat regionaal een convenant is gesloten en de gemeente daar van afwijkt, waarom is dit?

Door meer dan de helft van de mensen is aangegeven dat er behoefte is aan "gecontroleerde groei". Groei die past bij een goede woonkwaliteit, de vraag naar woningen en het behoud van het karakter van het eigen dorp. Daarnaast is er meermaals aangegeven dat er ook aandacht moet zijn en blijven voor het benutten van (woning)bouwlocaties in het dorpscentrum voordat er naar 'buiten' wordt gekeken.

<u>Reactie</u>
Op dit moment is er in Nederland en dus ook in Beuningen, sprake van een groot woningtekort. In de regio' Arnhem-Nijmegen is de behoefte aan woningen tot 2040 naar verwachting 60.000 woningen.

Uit het meest recente regionale woningbehoefte onderzoek (Companen BV, 2019) blijkt dat er in Beuningen behoefte is aan circa 1000 nieuwe woningen tot 2030. In het kader van de regionale Woondeal is afgesproken om voor het bouwen van de 1000 woningen een overcapaciteit van 30% te programmeren. Dat betekent voor Beuningen dat er ruimte moet worden gevonden voor circa 1300 woningen tot 2030. Van deze 1300 woningen moeten op dit moment nog circa 700 woningen worden gepland. Hiermee wordt zowel de eigen gemeentelijke als regionale woningbehoefte voorzien. Het woningbehoefte onderzoek geeft een behoefte weer tot 2030, het Omgevingsprogramma Woningbouw legt de woningbouwmogelijkheden tot 2040 weer. Op basis van het woningbehoefte onderzoek is er verder gerekend tot 2040. De woningbouw aantallen in het Panorama 2040 en het structuurmodel Ewijk geeft de woningbouwbehoefte aantallen weer tot 2040.

Uit een inventarisatie van de inbreidingsmogelijkheden blijkt dat, naast inbreiding, ook uitbreiding nodig is om in deze behoefte te voorzien. Dit gebeurt bij elke kern in de gemeente. Hierbij is zowel aandacht voor behoud van het karakter van ieder dorp, als voor vernieuwing die daarbij past. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen, zijn in het structuurmodel randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen. Vanuit deze insteek is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat in Ewijk gebouwd kan worden. Deze circa 1.000 woningen zullen niet in één keer aan het dorp worden toegevoegd, maar tot 2040 in verschillende fasen worden gerealiseerd.

Rekening houden met en bestaande bewoners
Met name de aangrenzende bewoners uiten hun zorgen over de voorgenomen woningbouwuitbreiding. Het gaat daarbij om het verlies van uitzicht, zorgen over milieu (zoals geluid en fijnstof) en verkeer. Men vindt gezondheid en milieu een belangrijkpunt, en heeft zijn twijfels bij de locaties van de nieuwe woningbouw. Het wordt gezien als een druk en zeer belast punt waar de woningbouw gepland is. Men geeft aan dat et structuurmodel nog onvoldoende inzicht in geeft wat het effect gaat zijn op de bestaande bewoners. En hoe de woningbouw aansluit op de huidige bebouwing. Men geeft aan belang te hebben bij een andere fasering waarin de nieuwbouw niet meteen aansluit op de bestaande bebouwing.

<u>Reactie</u>
Vanuit de woningbehoefte is er ruimte nodig voor nieuwe woningbouw. Het ligt daarbij voor de hand om aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing en het dorp op een goede wijze af te ronden. Een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande als nieuwe bewoners staat daarbij voorop. Om dit te waarborgen zijn in het structuurmodel randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen die dienen als toetsingskader voor de verdere planuitwerking. Voor het Panorama 2040 is een Plan-m.e.r. (milieueffectrapport) beoordeling gedaan. Uit de beoordeling is gebleken dat het plan niet leidt tot belangrijke negatieve effecten voor het milieu. Ook leidt het plan niet tot ophoping met andere plannen leidt en er zijn geen belangrijke negatieve effecten voor het milieu te verwachten. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt ten behoeve van het Omgevings-/bestemmingsplan nader onderzoek uitgevoerd. Nadere onderzoeken naar de effecten van bijvoorbeeld geluid, fijnstof en de geluidswal zal moeten uitwijzen onder welke voorwaarden woningbouw gerealiseerd kan worden, of welke voorzieningen er getroffen moeten worden. Beseft wordt dat daarmee nu nog niet de gewenste duidelijkheid kan worden geboden, maar er staat wel vast dat omwonenden onderdeel zijn van de belangenafweging die bij de verdere uitwerking plaatsvindt.
Vanuit een goede afronding van het dorp gezien, is de voorgestelde fasering het meest logisch. Gefaseerd bouwen vanuit de kern, dit om versnippering van woningbouwgebieden te voorkomen en een eenheid van Ewijk te behouden.

Bouwen voor verschillende doelgroepen
Hoofdzakelijk wordt de woningbehoefte van woningen voor jongeren en senioren genoemd. De meerderheid heeft echter aangegeven dat er gebouwd moet worden voor een combinatie van doelgroepen. “nu zijn er vooral eengezinswoningen”. Dit is een kans om het woningaanbod toekomstbestendig te maken. Toekomstbestendigheid is meermaals als term aan bod gekomen. Toekomstbestendigheid wordt door verschillende inwoners als aandachtspunt voor de uitwerking aangemerkt. Toekomstbestendigheid in de kwaliteit (in opzet woonwijken, kleine woningen, duurzame bouwmethodes etc.), kwantiteit en flexibiliteit van de woningbouwplannen. Daarnaast is er aandacht geschonken aan een goede doorstroming binnen Ewijk. Nieuwe woningbouw moet doorstroming in Ewijk zelf bevorderen.

Reactie
In de regionale Woondeal is afgesproken dat 50% van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn. De bovengrens is regionaal bepaald op de NHG-grens. In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat er minimaal 30% sociale huur en sociale koop moet worden gerealiseerd. In het structuurmodel voor Ewijk is hiermee rekening gehouden, zie hieronder het programma tot 2030 voor de ontwikkeling van Ewijk.

Tot 2030	sociale huur	Koop <250.000	Midden huur	<355.000	>355.000 + dure huur	totaal
Woningbehoefte onderzoek	20%	15%	9%	23%	33%	100%
	60	45	30	65	100	300
Ewijk West fase 1	20	10	5	20	25	80
Ewijk Zuid fase 1	40	35	25	45	75	220

In het structuurmodel Ewijk worden deze betaalbare woningen niet expliciet toegewezen aan jongeren en ouderen. Dit laten we over aan de marktwerking. Daarnaast dient minimaal 50% van het totale programma levensloopgeschikt te zijn. Deze woonvormen zijn flexibel en toekomstgericht doordat ze geschikt zijn voor zowel jongeren als ouderen. Het structuurmodel per kern is een vervolg op het concept Panorama 2040 dat de gemeente Beuningen heeft opgesteld voor de toekomstige woningbouw. Het toekomstbestendig maken van de bestaande dorpen is daarin het uitgangspunt.

Hogere druk op voorzieningen, meer behoefte aan groen
Er zijn meerdere zorgen geuit over een mogelijke hogere druk op voorzieningen en onzekerheid over het behoud daarvan. Het gaat over zowel de maatschappelijke voorzieningen (druk op het MFA ’t Hart, scholen, huisartsen etc.) als niet essentiële winkels. Voornamelijk aan de gesprekstafels is er aangegeven dat men twijfels heeft bij de verhouding van de groei van het woningaantal ten opzichte van de huidige voorzieningen. Men geeft aan het huidige voorzieningencentrum als klein en sfeerloos te ervaren. Waar met name het missen van (kleine) horecagelegenheden wordt genoemd. Door een woningbouwuitbreiding van 1000 woningen zal de vraag naar voorzieningen toenemen. Daarnaast geeft men aan dat het huidige voorzieningencentrum ongunstig ligt, aan de noordkant van het dorp. Daardoor zijn er zorgen geuit over de afstand tussen de huidige voorzieningen en de uitbreidingsgebieden. “De vraag naar seniorenwoningen is hoog, maar behoudt deze groep mensen wel hun bewegingsvrijheid richting het centrum en naar andere voorzieningen?” Gevraagd is of er in

de nieuwe woningbouwvlekken ook voorzieningen worden toegevoegd? De behoefte aan meer voorzieningen is ook juist als wens voor de huidige inwoners aangekaart, niet alleen bij nieuwe woningbouw. De meerderheid geeft aan meer diversiteit aan voorzieningen in het centrum te willen.

Naast gebouwde voorzieningen is de behoefte aan groene voorzieningen meermaals aan bod gekomen. De woning dichtheden in het structuurmodel Ewijk komen bij een meerderheid over als een stedelijke opzet. De huidige kern en omliggende wijken worden gezien als 'versteende' wijken. "Al het groen in het centrum is inmiddels steen geworden". Er is aangegeven dat een ontwikkeling als 't Hof van Campe/Keizershoeve/Hutgraaf een goede ontwikkeling kan zijn voor de nieuwe plannen. "Bouwen op een manier zoals op Keizershoeve is gebeurd, heeft de voorkeur". De voornaamste aandachtspunten voor groene voorzieningen zijn:

- een groene- en waterbuffer tussen de huidige bebouwing en de nieuwe bebouwing (i.v.m. privacy);
- Belang van doorkijkjes naar buiten, groene veldjes/ weiden.
- Een ruime opzet van woningen voor een goede omgeving en voldoende openbare groene ruimtes voor ontmoeting, speelvoorzieningen, uitloopgebieden, daarnaast ook aandacht voor biodiversiteit, en zoveel mogelijk behoud van huidige groene ruimtes/ agrarisch landschap.

Hierbij zijn veilige routes en een goed onderhouden groen als belangrijk aangemerkt. "Geef ruimte aan de woonomgeving". Voornamelijk de concentratie van groen gebieden, het kunnen gebruiken en goed beleven van groengebieden wordt als belangrijk aangestipt. Het wat compacter bouwen zodat er meer agrarisch gebied overblijft aan de randen wordt als mogelijkheid gezien.

<u>Reactie</u>
Het gemeentelijke beleid is om voorzieningen in een kern zo veel mogelijk centraal te houden. Er zijn dan ook geen plannen om voorzieningen uit het centrum van Ewijk te verplaatsen naar de nieuwbouwlocaties. Overigens is de markt aanzet bij het ontwikkelen van nieuwe commerciële voorzieningen, vanuit de gemeente wordt hier niet actief op gestuurd. Zoals in de Omgevingsvisie is aangegeven, worden initiatieven hiertoe wel verwelkomd.

In het structuurmodel geven de randvoorwaarden en referentiebeelden richting aan de gewenste uitstraling van de openbare ruimte. Groen en water hebben daarin een prominente rol. Zowel bij Ewijk-West als Ewijk–Zuid zijn in het verlengde van bestaande groenstructuren parkachtige gebieden opgenomen met ruimte voor bewegen en ontmoeten. Daarnaast wordt gekeken naar de landschappelijke verbinding met het Groene Hart en Ewijk-Zuid. De daadwerkelijke uitwerkingen en vormgeving vinden plaats in een volgende fase van de planvorming. De genoemde aandachtspunten en suggesties worden meegegeven aan de initiatiefnemers.

Leefklimaat
Bijna alle reacties bevatten zorgen over de leefklimaat van zowel huidige bewoners als nieuwe bewoners, als gevolg van de snelweg (fijnstof, geluid), de windmolens, stikstof etc. Aan zowel de digitale/fysieke gesprekstafels, als in de online reacties, is het aandachtspunt leefklimaat als zorgelijk benoemd. Een meerderheid geeft aan momenteel al last te ervaren van geluid en fijnstof vanaf de omliggende snelwegen. Gevraagd is of er, wat de geluidsnormen betreft, naast de nieuwe woningbouw ook gekeken wordt naar de bestaande woningen. Ook worden de windmolens als mogelijke hinder aangemerkt. Men geeft aan meer transparantie te willen over de uitgevoerde onderzoeken en wanneer/ of er vervolg onderzoeken komen. Maar voornamelijk ook wat voor een voorzieningen er getroffen worden om het leefklimaat te verbeteren.

Reactie
In de gemeentelijke woningbouwambitie is uitgesproken om door te groeien naar een gemeente van 30.000 inwoners met vitale en leefbare kernen. Het leefklimaat is hierbij dus een belangrijk onderwerp. In de analyse voor het concept Panorama 2040 zijn de aandachtspunten daarvoor al in beeld gebracht. Als vervolg daarop is voor het structuurmodel Ewijk een plan-m.e.r. beoordeling verricht vanuit de aspecten geluid, luchtkwaliteit en veiligheid. Deze drie aspecten zijn het meest relevant voor nieuwe woningbouw in de nabijheid van drukke wegen. Uit deze eerste verkenning is gebleken dat weliswaar maatregelen nodig zijn (o.a. aanpassing geluidscherm), maar dat het plan uitvoerbaar is. In de uitwerking van de plannen zal nog aanvullend onderzoek plaatsvinden. Deze onderzoeksplicht geldt voor het nog op te stellen bestemmings- of omgevingsplan. Hierin komen ook eventuele effecten op de bestaande woningen en te nemen maatregelen aan bod voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Dorps Ewijk met een vleugje stad?
Voor de uitbreiding van Ewijk, inclusief het toevoegen van stedelijke elementen, zijn er zowel voor- als tegenstanders. “Appartementen in Ewijk wel gewenst, nu voornamelijk eengezinswoningen, maar starters, senioren of alleenstaanden zijn opzoek naar appartementen.” Daarnaast geeft een meerderheid van mensen aan dat er een behoefte is aan diversiteit van woningen en woonsferen. “Geen eenheidsworst , verschillende woonsferen en grootte”. Daarentegen worden de woningbouwvlekken als stedelijk gezien. Ook wordt door verschillende mensen de hoogbouw aan de rand in twijfel getrokken. Men geeft aan de voorgestelde bouwwijze niet passend te vinden voor Ewijk en het dorpse karakter van Ewijk.

Reactie
Het structuurmodel is een combinatie van het dorpse karakter van Ewijk met de toevoeging van een nieuw vleugje stad in de vorm van appartementen aan de rand van het dorp. Juist deze gebouwen zijn bedoeld om het eigen gezicht van Ewijk te versterken. De precieze maat en schaal volgt in de verdere uitwerking waarbij ook gekeken wordt naar appartementengebouwen elders in het dorp, zoals appartementencomplexen aan De Klef en in Keizershoeve I. In het structuurmodel geven de referentiebeelden richting aan de gewenste uitstraling. Daarin zijn verschillende deelgebieden opgenomen met een eigen woonsfeer. De sfeerbeelden zijn aan de hand van de ontvangen reacties aangepast. De daadwerkelijke uitwerkingen en vormgeving vinden plaats in de volgende fase van de planvorming.

Verkeer
Een goede verkeersontsluiting is essentieel. Hierbij wordt ook aandacht gevraagd voor het verkeer tijdens het bouwproces. De zorgen over de verkeersafhandeling tijdens de bouw en de onduidelijkheid over de rondweg zijn groot. De linten worden momenteel als verkeersonveilig en te druk ervaren. Men verwacht dat de bouw van 1000 woningen niet alleen verkeersoverlast geeft in de gebruikssituatie, maar ook gedurende de bouwperiode tot 2040 wordt verkeersoverlast verwacht.

Er zijn tijdens de gesprekstafels enkele suggesties gedaan om de rondweg niet op de Burgemeester Sprengerlaan aan te sluiten, maar te situeren rondom de ontwikkelgebieden (zo dicht mogelijk tegen de A50/A73 aan). Men geeft aan dit voor ogen te hebben om zo een goede verbinding binnen het dorp te behouden, en niet al het verkeer langs de woningen te laten rijden.
Niet alleen gemobiliseerd verkeer maar ook het openbaar vervoer en het langzaam verkeer (wandelaars en fietsers) is onder de aandacht gebracht. De afstand tot de voorzieningen en de doelgroepen (starters, gezinnen en senioren) waarvoor gebouwd wordt, worden aangemerkt als

aandachtspunten voor de ontsluiting van langzaam verkeer en het openbaar vervoer. OV-lijn door Ewijk wordt aangegeven als mogelijkheid om Ewijk beter toegankelijk te maken.

Reactie
Het structuurmodel is een eerste stap in de uitwerking van de woningbouwplannen. De daadwerkelijke uitwerking van de woningbouwvlekken, de invulling van ontsluiting en de afwikkeling van het bouwverkeer volgt in de volgende fases. Het aandachtspunt over bouwverkeer onderschrijft de gemeente en wordt meegenomen naar de initiatiefnemer/ ontwikkelende partij. Vervolgens zal de initiatiefnemer/ ontwikkelende partij in samenspraak met bewoners bekijken hoe de situatie kan worden geoptimaliseerd.

De komende periode wordt de verkeerssituatie en de twee varianten voor een rondweg verder onderzocht. De langzaam verkeerroutes en OV verbindingen komen daarin ook aan bod. De suggestie voor een mogelijke andere plaats van de rondweg wordt ter overweging meegenomen.

Zelfbewoning
De wens voor 'zelfbewoning' en voorrang voor inwoners uit de gemeente wordt door de meerderheid aangemerkt. Het liefst zien de meeste mensen dat bij de nieuwbouw voorrang wordt gegeven aan inwoners van Ewijk (die hier nog wonen, of vandaan komen). Daarnaast zijn er vele vragen gesteld over de mogelijkheden van het opleggen van zelfbewoningsplicht, omdat ook woningen in de gemeente Beuningen worden opgekocht door beleggers. Het bouwen voor de woningnood wordt aangemerkt als belangrijk voor zowel de doorstroming van huishoudens, als voor een groei van de eigen kern. Zoals eerder aangegeven is als doelgroep een 'combinatie van' gewenst. Dit houdt in een combinatie van verschillende doelgroepen. Maar verschillende mensen vragen zich ook af of de beoogde plannen wel een goede reflectie zijn van wat de inwoners in Ewijk willen?

Reactie
In de Regio Arnhem Nijmegen hebben we afspraken gemaakt over het regionaal oplossen van de woningnood. Deze afspraken worden in de gemeente Beuningen nageleefd. Er wordt geen voorrang verleend aan eigen inwoners. Wel wordt onderzocht of doorstroming kan worden bevorderd mogelijk met instrumenten waardoor bewoners van een sociale huurwoning in de gemeente bijvoorbeeld voorrang krijgen op een andere woning. In overeenstemming met de door de raad aangenomen motie om zelfbewoning af te dwingen, wordt zelfbewoning in de contracten voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen geregeld.

Betrokkenheid
Aan de gesprekstafels is meermaals de wens geuit om als inwoner vaak betrokken te blijven bij verdere planvorming. Er is een sterke behoefte geuit voor de herhaling van de gesprekstafels. Verschillende omwonenden geven aan dat zij graag in een zo vroeg mogelijk stadium mee willen denken over de integrale invulling woningbouw in Ewijk en betrokken willen zijn bij de uitwerking van de plannen. Men is benieuwd naar hoe de nieuwe kavels en huizen straks aansluiten op de bestaande woningbouw, en waar men nog over mee kan praten? Daarnaast is er een verschil bij inwoners in van betrokkenheid van de planvorming. De ene helft geeft aan dat men graag al eerder betrokken te had willen zijn bij het opzetten van woningbouwlocaties. Aan de andere kant geeft men aan het fijn te vinden dat ze in dit stadium al op het plan kan reageren.

Grondeigenaren die gronden hebben in woningbouwvlekken uitten hun verbazing dat de gemeente nog geen contact met hun had opgenomen. Men geeft aan graag in gesprek te willen gaan met de gemeente over hun positie en over wat er staat te gebeuren met hun perceel of bedrijf.

Een gering aantal mensen gaf aan dat zij zich in de online invulling van de gesprekstafels onvoldoende gehoord voelden, gestuurd voelden op reacties en niet genoeg tijd hadden om een reactie te geven.

Daarnaast geeft men aan behoefte te hebben aan meer en duidelijkere informatie. “wees transparant in de besluitvorming, laat aanpalende bewoners meepraten” en “structuur is erg abstract, waar is de inspraak als een en ander concreter wordt?”. Daarnaast zijn er meerdere reacties binnengekomen met vragen over de algemeenheid van de teksten binnen het structuurmodel, “wat houdt ‘zoveel mogelijk’ in?” “wie zorgt voor het onderhoud?” “hoe komt de groene buffer tussen ons huis en de nieuwbouw eruit te zien?” “waar gaat het bouwverkeer heen?”

<u>Reactie gemeente</u>
Op vrijdag 12 november scherpte het kabinet de maatregelen rondom het coronavirus aan. De strengere maatregelen waren erop gericht om het aantal contactmomenten per dag te verminderen. Zo moesten horeca en ook dorpshuizen om 20.00 uur gesloten zijn. Door de aangescherpte maatregelen en de oplopende besmettingscijfers is besloten om fysieke bijeenkomsten niet door te laten gaan en digitaal te vergaderen. Daarop organiseerden we de gesprekstafels van Ewijk digitaal, om op een passende wijze het open gesprek te kunnen voeren. In mei 2022 heeft de gemeente nogmaals een fysieke gespreksavond georganiseerd. Het Omgevingsprogramma Woningbouw geeft de kaders en randvoorwaarden voor de woningbouw in Beuningen tot 2040. De omgevingsdialoog die is gevoerd over het concept structuurmodel, met digitale en fysieke gesprekstafels en de online reactieformulier past bij het schaalniveau van het Omgevingsprogramma.

Bij de volgende uitwerking van de plannen is het nadrukkelijk de bedoeling dat inwoners worden betrokken. Het is aan de initiatiefnemers om de mate van participatie te kiezen en inwoners te betrekken bij de ontwikkeling van de plannen. De gemeente zal in ieder geval kenbaar maken dat vroegtijdige participatie een belangrijk onderdeel is van de Omgevingswet en dat dit meeweegt in de besluitvorming over de plannen die initiatiefnemers indienen.

Daarnaast is het zeer begrijpelijk dat de verschillende documenten van visie, plannen, programma’s en het gebruik van nieuwe termen onduidelijkheid creëert. Daarom gaat de gemeente aan de slag met een verduidelijking van de communicatie, waaronder de website, om meer duidelijkheid te geven over de verschillende processen.

Individuele verzoeken
Een tiental mensen heeft de afgelopen periode de eigen wens tot woningbouw in Ewijk kenbaar gemaakt. Na vaststelling van het structuurmodel Ewijk kunnen de ingediende verzoeken worden getoetst aan het structuurmodel Ewijk en geleidelijk in behandeling worden genomen. Over kansrijke verzoeken kunnen we na vaststelling weer in gesprek gaan. De initiatiefnemers worden schriftelijk over het proces geïnformeerd.

Conclusie
Uit de opbrengst van de omgevingsdialoog voor Ewijk blijkt dat er over het algemeen steun is voor het bouwen van woningen in Ewijk. Op verschillende thema’s zijn aandachtspunten benoemd en kanttekeningen geplaatst, in het bijzonder over het aantal woningen. Deels betreft het punten die al zijn opgepakt of in een later stadium worden meegenomen. Zoals het onderzoek naar de milieueffecten, het onderzoek naar zelfbewoningsplicht de inrichting tussen huidige bebouwing nieuwe bebouwing of de ontsluitingswegen. Een aantal zaken wordt specifiek naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog opgepakt of is verwerkt in het Structuurmodel Ewijk:

- Nader onderzoek op basis van stedenbouwkundig plan naar de effecten van geluid, luchtkwaliteit en veiligheid, geluidswal
- Nader onderzoek van de bestaande en toekomstige verkeerssituatie (rondweg, langzaam verkeer, OV);
- Aanpassing van de referentiebeelden
- Aanpassing website, verduidelijken van informatie
- Het aandachtspunt over bouwverkeer wordt meegegeven aan de initiatiefnemer/ ontwikkelende partij. Vervolgens zal de initiatiefnemer/ ontwikkelende partij in samenspraak met bewoners bekijken hoe de situatie kan worden geoptimaliseerd.

Bijlage 3C

Haalbaarheidsstudie woningbouw Ewijk

Woningbouwplannen gemeente Beuningen

Haalbaarheidsstudie woningbouw Ewijk



Documentnummer: M.2021.0897.01.R001 (KS|LVK)
Datum: 13 oktober 2021
Contactpersoon: ing. J.D. (Jasper) Pondman | jpo@dgmr.nl | t 088 - 3467 817

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Beuningen
Contactpersoon opdrachtgever	
Project	Woningbouwplannen gemeente Beuningen
Betreft	Haalbaarheidsstudie
Uw kenmerk	-
Rapport	M.2021.0897.01.R001
Datum	13 oktober 2021
Versie	001
Status	concept
Uitgevoerd door	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Van Pallandtstraat 9-11 6814 GM Arnhem Postbus 153 6800 AD Arnhem
Contactpersoon	ing. J.D. (Jasper) Pondman 088 346 78 17 jpo@dgmr.nl
Auteur	ing. J.D. (Jasper) Pondman 088 346 78 17 jpo@dgmr.nl
Projectadviseur	ing. M.H.M. (Michel) van Kesteren 088 346 78 00 ks@dgmr.nl
2e lezer/secr.	KS|LVK



ing. M.H.M. (Michel) van Kesteren
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

Inhoud

Inleiding	**3**
Geluid	**4**
Luchtkwaliteit	**6**
Externe veiligheid	**7**

Inleiding

Inleiding

De Groene Metropoolregio heeft tot 2040 behoefte aan circa 60.000 woningen. Gemeente Beuningen wil bijdragen aan het oplossen van dit tekort. In het Panorama 2040 heeft gemeente Beuningen beschreven te willen doorgroeien van circa 26.000 naar meer dan 30.000 inwoners. Het Panorama schetst een toekomstbeeld met potentiële woningbouwlocaties tot 2040.

Ewijk is één van deze locaties. De in de Panorama 2040 opgenomen uitbreiding sluiten de twee helften van het dorp op elkaar aan.

Het Panorama 2040 gaat uit van woningbouw in twee fasen. In de eerste fase uitbreiding van het dorp met circa 525 woningen en 90 parkappartementen. In de tweede fase nog eens circa 370 woningen. Totaal komt dit neer op circa 985 woningen.

Nabij de ontwikkellocatie ligt de rijksweg A50. Daarnaast ligt ook de A73 op relatief korte afstand van het gebied.

Onderzoek

Een onderzoek om te bepalen of woningbouw hier mogelijk is en zo ja, onder welke voorwaarden een haalbaarheidsstudie is verricht. Deze studie is toegespitst op geluid, luchtkwaliteit en veiligheid. Deze drie aspecten zijn het meest relevant voor woningbouw in de nabijheid van drukke wegen.

De drie deelonderzoeken zijn in dit document toegelicht. Dit betreft de belangrijkste uitgangspunten, methode van toetsing en conclusies.

Het Panorama 2040 vormt het uitgangspunt voor de ontwikkelingen in het gebied in deze haalbaarheidsstudie.

Voor de uiteindelijke ontwikkeling zijn uitgebreidere onderzoeken noodzakelijk, bijvoorbeeld voor de bestemmingsplanprocedures en uiteindelijke bouwaanvragen.



Ewijk

Geluid

Onderzoeksmethode

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor de nieuwbouwwoningen is in een akoestisch onderzoek de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de rijkswegen A50 en A73 in kaart gebracht. Er is onderzocht of deze geluidsbelasting in de omgeving van het plangebied voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder. In het gemeentelijk geluidbeleid worden geen aanvullende eisen gesteld.

Voor gebieden binnen de geluidszone van rijkswegen stelt de Wet geluidhinder een voorkeurswaarde (48 dB) en een maximale waarde (53 dB) waaraan getoetst moet worden.

De berekeningen van de geluidsbelasting zijn verricht met het door DGMR ontwikkelde computerprogramma Geomilieu (versie 2021.1). De modellen zijn gebaseerd op het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, standaardrekenmethode II.

Brondata

De verkeersgegevens voor de rijkswegen A50 en A73 zijn afkomstig uit het geluidregister van Rijkswaterstaat. Het register is geraadpleegd op 14 september 2021 (v2110) en is representatief voor het peiljaar 2032. De A50 heeft ter hoogte van het plangebied als wegdek 2-laags ZOAB. Ter hoogte van de kruising met de A73 en op de A73 zelf ligt 1-laags ZOAB.

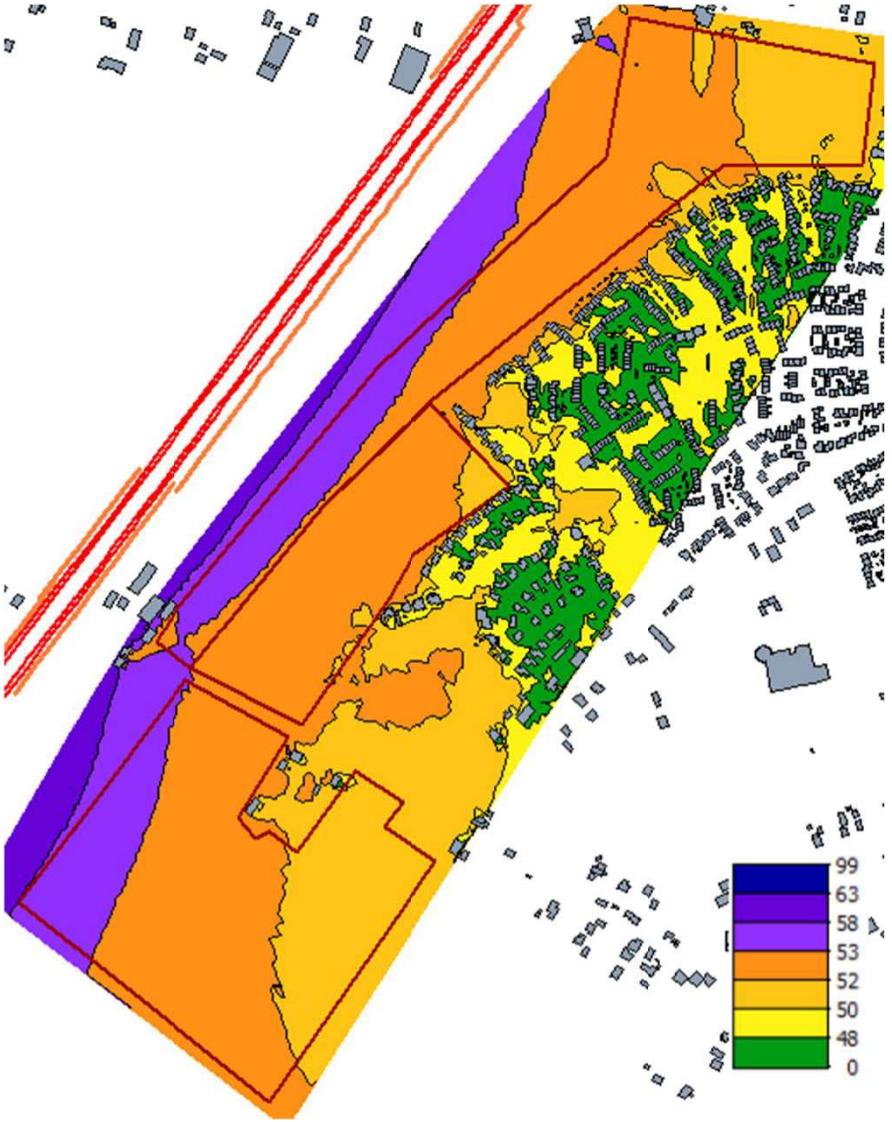
Het geluidregister bevat ook informatie over de aanwezige geluidsschermen langs de A50 en A73, deze schermen zijn in het rekenmodel opgenomen.

Onderzoeksresultaten

In de afbeelding hiernaast zijn de rekenresultaten voor de huidige situatie te zien. De geluidsbelasting (in dB) is gekleurd op het plangebied weergegeven.

Uit de resultaten wordt duidelijk dat voor aan de rand van het plangebied een overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt (paars aangegeven).

Er zijn aanvullende maatregelen nodig om de geluidsbelasting te kunnen laten voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Mogelijkheden voor maatregelen staan op de volgende pagina uitgewerkt.



Geluidsbelasting op het plangebied op 4,0 meter hoogte

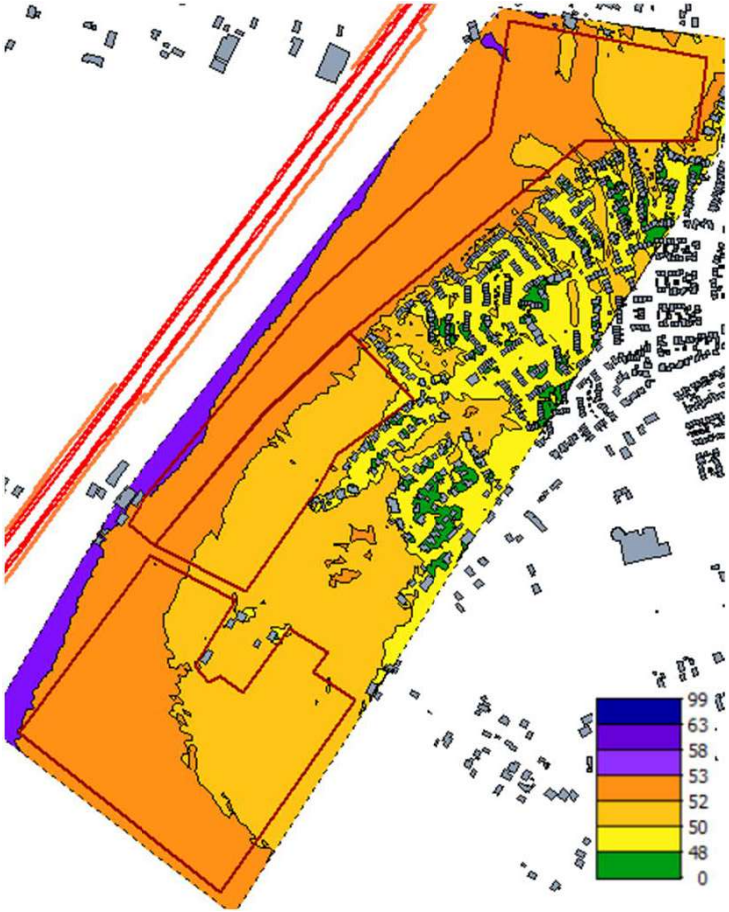
Geluidmaatregelen

Ophoging geluidsschermen A50

Langs de A50 zijn al een aantal geluidsschermen aanwezig, variërend van 3 tot 5 meter hoogte. De afschermende werking van deze schermen is echter niet afdoende om de geluidsbelasting op het plangebied voldoende te reduceren tot de grenswaarde. Ter hoogte van het zuidelijk deel van het plangebied is nog geen scherm aanwezig.

Om de afschermende werking van de schermen dusdanig te verhogen dat de geluidsbelasting op het plangebied voldoet aan de gestelde grenswaarde (53 dB) moeten de schermen verhoogd en verlengd worden. De schermen moeten worden verlengd tot aan het knooppunt Ewijk (A50/A73). Met een scherm van 5 meter over dit tracé voldoet de geluidsbelasting in bijna het gehele plangebied.

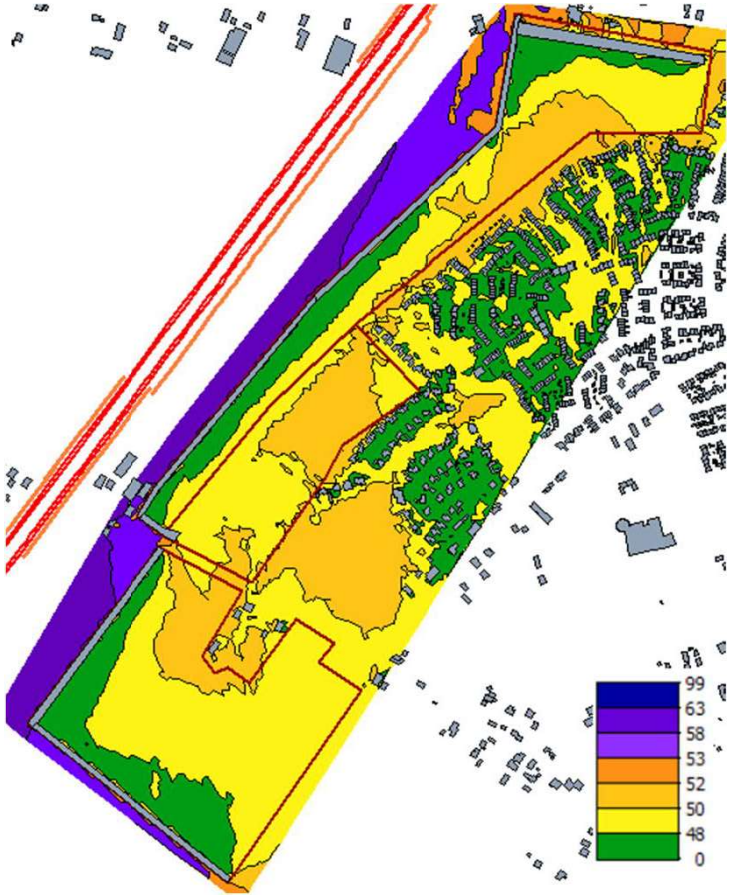
In de onderstaande figuur zijn de rekenresultaten weergegeven wanneer de schermen worden verlengd en verhoogd tot 5 meter. Uit de resultaten blijkt dat voor bijna het gehele plangebied in deze situatie voldaan wordt aan de maximale grenswaarde. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Toepassing aaneengesloten eerstelijnsbebouwing

De Wet geluidhinder stelt dat dove gevels, gevels zonder te openen delen, niet hoeven te worden getoetst op geluidsbelasting. De geluidsbelasting op deze gevels mag hoger zijn dan de grenswaarden, maar binnen is het akoestisch klimaat dan wel goed. Door de eerstelijnsbebouwing gesloten uit te voeren en te voorzien van dove gevels, kan dit als afscherming dienen voor het gebied erachter. Zo ontstaat een stiller binnengebied en is bij de woningen zelf ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de onderstaande figuur zijn de resultaten weergegeven wanneer gesloten bebouwing in de eerste lijn aan de zijde van de rijkswegen (zowel A50 als A73) komt. Deze moet dan doof uitgevoerd zijn. Uit de resultaten blijkt dat voor het gehele plangebied, achter de eerstelijns bebouwing, in deze situatie voldaan wordt aan de grenswaarde. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Luchtkwaliteit



Onderzoeksmethode

Onderzocht is of het woningplan zelf leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en of de concentraties luchtverontreinigende stoffen op deze locaties leiden tot beperkingen voor woningbouw op deze locatie.

Om te bepalen of het plan zelf leidt tot een belangrijke verslechtering van de luchtkwaliteit is aangesloten bij de NIBM-toets uit de Regeling niet in betekenende mate. Daaruit blijkt dat bij plannen voor minder dan 1.500 woningen geen relevante verslechtering van de luchtkwaliteit wordt verwacht.

Om de luchtkwaliteit op de planlocatie te onderzoeken is de achtergrondconcentratie bepaald. Hiervoor is als worstcasesituatie het jaar 2022 gebruikt en het laatste jaar waarvoor de concentraties zijn bepaald is 2030. In deze periode is een afnemende trend zichtbaar. Daarnaast is onderzocht of nog relevante andere bronnen dan de snelweg aanwezig zijn in de directe omgeving. Deze kunnen zorgen voor een lokale verslechtering van de luchtkwaliteit.



Toetsing

Wettelijk moet de luchtkwaliteit voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Hierin staan concentraties voor verschillende stoffen opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste waarden benoemd. Dat zijn de waarden voor fijnstof, zeer fijn stof en stikstofdioxide.

Stof	Grens-waarde Wet milieu-beheer	Advieswaarde WHO 2015 / Schone Lucht Akkoord	Advieswaarde 2021
Fijn stof (PM_{10})	40 µg/m³	20 µg/m³	15 µg/m³
Zeer fijn stof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	10 µg/m³	5 µg/m³
Stikstofdioxide (NO_2)	40 µg/m³	40 µg/m³	10 µg/m³

Het Schone Lucht Akkoord is een afspraak tussen het Rijk en verschillende provincies en gemeenten. Hierin wordt gestreefd om in 2030 te voldoen aan de advieswaarden van de WHO. Het gaat hierbij om de advieswaarden uit 2015. Deze waarden zijn ook in onderstaande tabel opgenomen. Beuningen is overigens geen deelnemer aan het Schone Lucht Akkoord.

Recent heeft de WHO nieuwe advieswaarden gepubliceerd. Zij adviseren een verdere aanscherping van de eerder gepubliceerde grenswaarden vanwege nieuwe inzichten over het effect van luchtverontreiniging voor de volksgezondheid. Verwacht wordt dat al bij lagere concentraties dan eerder verwacht belangrijke negatieve effecten voor de gezondheid kunnen optreden. Deze nieuwe waarden hebben wij ook in de tabel opgenomen.



Conclusies effect plan

Het plan voor Ewijk betreft maximaal circa 985 woningen. Momenteel krijgen woningen geen aansluiting meer op het gasnet. De enige relevante bron van luchtverontreiniging is daarmee het verkeer dat van en naar deze woningen rijdt.

Een aantal van 985 woningen is ruim minder dan de 1.500 uit de Regeling niet in betekenende mate. Dit betekent dat verwacht mag worden dat het plan zelf niet leidt tot relevante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusies bijzondere bronnen omgeving

De achtergrondconcentraties bepaald men over een relatief groot oppervlak (1x1 km). Daardoor kan een lokale bron, zoals een bedrijf, zorgen voor lokaal hogere concentraties.

Gebleken is dat in de directe nabijheid (2 km) geen bedrijven aanwezig zijn, waarvan redelijkerwijs is te verwachten dat zij een relevant effect hebben op de luchtkwaliteit.

Het bedrijventerrein Schoenakker ligt op circa 250 meter afstand. Hier zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Deze bedrijven hebben vanwege de activiteiten die zij mogen uitvoeren, over het algemeen een beperkte invloed op de luchtkwaliteit. Verder zijn geen bronnen aanwezig waarvan invloed te verwachten valt.



Conclusies plangebied

De achtergrondconcentraties zijn in onderstaande tabel weergegeven voor de jaren 2022 en 2030.

Stof	2022	2030
Fijnstof (PM_{10})	17,5 - 18,0 µg/m³	13,9 - 14,4 µg/m³
Zeer fijn stof ($PM_{2,5}$)	10,7 - 10,9 µg/m³	7,5 - 7,7 µg/m³
Stikstofdioxide (NO_2)	16,7 - 21,7 µg/m³	11,8 - 15,2 µg/m³

Hieruit blijkt dat:

- Ruimschoots is voldaan aan de wettelijke eisen uit de Wet milieubeheer.
- In 2022 PM_{10} en NO_2 in 2022 al voldoen aan de grenswaarden van de WHO uit 2015/Schone Lucht Akkoord. Voor PM2,5 is dan nog een kleine overschrijding, maar dit zal binnen enkel jaren aan deze waarden voldoen.
- In 2022 is nog niet voldaan aan de nieuwste advieswaarden van de WHO. In 2030 voldoet de concentratie PM10 en is voor de andere stoffen nog een beperkte overschrijding. Naar verwachting zal dit enkele jaren later voldoen. Dit is voor de planhorizon van 2040.

Wettelijk geldt geen beperking. De concentraties voldoen aan de wettelijke grenswaarden. Binnen enkele jaren voldoen de concentraties aan de oude advieswaarden van de WHO, die het doel vormen voor het Schone Lucht Akkoord voor 2030. Door dalende concentraties voldoen deze ook voor de volledige voltooiing van het plan in 2040 aan de nieuwste advieswaarden.

Woningbouw op deze locatie is voor het aspect luchtkwaliteit haalbaar.

Veiligheid

Onderzoeksmethode

Onderzocht is of risicobronnen in de omgeving liggen en of deze leiden tot onaanvaardbare risico's. De formele naam van dit thema is externe veiligheid.
Voor deze analyse is gekeken naar het invloedsgebied die de risicobronnen hebben bij een ongeval. Deze risicobronnen zijn geanalyseerd, waarbij is gekeken naar het effect dat zij hebben op het plangebied.

Risicobronnen

De relevante risicobronnen zijn weergegeven in de figuur rechts op deze pagina. Het betreft:

- Bedrijven (A, B, C en D)
- Rijkswegen (A50 en A73) en vaarweg (Waal)
- Gasleidingen

Conclusie

Hiernaast is de analyse van de verschillende risicobronnen in de omgeving opgenomen. Daaruit blijkt dat het risico van deze bronnen zeer laag is. Het thema Veiligheid vormt geen beperking voor de woningbouw.

Analyse

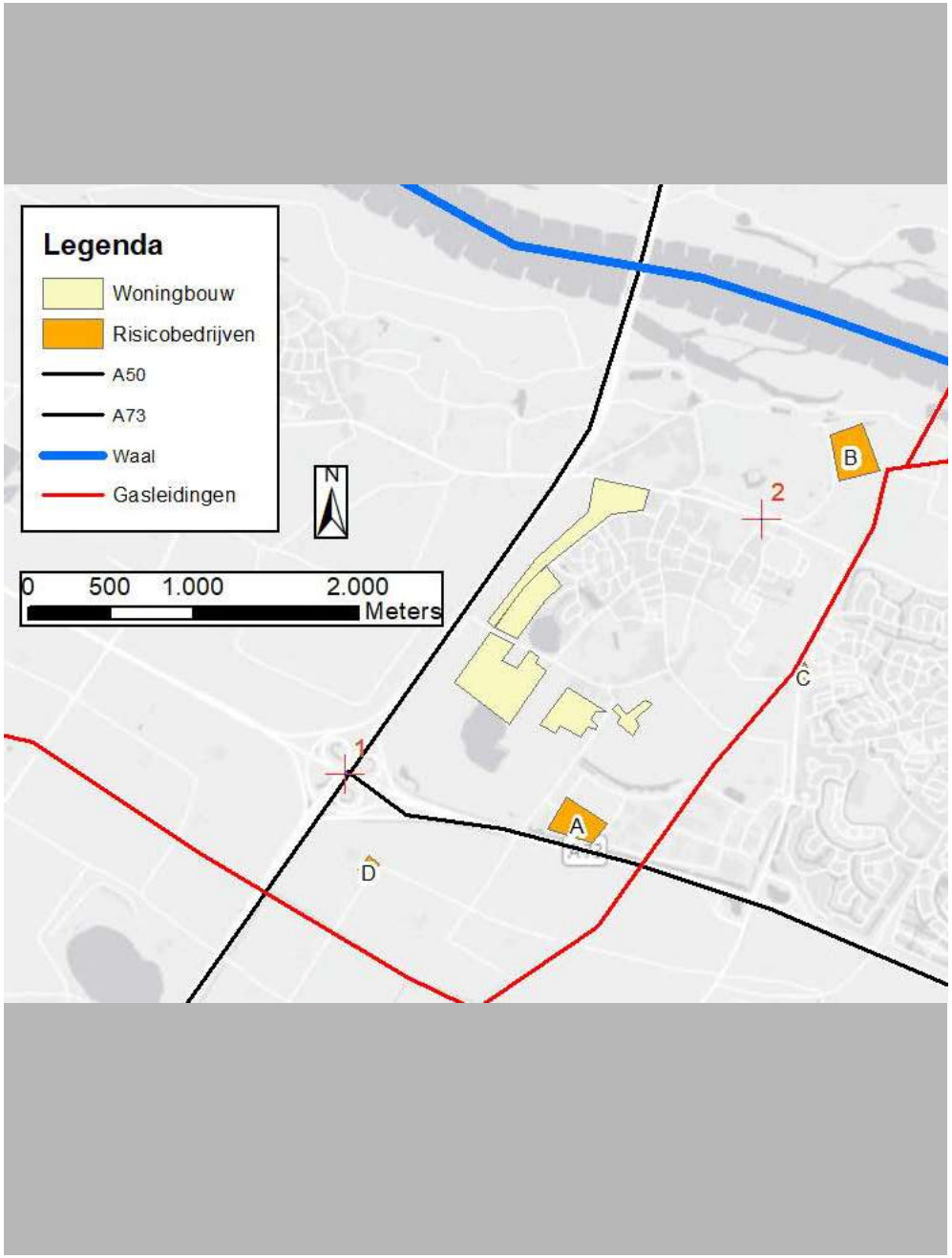
De bedrijven zijn hieronder nader toegelicht.

A. Inter-Che-M. Dit bedrijf kent een invloedsgebied van 1.637 meter. De woningbouw komt binnen dit gebied. Op 370 meter afstand zijn alleen toxische effecten te verwachten. Daarvoor zijn geen maatregelen, anders dan het kunnen uitschakelen van mechanische ventilatie, nodig. Het risico bij het plangebied is zeer laag.

- Fruitbedrijf Pels heeft een propaantank met een veiligheidsafstand van 20 meter. De woningbouw komt buiten deze afstand. Dit bedrijf geeft geen risico.
- Tankstation Shell Beuningen is een LPG-tankstation. Het invloedsgebied is 150 meter. De woningbouw komt buiten deze afstand. Dit bedrijf geeft geen risico.
- Bedrijf aan Elsenpas 2 heeft een propaantank van 4.900 liter met een veiligheidsafstand van 20 meter. De woningbouw komt buiten deze afstand. Dit bedrijf geeft geen risico.

De transportroutes voor gevaarlijke stoffen zijn de A50, A73 en de Waal. De A50 ligt op circa 140 meter afstand. Deze weg hebben we nader onderzocht. Daaruit blijkt dat het risico als gevolg van de A50 zeer laag is. De woningbouw komt niet binnen het plasbrandaandachtsgebied. Mogelijk gaat langs deze weg in de toekomst een explosieaandachtsgebied gelden (200 meter). Om de veiligheid te verhogen kan scherfvrij glas worden toegepast (doorvalveilig glas of vanwege geluidisolatie extra dik glas).
De A73 ligt op 550 meter afstand. Bij een afstand van meer dan 200 meter zijn risico's verwaarloosbaar. De Waal ligt op 1.100 meter afstand. Daarmee vormt deze route ook geen risico. Het transport over lokale wegen is zodanig beperkt dat de risico's verwaarloosbaar zijn.

De gasleidingen hebben een invloedsgebied van 430 en 490 meter. De kortste afstand is 480 meter. Daarmee valt de woningbouw nog net binnen het invloedsgebied. Aan de rand van het invloedsgebied is het risico echter zeer laag.



Risicobronnen