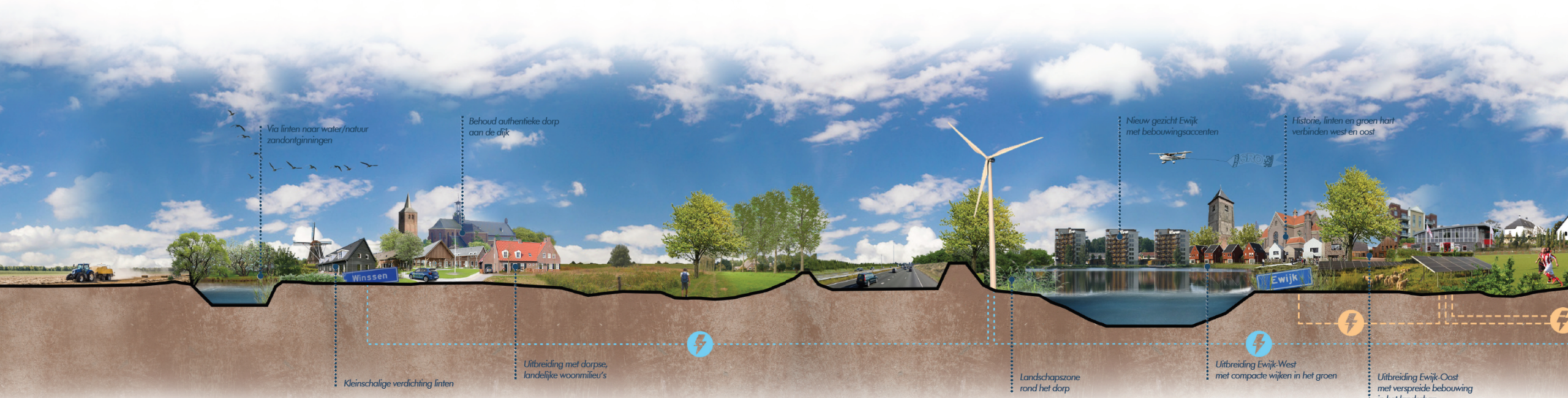


Woningbouw Ewijk

Bijeenkomst raad en commissie- 13 juni 2024



Opzet

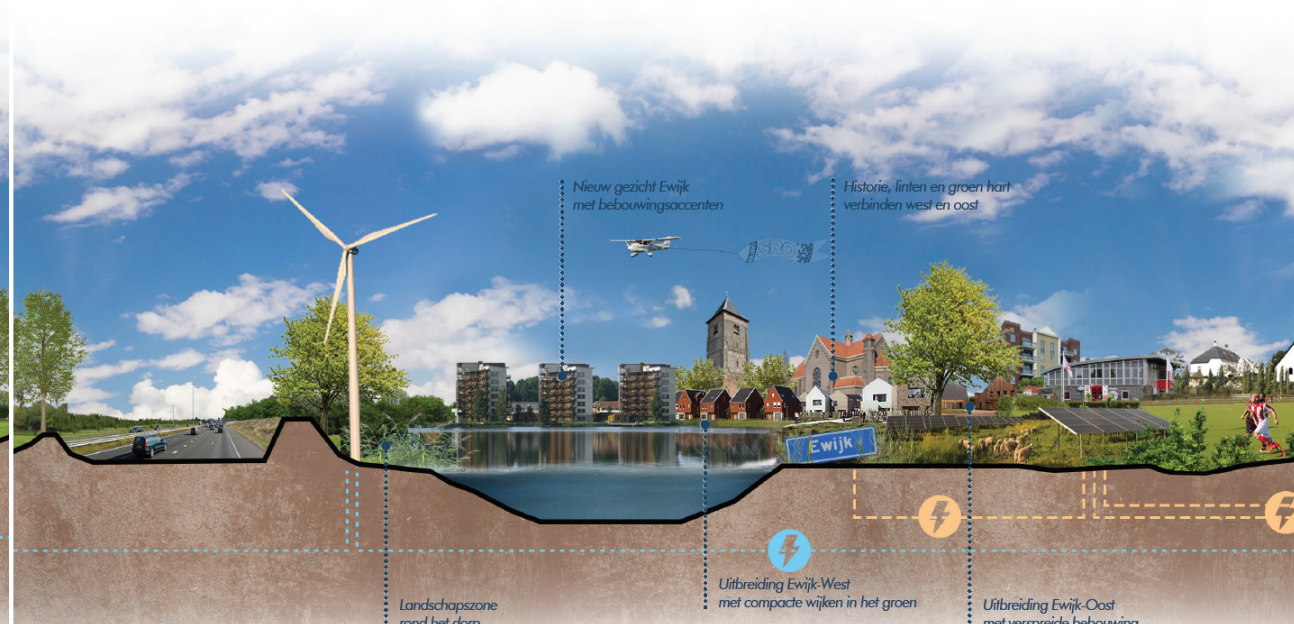
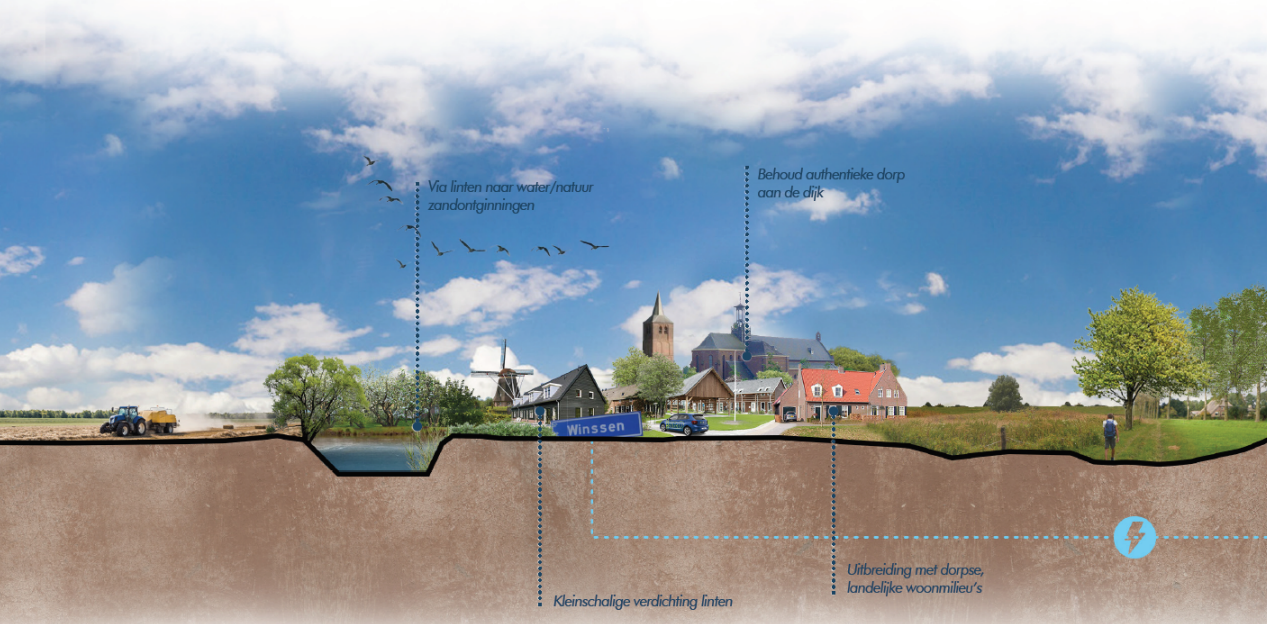
Openbaar

1. Quicksan inbreidingslocaties Ewijk: Willian van Hal
2. Start woningbouw Ewijk-Zuid en West: Dave Alberts

Niet openbaar

3. Financieringsaanpak ontsluiting: Frank Krabbe

1. Quickscan inbreidingslocaties Ewijk

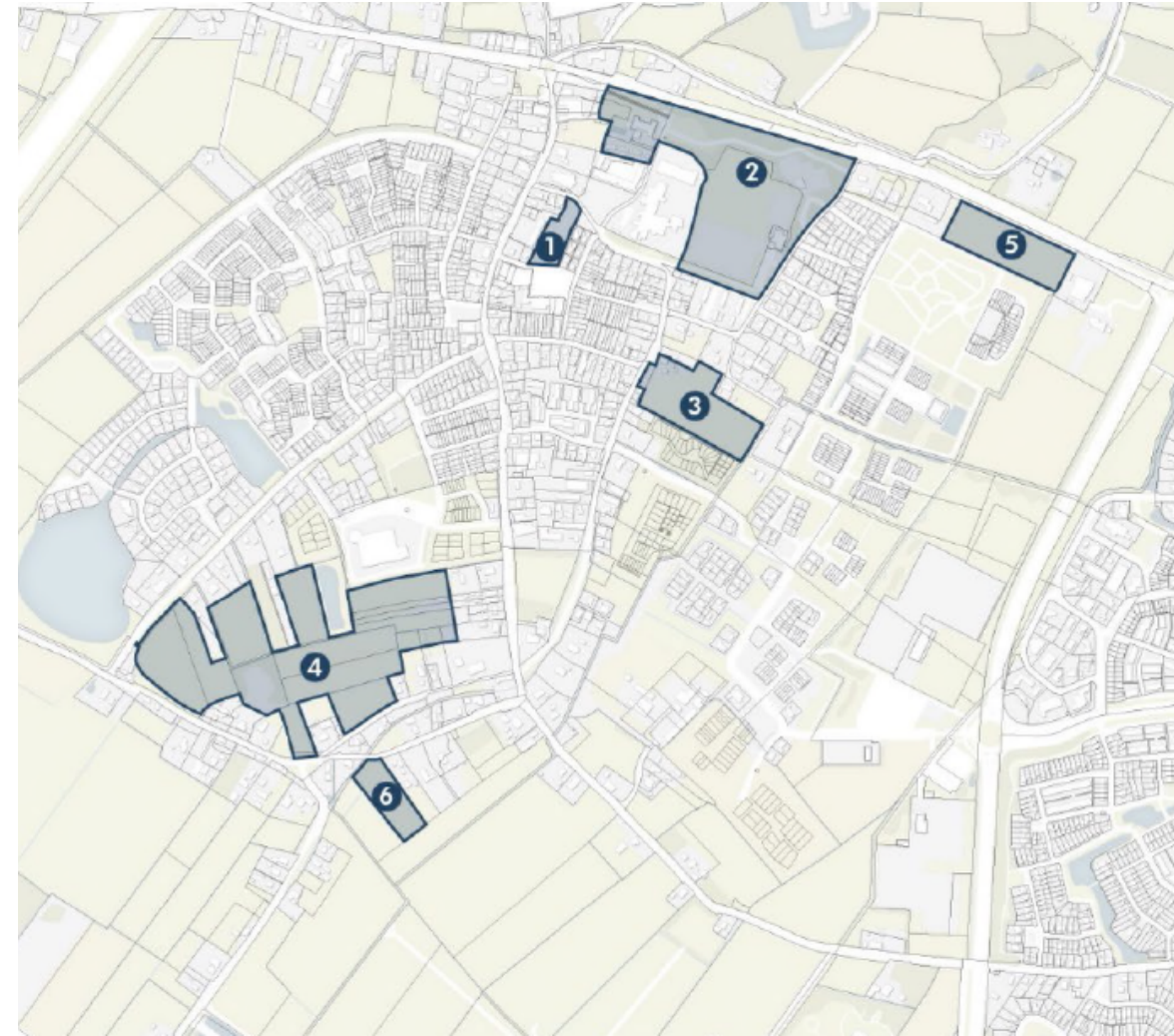


Proces

- Omgevingsprogramma 2.0 vastgesteld november 2022
- Amendement aangenomen: aantal specifieke inbreidingslocaties onderzoeken op de mogelijkheid voor woningbouw
- Quicksan inbreidingslocaties Ewijk
- Informatienota: uitkomst quickscan oktober 2023
 - de exploitatie van Ewijk-Zuid en West
 - de leefbaarheid en ruimtegebruik van het dorp Ewijk
 - een gezonde woningmarkt
- Verzoek raad analyse invloed woningbouw op (maatschappelijke) voorzieningen

Locaties quickscan

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



Stap 1: planologische inventarisatie

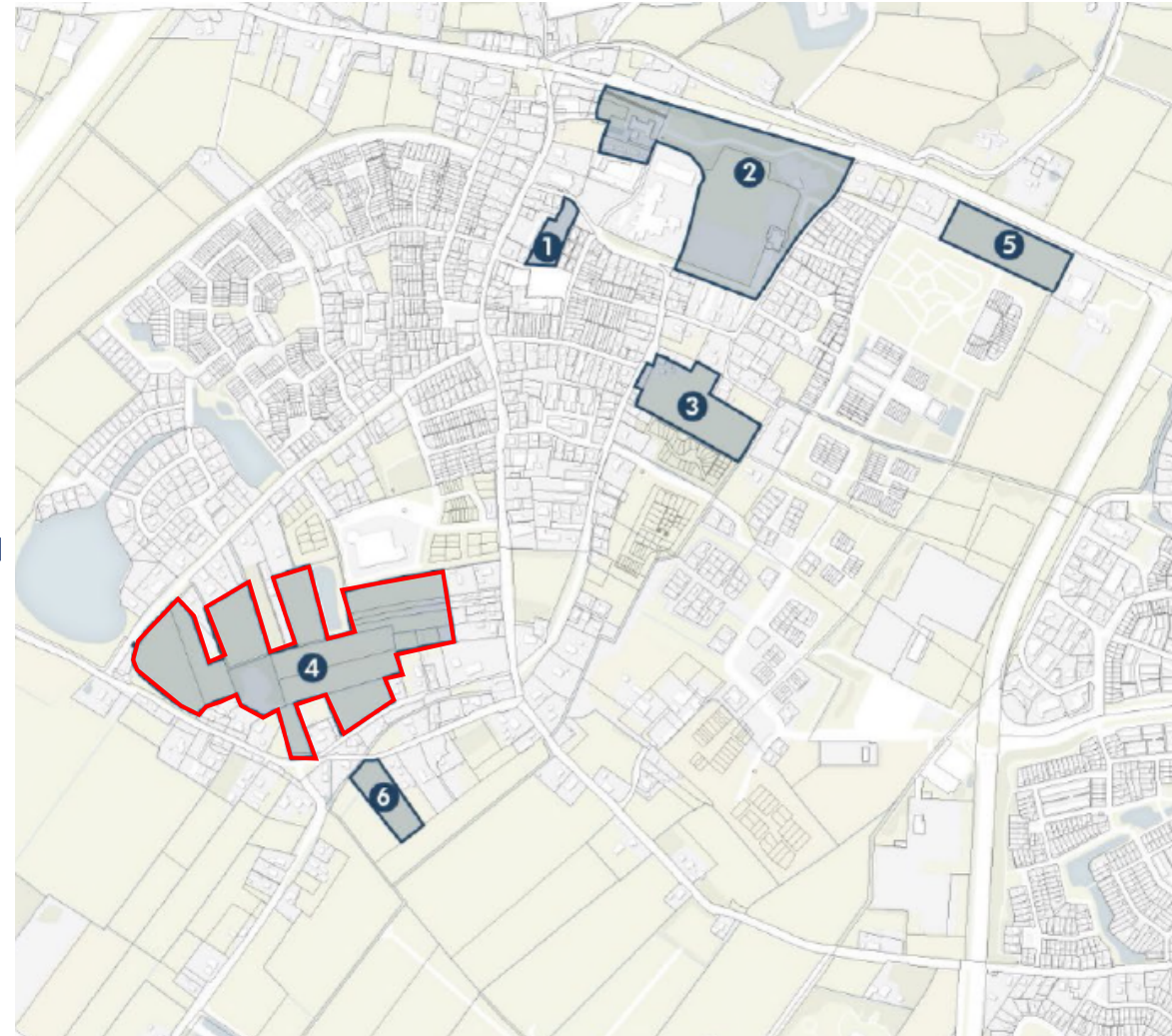
Per locatie

- Huidige situatie/gebruik locatie en totstandkoming
- Huidige beleidskaders
- Inventarisatie planologische mogelijkheden/belemmeringen
- Aansluiting stedenbouwkundige/landschappelijke structuren
- Eigendomssituatie
- Bijdrage aan de woningbouwopgave en financiële haalbaarheid

Uitkomst stap 1

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

Conclusie om vijf locaties te verdiepen in stap 2



Stap 2: verdiepende scan

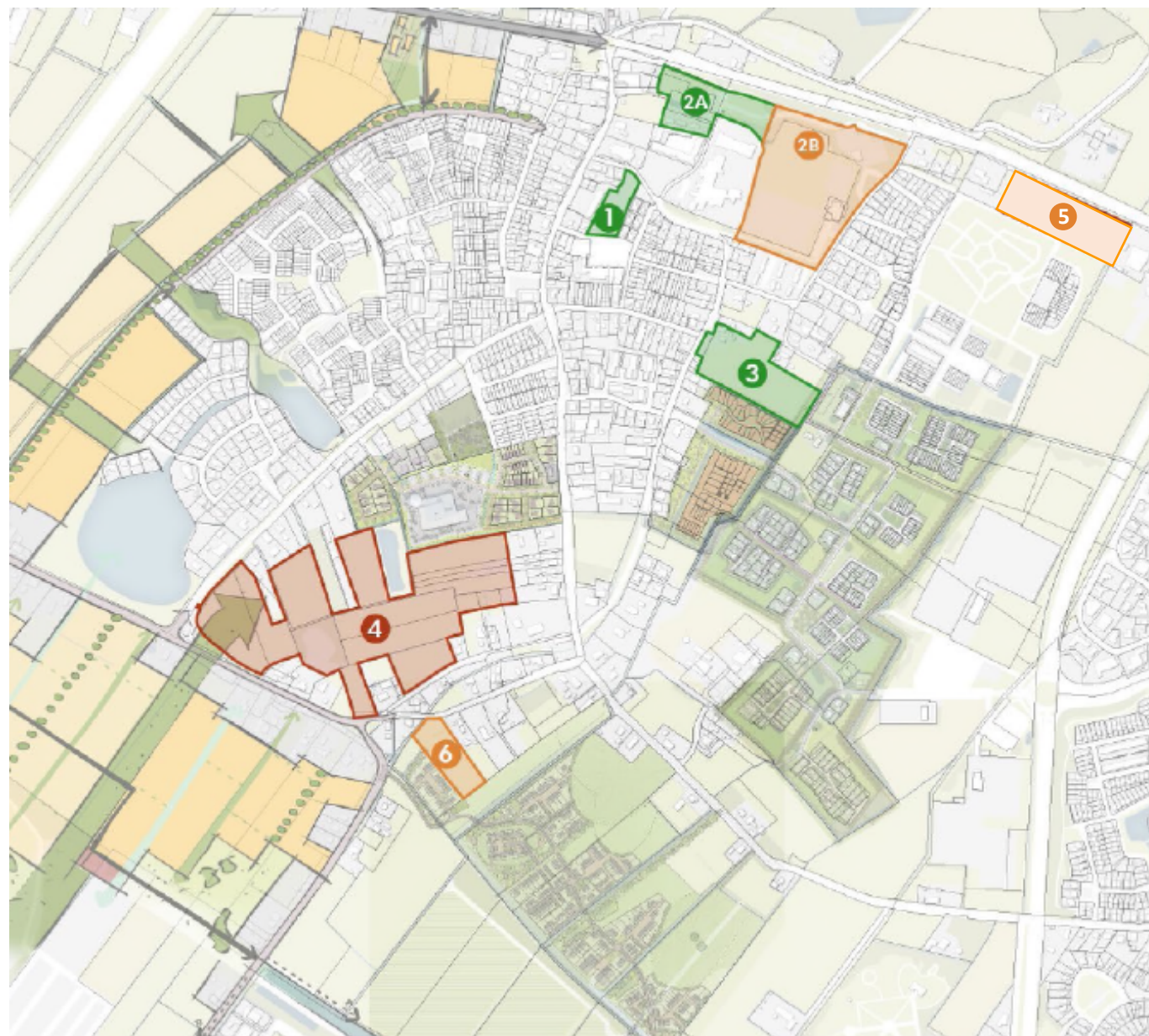
Locaties die (mogelijk) geschikt zijn gebleken uit stap 1

- Woningbouwmogelijkheden
- Globale haalbaarheid inbreidingslocaties
- Kwaliteit en ruimtebeslag
- Samenhang omgeving

Conclusie quickscan

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

Potentie 150 tot 250 woningen totaal



Totaalbeeld Ewijk

Ontwikkeling Ewijk-Zuid en West
1.000 woningen

Inbreidingslocaties Ewijk
Potentie 150 tot 250 woningen



Invloed op voorzieningen

Wat is het effect van de woningbouw op de vraag naar voorzieningen in Ewijk?

- Huidige situatie
- Trends en ontwikkeling bevolking
- Trends en ontwikkeling maatschappelijk
- Effecten van een toename woningvoorraad op het voorzieningenniveau

Huidige situatie Ewijk

- Huidige dorp telt 1.750 woningen
- Er wonen circa 4.200 inwoners
- Bij uitstek een woondorp
- Dorpse opzet
- Vooral grondgebonden (koop)woningen
- Relatief weinig sociale huurwoningen
- Dorp kent twee type inwoners: oud-Ewijkers en forenzen regio
- Ewijk kent een positief migratiesaldo en geboortesaldo. Daarnaast is sprake van gezinsverdunning
- De woonbehoefte voor Ewijk zelf bedraagt ca. 290 tot 2040, waarvan 150 tot 2030
- Noodzakelijke voorzieningen voor dagelijks gebruik aanwezig
- Aanvullende voorzieningen in nabijheid Beuningen

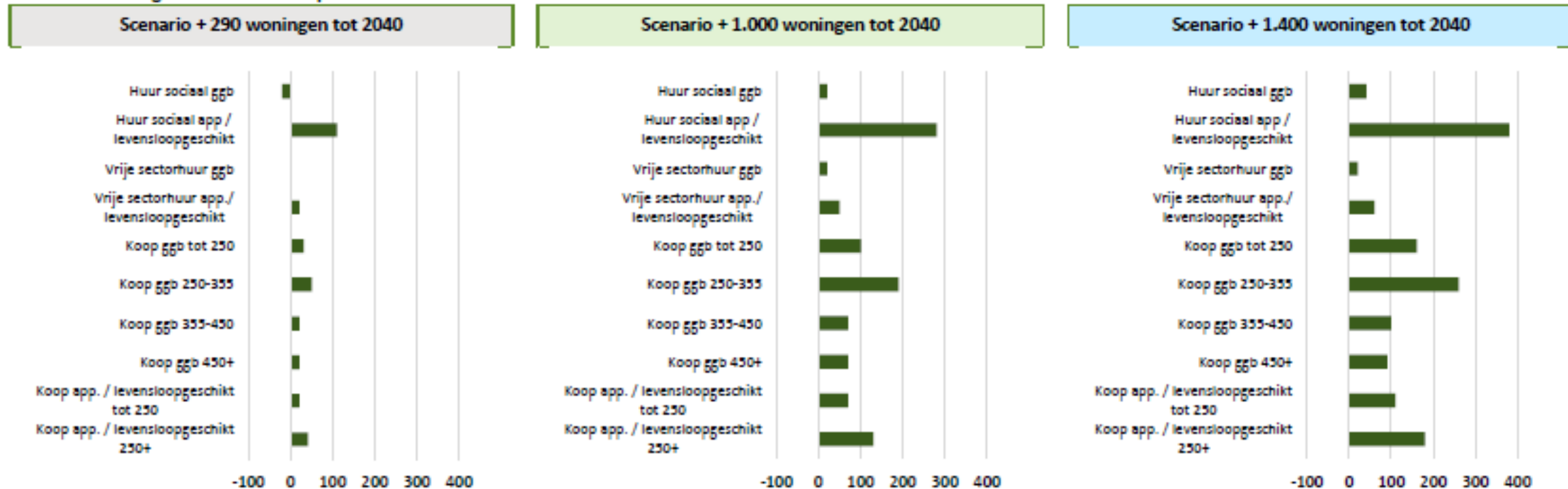
Groeiscenario's tot 2040

- Minimale opgave: + **290** woningen trendmatige ontwikkeling
- + **1.000** woningen (incl. regionale groei -> Ewijk-Zuid en West)
- + **1.400** woningen (incl. regionale groei -> Ewijk-Zuid en West + inbreidingslocaties)

Woondeal 2.0 uitgangspunt berekenen effecten

Effecten Woondeal groeiscenario's

Tabel 3.2: Gevraagde woonkwaliteit* per scenario



*Prijspeil 2023.

Kansen en risico's extra woningbouw



Vergroten mogelijkheden lokale woningzoekenden in Ewijk



Verlagen woningdruk regio Arnhem-Nijmegen



Potentieel verschillende waarden nieuwkomers t.o.v. oud-Ewijkers



Potentieel impact huidige inwoners woonbeleving rust/ruimte/groen

Trends en ontwikkelingen voorzieningen

Niet beïnvloedbare trends o.a.:

- Individualisering
- Participatie in verenigingen
- Digitalisering
- Overige

Beïnvloedbare trends:

- Demografie en woningbouwprogrammering
- Woonproduct

	Scenario + 290 woningen tot 2040	Scenario + 1.000 woningen tot 2040	Scenario + 1.400 woningen tot 2040
Onderwijs 	Er zitten al veel leerlingen op de basisschool in Ewijk. Momenteel ervaart men druk. Er is bij dit scenario voldoende draagvlak voor behoud van de huidige school die ruim voldoende leerlingen heeft. Alle woningbouwaantallen hoger dan dit scenario vraagt om uitbreiding van het basisonderwijs. Momenteel is er druk bij de kinderopvang.	Druk op primair onderwijs neemt toe. Benodigde uitbreiding met 6 klassen op de basisschool voorzien. De school geeft aan dit niet te kunnen opvangen. Potentieel is er ruimte voor het openen van een extra school. Daarnaast is uitbreiding van kinderopvang (Kindcentra) nodig.	Druk op primair onderwijs neemt toe. Benodigde uitbreiding met 9 klassen op de basisschool voorzien. De school geeft aan dit niet te kunnen opvangen. Het openen van een extra school om de vraag op te vangen lijkt noodzakelijk. Daarnaast is uitbreiding van kinderopvang (Kindcentra) nodig.
Zorg 	Momenteel zijn er voldoende huisartsen, fysio, tandartsen en apotheken om in de vraag naar zorg op basis van normen te voorzien. Wel toenemende druk op zorg door toename ouderen verwacht. Signalen uit de praktijk duiden op mogelijke onderschatting van de huidige druk, omdat deel huisartsen en fysio parttime werken.	De zorgketen komt meer onder druk te staan door de sterke toename van het aantal inwoners. Potentieel is er één fulltime extra huisarts, fysiotherapeut en tandarts nodig om de huidige druk op de zorg niet verder op te laten lopen.	De zorgketen komt verder onder druk te staan door de sterke toename van het aantal inwoners. Uitbreiding met één fulltime extra huisarts, fysiotherapeut en tandarts is naar verwachting minimaal nodig om de druk op de zorg niet verder op te laten lopen.
Sport 	Het aantal leden bij sportverenigingen gaat naar verwachting teruglopen. Het aantal jongeren dat sport neemt af en individualisering van sporten zet door. Dit zorgt voor druk op ledenaantallen van de huidige sportverenigingen.	Sportverenigingen staan alleen onder druk door meer individualisering van sporten. Potentieel is er meer deelname aan sportverenigingen door de komst van vestigers. Geen uitbreidingsmogelijkheden bij verenigingen verwacht. Aandacht nodig voor uitbreiding fitness-faciliteiten en hardlopmogelijkheden.	Sportverenigingen staan alleen onder druk door meer individualisering van sporten. Potentieel is er meer deelname aan sportverenigingen door de komst van vestigers. Geen extra uitbreidingsmogelijkheden bij verenigingen verwacht. Aandacht nodig voor uitbreiding fitnessfaciliteiten en hardlopmogelijkheden.
Winkels 	In Ewijk ligt het draagvlak voor de huidige supermarkt onder de norm en dit zal toenemen door beperkte toename van inwoners en de trend van online boodschappen doen.	Meer inwoners voor de supermarkten en voldoende draagvlak voor de huidige speciaalzaken. Blijvende trend van online boodschappen doen. Geen benodigde uitbreiding van aanbod verwacht.	Meer inwoners voor de supermarkten en voldoende draagvlak voor huidige speciaalzaken. Blijvende trend van online boodschappen doen. Geen benodigde uitbreiding van aanbod verwacht.
Cultuur 	Ondanks bevolkingsgroei geen toename van het draagvlak voor de huidige (beperkt aanwezige) culturele voorzieningen.	Er is beperkt cultuur- en restaurantaanbod in Ewijk aanwezig. Potentiële vestigers kiezen mogelijk liever voor een kern die net wat meer voorzieningen (cultuur, restaurants, theater etc.) heeft.	Er is beperkt cultuur- en restaurantaanbod in Ewijk aanwezig. Potentiële vestigers kiezen mogelijk liever voor een kern die net wat meer voorzieningen (cultuur, restaurants, theater etc.) heeft.

Legenda:

Rood	Onderdruk - potentieel te weinig inwoners
Groen	Voldoende draagvlak o.b.v. aantal inwoners
Oranje	Bovendruk + potentieel te veel inwoners

Conclusie analyse voorzieningen

- Draagvlak voor woningbouw van + 1.000 en + 1.400 woningen
- Effectverschil +1.000 en + 1.400 op voorzieningen in Ewijk beperkt
- De groei juist positief voor voorzieningen zoals sport en winkels
- Aandacht voor uitbreiding maatschappelijke voorzieningen (onderwijs en zorg)
 - Onderwijs: verwachting behoefte extra kindcentra bij realisatie van 400/450 woningen
 - Zorg: natuurlijke groei o.b.v. fasering

Vervolg

Onderwijs:

Voornemen om locatiestudie te doen naar tweede kindcentrum (besluitvorming i.k.v. IHP)

Inbreidingslocaties woningbouw:

Onderdeel van prioriteringsbesluit college aangaande ruimtelijke projecten (informatiebrief)

Keuze gemaakt om de inbreidingslocaties voor woningbouw momenteel niet op te pakken vanwege:

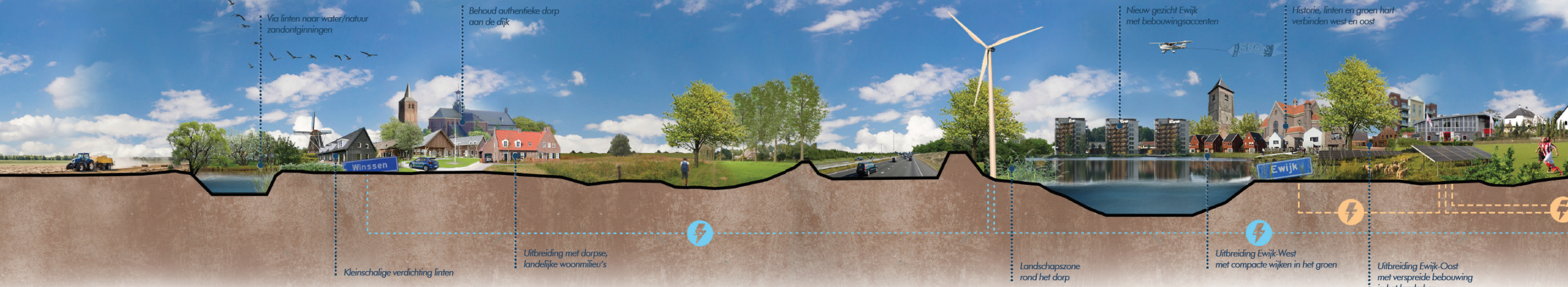
- Focus op Ewijk-Zuid en West (min. 1.000 woningen nodig voor haalbaar plan)
- Beschikbare capaciteit organisatie
- Levert beperkte bijdrage woningbouwopgave en kost verhoudingsgewijs veel inspanning

Mogelijkheid bij locatiestudie 2^e kindcentrum ook inbreidingslocaties mee te nemen

Vragen?



2. Start woningbouw Ewijk-Zuid en West



Onderdeel Structuurplan Ewijk vastgesteld (22 november 2022)

West

Zuid

	Hectare (ca)	Aantal won (ca)
Ewijk West	15	350
Ewijk Zuid	24	650
Totaal	39	1.000

	Hectare (ca)	Aantal won (ca)
Ewijk West	15	350
Ewijk Zuid	24	650
Totaal	39	1.000

Structuurmodel Ewijk

- Specifiek programma tot 2030: ca. 300 woningen fase 1 (periode Woondeal).
- Doorkijk mogelijkheden 2030 tot 2040: ca. 700 woningen fase 2.

Deelgebieden	Realisatie tot 2030 (fase 1)	Indicatie*	
		oplevering eerste woningen fase 1	Realisatie tussen 2030 en 2040 (fase 2)
Ewijk			
Ewijk-West	80 woningen	2026	270 woningen
Ewijk-Zuid	220 woningen	2026	430 woningen

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.

Woondeal 2.0 (2023)

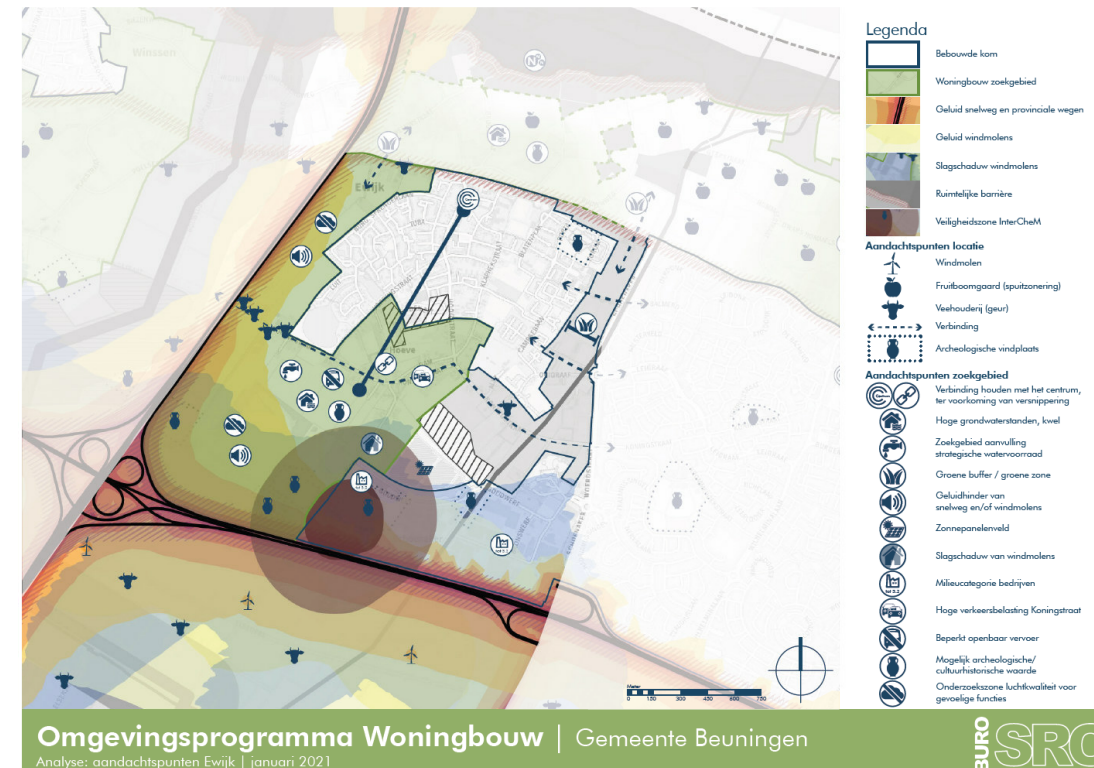
- Woondeal door raad vastgesteld op 28 februari 2023.
- Van toepassing op nieuwbouw periode tot 2030.
- En intentie dit ook te doen voor periode tot 2040.
- Programma minimaal 2/3 betaalbaar, waarvan:
 - 30% sociale huur
 - 35% midden huur (€ 1.125) en goedkope/betaalbare koop (€ 278k/€ 390k)
 - 35% vrije sector

Plan van aanpak

“Hoe krijgen wij de bouw van circa 1.000 woningen voor elkaar binnen de aangewezen ontwikkelgebieden, beoogde planperiode en een acceptabel financieel risicoprofiel?”

Nadere verkenning haalbaarheid:

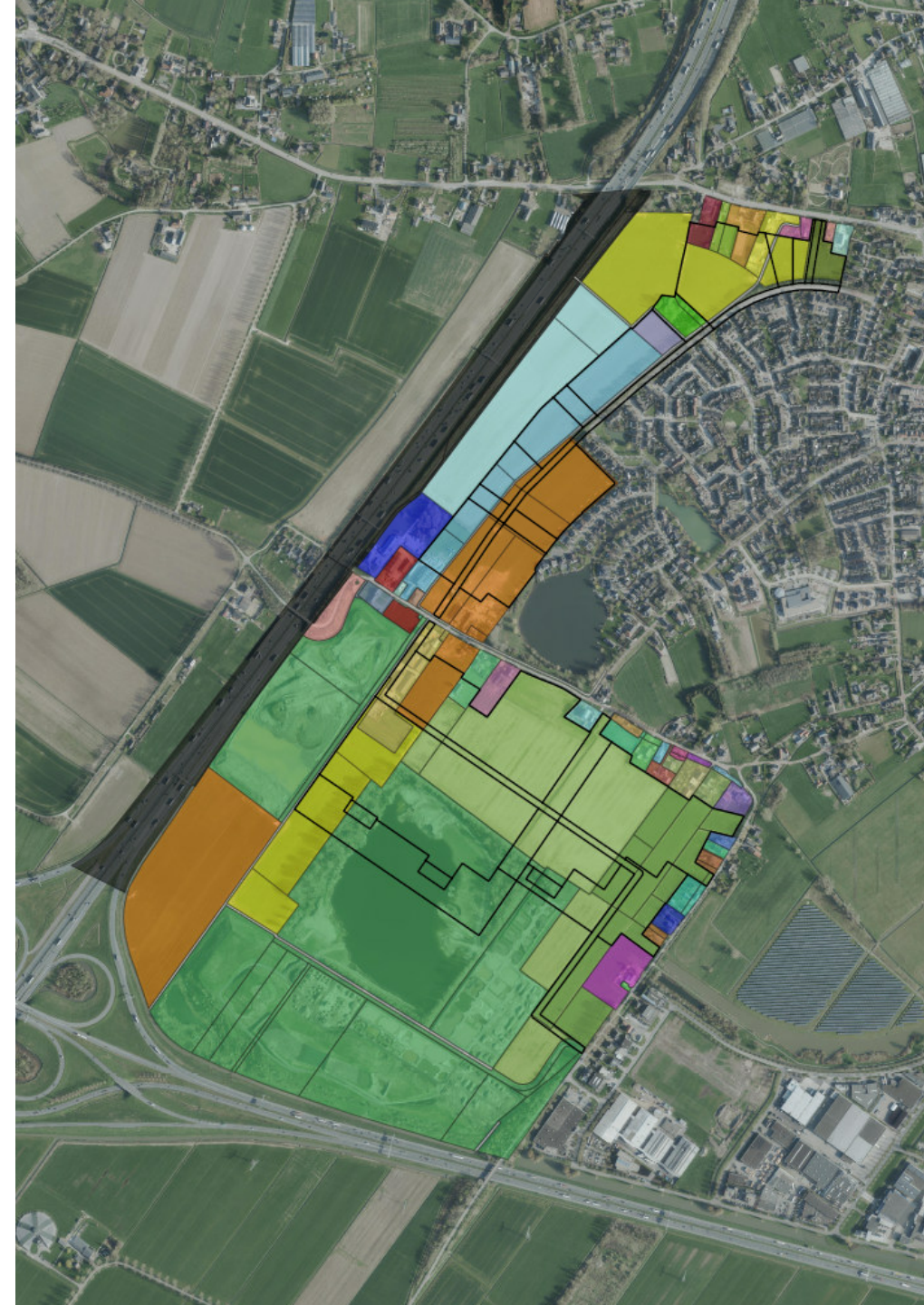
- Positie van grondeigenaren
- Milieu-planologische randvoorwaarden
- Voorzieningenniveau
- Gebiedsoverstijgende investeringen
- Geactualiseerde gebiedsexploitatie



Positie grondeigenaren

Grondeigendom:

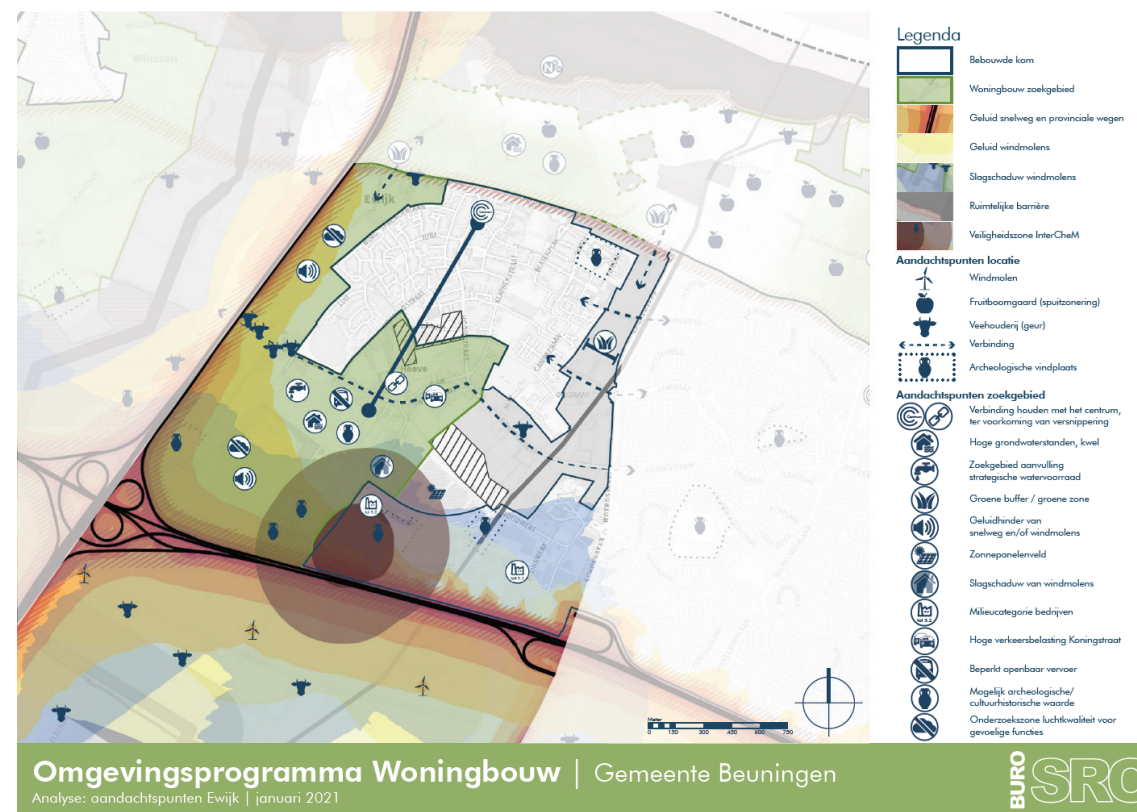
- Verspreid eigendom
- Deels in eigendom ontwikkelaars:
 - Zuidelijk deel Klok/K3
 - Noordelijk deel HNH Groep en Jansen Bouwontwikkeling (optie)
- Overig agrarische bedrijven en particulieren
 - Bereidwillig tot verkoop
 - Hoge verwachting over opbrengst
- Onderlinge afhankelijkheden in milieu-planologische haalbaarheid



Milieu-Planologische haalbaarheid

Bepalende factoren:

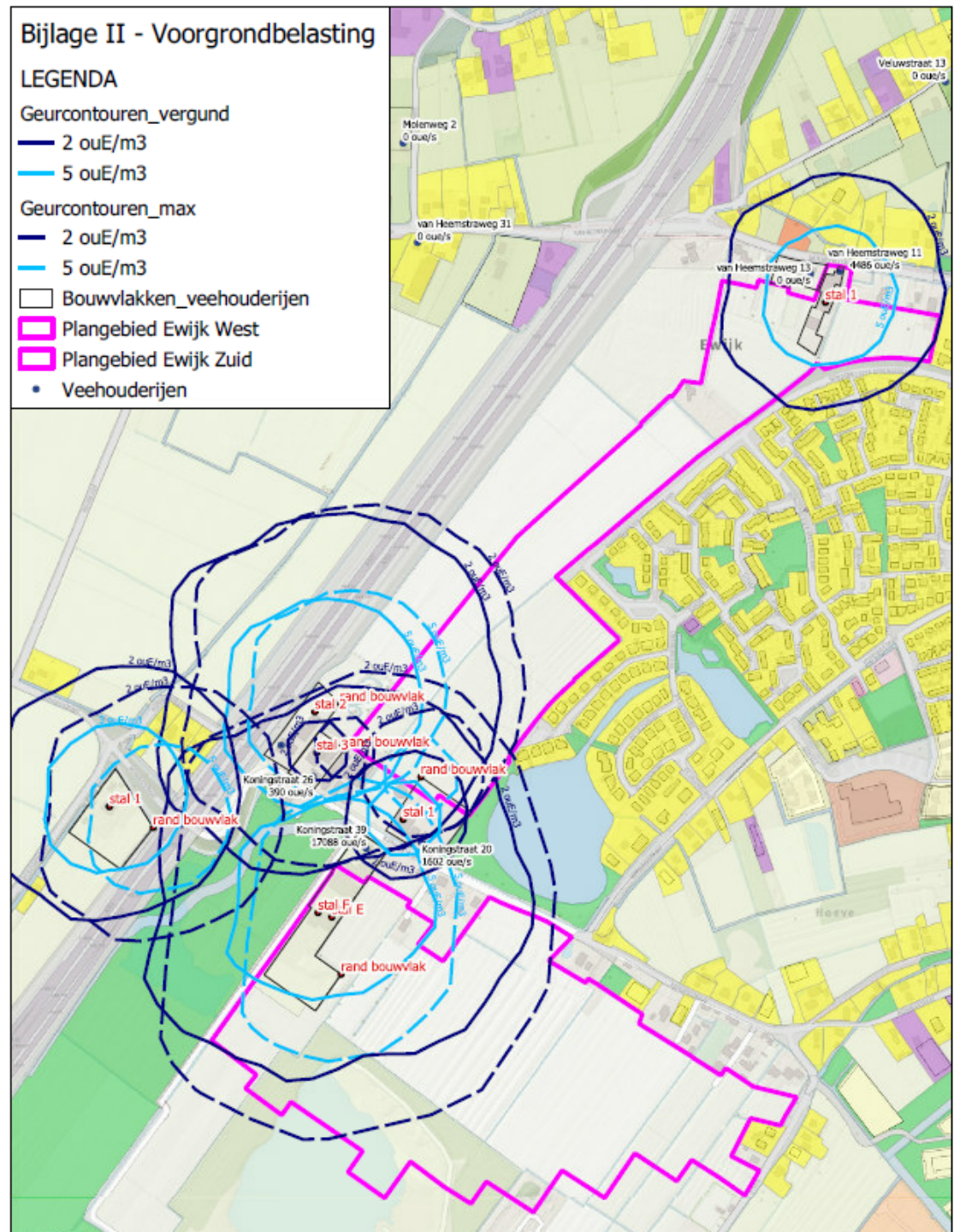
- Geurhinder bestaande bedrijven
- Geluidshinder A50/A73
- Verkeersontsluiting



Milieu-Planologische haalbaarheid

Geurhinder:

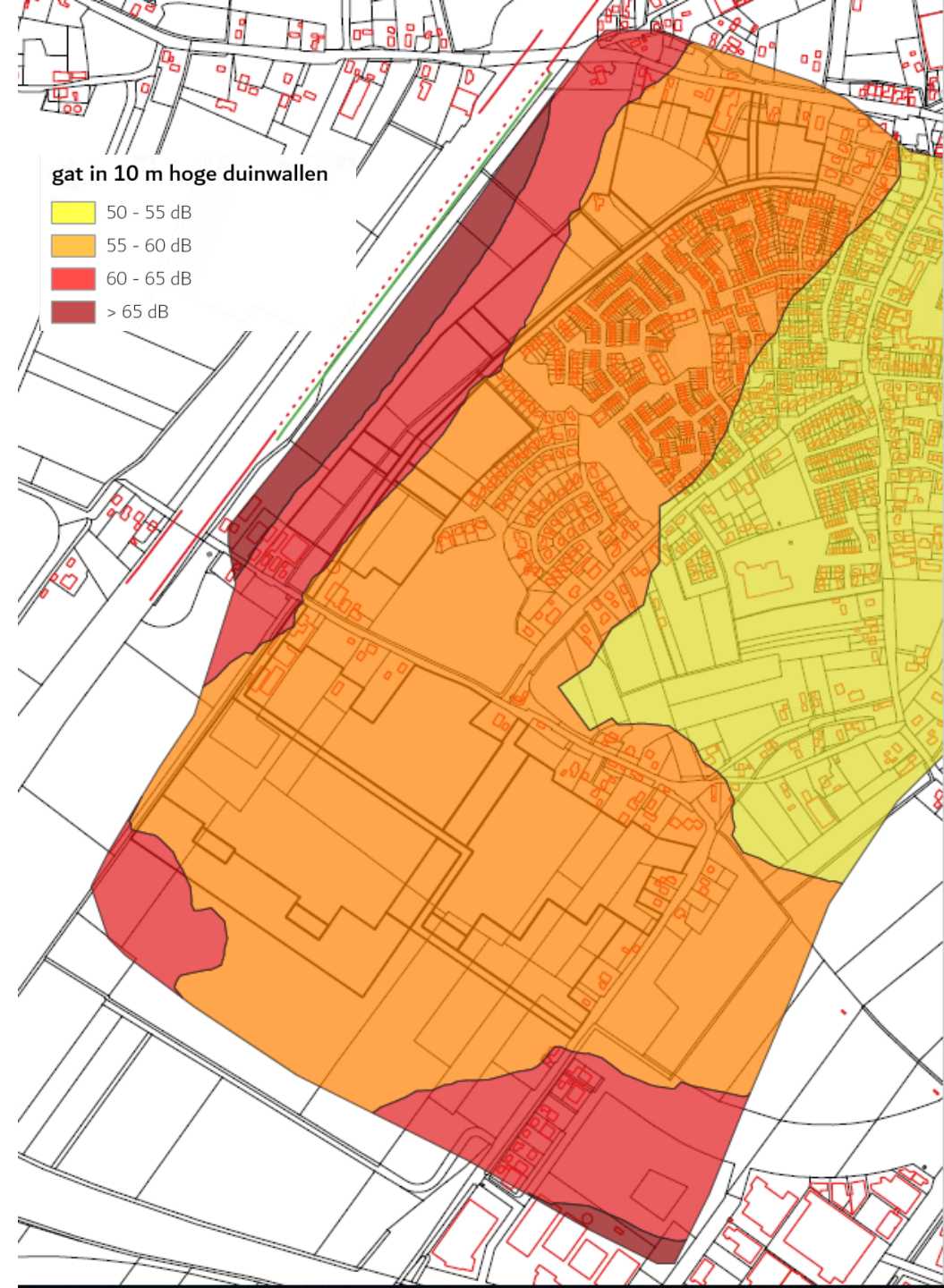
- Vier bepalende agrarische bedrijven met geurhinder.
 - Van Heemstraweg 11
 - Koningstraat 20
 - Koningstraat 28
 - Koningstraat 39
- Alle vier de bedrijven hebben ook grond in het plangebied.
- Geurcontouren gaan over 'eigen gronden' heen en over die van anderen.



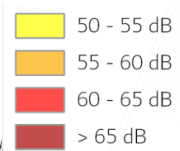
Milieu-Planologische haalbaarheid

Geluidshinder A50/A73:

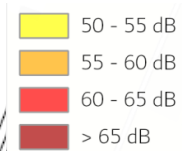
- Nieuwe contouren berekend:
 - Rekening houden met normenkader Omgevingswet. Max 60 dB.
 - Rekening houden met opgehoogd maaiveld en woningen van 2 laag met kap.
 - Zonder afgeronde geluidswallen (gat in zuidwesthoek).
- In het westelijke deel (rood) is sprake van overschrijdingen van de 60 dB. Hier kun je zonder extra maatregelen bij de bron (A50) niet bouwen.
- Gat in geluidsdunnen vormt geen knelpunt, maar wel hogere niveaus in het dorp.
- Het overgrote deel zit tussen de 50 en 60 dB in. Wil je hier bouwen dan kun je werken met maatregelen op stedenbouwkundig en woningniveau.
- Ophoging van bestaande wal (3m) naar 7m zou groot deel oplossen. Verder bouwkundig oplossen in rode zone.



Bestaande wal (3m)



Opgehoogde wal (7m)



**Verskil met opgehoogde
wal van 3m naar 7m:**

Milieu-Planologische haalbaarheid

Verkeersontsluiting:

- Woningbouw kan niet zonder nieuwe doorgaande verbinding tussen Van Heemstraweg en Schoenaker.
- Die bestaat uit bestaande (aangepast) en nieuwe wegdelen en kruisingen.
- Maak je die niet dan:
 - Extra verkeer door dorp, Steeg, Koningstraat en bedrijventerrein
 - Verkeersonveilige situatie op Dir. Trompstraat
 - Vastlopen rotonde Schoenaker-Goudwerf
- Nieuwe weg wordt echter niet alleen gebruikt door nieuwe bewoners:
 - 62% ten laste van nieuwbouw
 - 38% ten laste van bestaande dorp



Voorzieningenniveau

Analyse:

- Bouw je 300 woningen:
 - Voorzieningen op vlak onderwijs en zorg blijven in stand.
 - Draagvlak voor winkels, sport en cultuur aan de lage kant.
- Bouw je 1.000 of meer:
 - Voorzieningen op vlak onderwijs en zorg dienen te groeien.
 - Draagvlak voor winkels, sport en cultuur blijft in tact.
- Bij bouw 400-450 woningen is behoefte aan 2^e kindcentrum (kort na 2030).

Toevoegen voorzieningen aan gebiedsontwikkeling zorgt voor levendigheid en leefbaarheid van wijk. Maar eerst behoefte aan locatiestudie.

Gebiedsoverstijgende investeringen

T.b.v. milieu-planologische haalbaarheid:

1. Saneren geurhinder door bedrijfsbeëindiging of stalinnovaties
2. Ophoging geluidswal aan A50
3. Aanleg ontsluitingsweg

Extra kindcentrum Ewijk kent eigen financieringswijze, investering geen onderdeel van grondexploitatie.

Geactualiseerde gebiedsexploitatie

Actualisatie uitgangspunten:

- Woondeal 1.0 -> 2.0 (groter aandeel betaalbaarheid)
- Actualiseren kostenramingen (op basis van huidige inzichten en onafhankelijke taxaties)
- Gehele ontsluiting van Heemstraweg – Schoenaker als kostenpost opgenomen i.p.v. enkel deel binnen plangebied:
 - 62% ten laste van nieuwbouw
 - 38% ten laste van bestaande dorp -> gemeente Beuningen.
- Plangebied gefaseerd ontwikkelen in de periode 2028 en 2040.
- Verwerking vigerend grondprijzenbeleid en vastgestelde notitie parameters

Geactualiseerde gebiedsexploitatie

Conclusies:

- Bij zelfde toerekenwijze als bij Omgevingsprogramma 2.0 is nog steeds sprake van haalbaar plan
- Daarbij lagen de kosten van zuidelijke ontsluiting bij gemeente
- Wens is echter ontwikkelingen eerlijk te laten bijdragen aan ontsluiting
- Substantiële bijdrage is mogelijk en daarmee verlaagd aandeel gemeente
- Deze bijdrage is alleen mogelijk met kostenverhaal en kent wettelijke grens
- Bijdrage mag niet leiden tot verliesgevende ontwikkeling
- Besluitvorming nodig voor mogelijk maken eerlijke bijdrage én haalbaar plan
- Hierover meer in niet-openbare deel vergadering

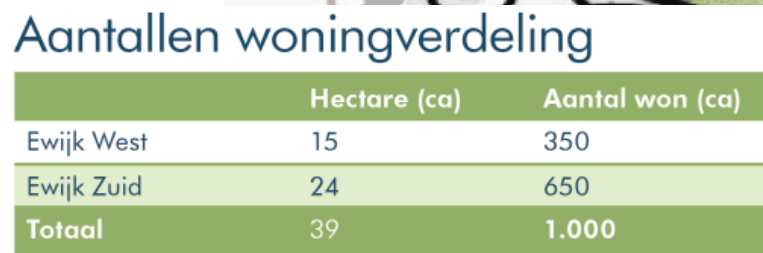
Plan van aanpak

Uitvoerbaar plan behelst:

- Integrale ontwikkeling Ewijk-Zuid en West als ambitie
- De bouw van minimaal 1.000 woningen in Ewijk-Zuid en West
- Ontwikkeling per deelgebied, waarbij we beginnen bij de 'makkelijkste' deelgebieden (vanuit grondposities en milieu-planologie)
- Voor de periode tot 2030 betreft dat zuidoost (1) en west-noord (2)
- De gemeente neemt een actieve rol in de gebiedsoverstijgende opgaven (ontsluiting, wegnemen geurhinder en geluidsvoorziening)
- En verhaalt kosten m.b.v. beschikbaar instrumentarium (o.a. Nota Kostenverhaal)
- Accepteren dat er geen zekerheid is op volledige planontwikkeling en risico's daarop managen
- Kans dat we later nog moeten schakelen in planomvang (gebied en aantallen)

Plan van aanpak

Gefaseerde ontwikkeling tussen 2028 en 2040



Plan van aanpak

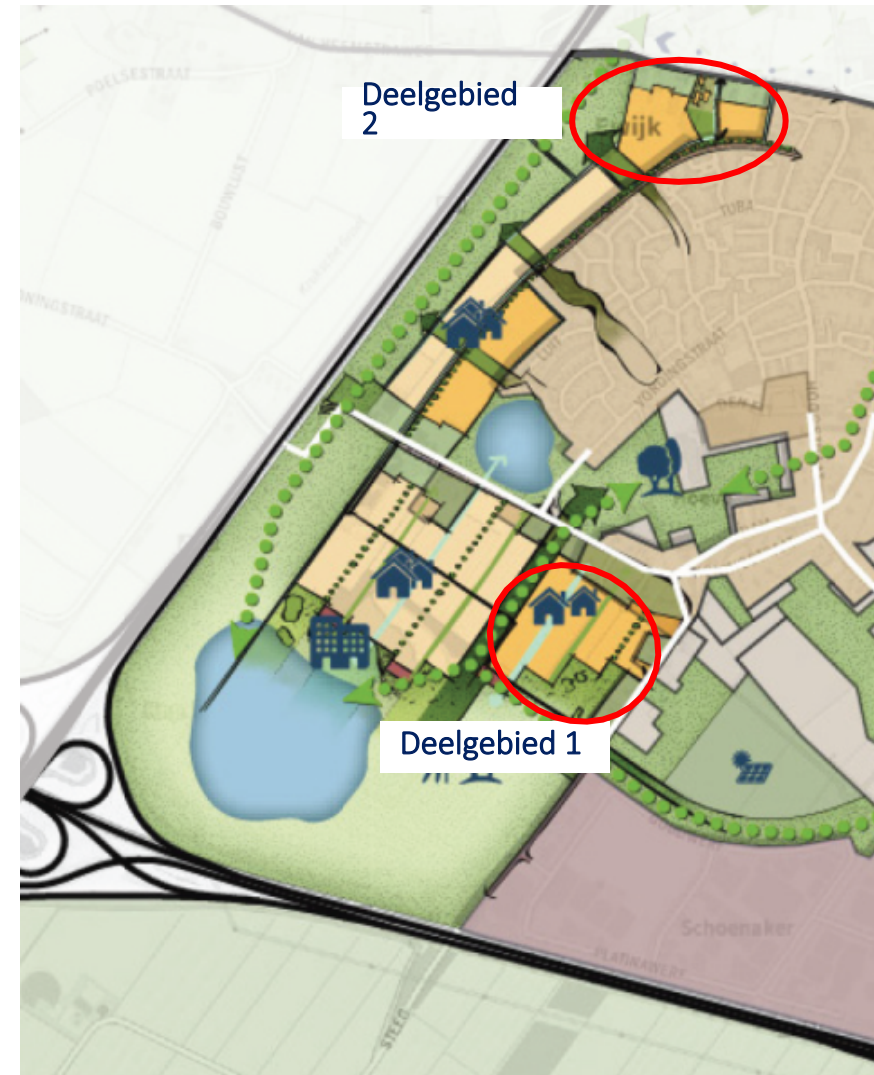
Ontwikkeling met meerwaarde:

- Volledige ontsluiting
- Afgeronde en verlengde geluidsduinen als onderdeel landschappelijk en recreatief raamwerk
- Verlaagde geluidsbelasting bestaande en nieuwe woningen
- Vermindering geurhinder, fijnstofemissie en stikstopdepositie van agrarische bedrijven
- Meer draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen (waaronder 2e kindcentrum)
- Bovenal: woningen voor dorp en regio, waarvan ca. 650 betaalbare woningen

Plan van aanpak

Start planontwikkeling:

- Gemeente sluit IOK met ontwikkelaar(s) deelgebied 1 en 2
- Gemeente en ontwikkelaar zorgen samen voor stedenbouwkundige visie, beeldkwaliteitsplan en participatieaanpak per deelgebied.
- Gemeente sluit daarna AOK met ontwikkelaar(s)
- Ontwikkelaar werkt vervolgens plannen zelf uit
- Beoogde vaststelling Omgevingsplan in 2026 en realisatie vanaf 2028.



Plan van aanpak

Start planontwikkeling:

- Gemeente start met uitwerking en realisatie
 1. Ontsluitingsweg
 2. Geluidswal
 3. Verwerving (situationeel)
- Nota Kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid & West
- Blijft in gesprek met eigenaren die in latere fase aan bod komen

Voor dat alles voorbereidingskrediet en nieuwe financieringsopzet ontsluiting nodig.

Vragen?

