Stedenbouwkundige visie Ewijk-West-Noord

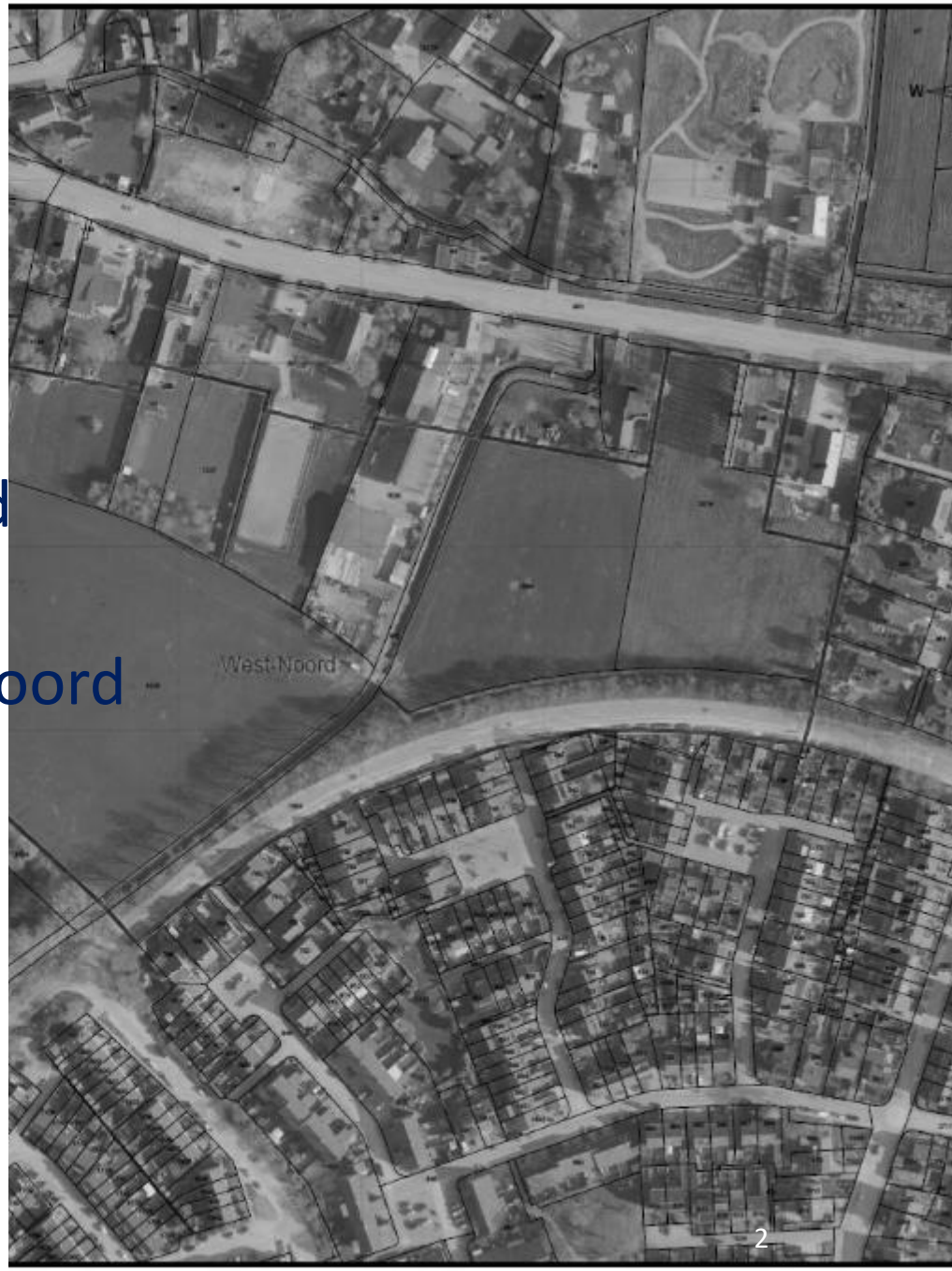
Informatieavond – 21 oktober 2025



Agenda

- Stand van zaken Ewijk West-Noord
  - Dave Alberts – Gemeente Beuningen
- Toelichting concept uitwerking West-Noord
  - Peter Oomen – Nieuwblauw
- Ontsluitingsweg en geluidswal i.r.t. West-Noord
  - Dave Alberts – Gemeente Beuningen

Vragen vanuit de raad



Planuitwerking

- Intentieovereenkomst (IOK): feb 2025.
- Stedenbouwkundige visie met participatie: 2025-2026.
- Omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en nieuwe overeenkomst: 2026
- Inrichtingsplan openbare ruimte en woningontwerp: 2027
- Vergunningen en start verkoop: 2027
- Start bouw: 2028



Stedenbouwkundige visie

- Drie globale ruimtelijke varianten
- *1e Omgevingsdialoog (26 augustus 2025)*
- Eén stedenbouwkundige uitwerking
- *Informatieve raad (21 oktober 2025)*
- *2e Omgevingsdialoog (december 2025)*
- Definitieve uitwerking
- Vaststelling college of raad

Vervolg in beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan



Gemeente Beuningen | JB Jansen Bouwontwikkeling | HNH-Groep

Omgevingsdialoog

Ruimtelijke varianten



EWIJK

Ewijkenaren krijgen drie ideeën voor nieuwe wijk te zien

De geplande nieuwe woonwijk ten noordwesten van Ewijk staat eigenlijk nog in de kinderschoenen, maar bewoners van het dorp wordt al wel gevraagd mee te denken over de nieuwe buurt.

De wijk zal komen tussen de Van Heemstraweg aan de noordkant, de snelweg A50 aan de westkant en de Burgemeester Sprengerlaan aan de oostkant. In dit gebied, dat nu nog vooral bestaat uit weilanden, moeten over een aantal jaren zo'n tweehonderd woningen worden gebouwd. Op het boerenland ten zuiden ervan wordt in een later stadium pas gebouwd.

Omdat projectontwikkelaar en gemeente van bewoners wilden horen hoe zij de nieuwe wijk graag zien, hielden zij vorige week een participatieavond. Met meer dan honderdvijftig belangstellenden was de gymzaal van MFA 't Hart in Ewijk bijna te klein. Het toegestroomde publiek luisterde naar de plannen en kon daar zijn mening over geven.

Er werden door de projectontwikkelaar en een ambtenaar van de gemeente Beuningen drie voorlopige plannen voor de woonwijk gepresenteerd aan de mensen in de zaal: De Lanen, Woonerven en Compacte woonbuurtjes. In al deze concepten is plek gemaakt voor een park langs het talud van de A50. Mede omdat hier geen woningen gebouwd mogen worden.

1 De Lanen
In dit concept verbindt een doorlopende laan de woningen in de wijk met elkaar. Sommige plekken zijn dichtbebouwd, andere plekken meer open. In het zuiden van de buurt komen appartementencomplexen van maximaal vier verdiepingen.

2 Woonerven
In dit voorlopige plan ontstaan hofjes door het gebruik van doodlopende straten. Richting de Burgemeester Sprengerlaan wordt dichter tegen elkaar gebouwd dan richting de A50. Ook in dit concept zijn appartementencomplexen aan de zuidkant van de buurt voorzien. Het park langs de A50 loopt door in de wijk.

3 Compacte woonbuurtjes
Ook in dit concept is de oostkant richting de Burgemeester Sprengerlaan dichter bebouwd dan de westkant richting snelweg A50. Appartementencomplexen zijn verspreid over de wijk gepland, in plaats van geconcentreerd in het zuiden. De eerder genoemde hofjes worden afgewisseld met 'woonstraten' die meer lijken op die uit het plan De Lanen.

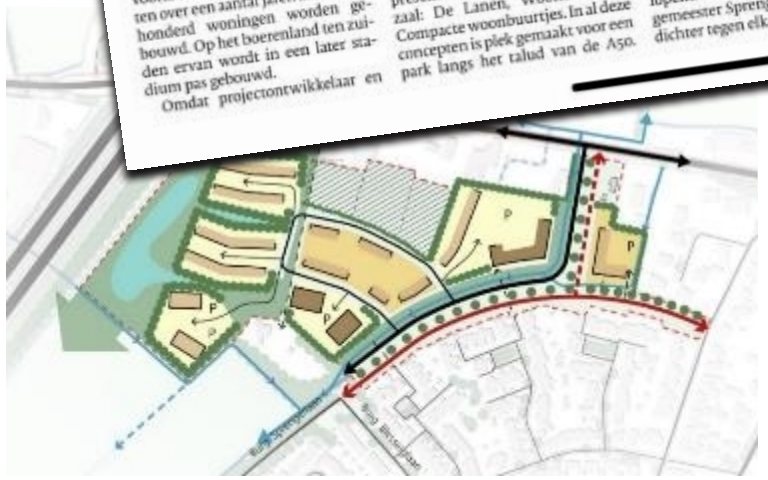
Tijdens de bijeenkomst werden ook drie varianten getoond van hoe de wijk eruit kan komen te zien. Zo is er de optie voor een traditionele wijk, maar ook een meer duurzame optie. En een derde, natuurinclusieve optie lijkt op een 'ecowijk'. In zo'n wijk staan huizen die weinig energie verbruiken of zelfs energie opwekken, gebouwd met natuurlijke materialen.

Ontwikkelaars en gemeente hopen dat in 2018 kan worden gestart met de bouw. In november wordt een tweede informatieavond gehouden, waarbij ook de ideeën van de Ewijkenaren zijn meegenomen.

– Nanne Nicolasen



De Lanen



Woonerven



Compacte woonbuurtjes

GEMEENTE BEUNINGEN JANSEN BOUWONTWIKKELING HNH-Groep

Omgevingsdialoog

- Woningbouw noodzakelijk.
- Behoefte aan woningen voor ouderen, starters en alleenstaanden.
- Appartementen horen hier bij, maar maximaal 3 of 4 lagen en spreiden over gebied.
- Goede inpassing van bestaande woningen.
- Aandacht voor geluid van A50 en nieuwe ontsluitingsweg i.r.t. bestaande woningen.
- Fietsverbindingen belangrijk, als ook mogelijkheden voor ommetjes.



Stedenbouwkundige visie

1e concept voorkeursvariant

- Midden in proces van uitwerking
- Raad meenemen in de keuzes tot dusver
- Nader uitwerken en ‘rekenen’
- 2e concept in 2e omgevingsdialoog met dorp
- Daarna vertalen naar definitieve versie
- Besluitvorming afwijkingen raadskaders



Plangebied



Plangebied ca 8,8ha (met particuliere gronden)

GEMEENTE BEUNINGEN

JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Locatie- noordrand





GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Locatie- zuidrand





Locatie infrastructuren



Gebiedsontsluitingsweg - Van Heemstraweg



Woonstraat – Burg. Sprengerlaan



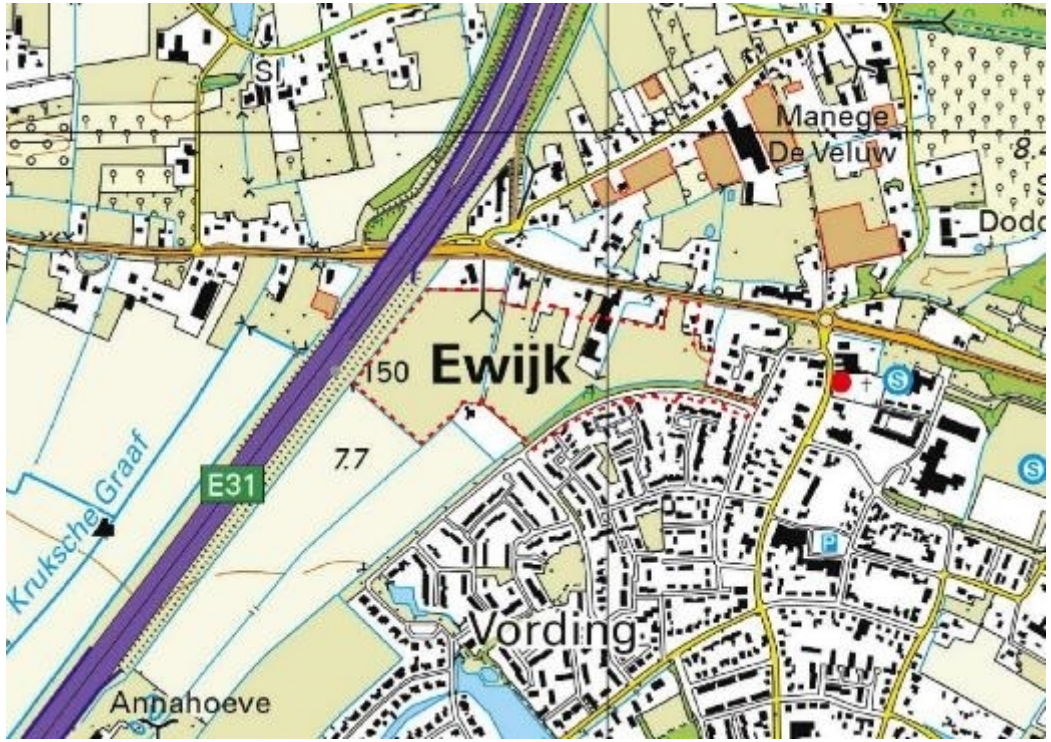
Pad naar Van Heemstraweg 21

GEMEENTE BEUNINGEN JB JANSEN BOUWONTWIKKELING HNH-Groep

Historische analyse

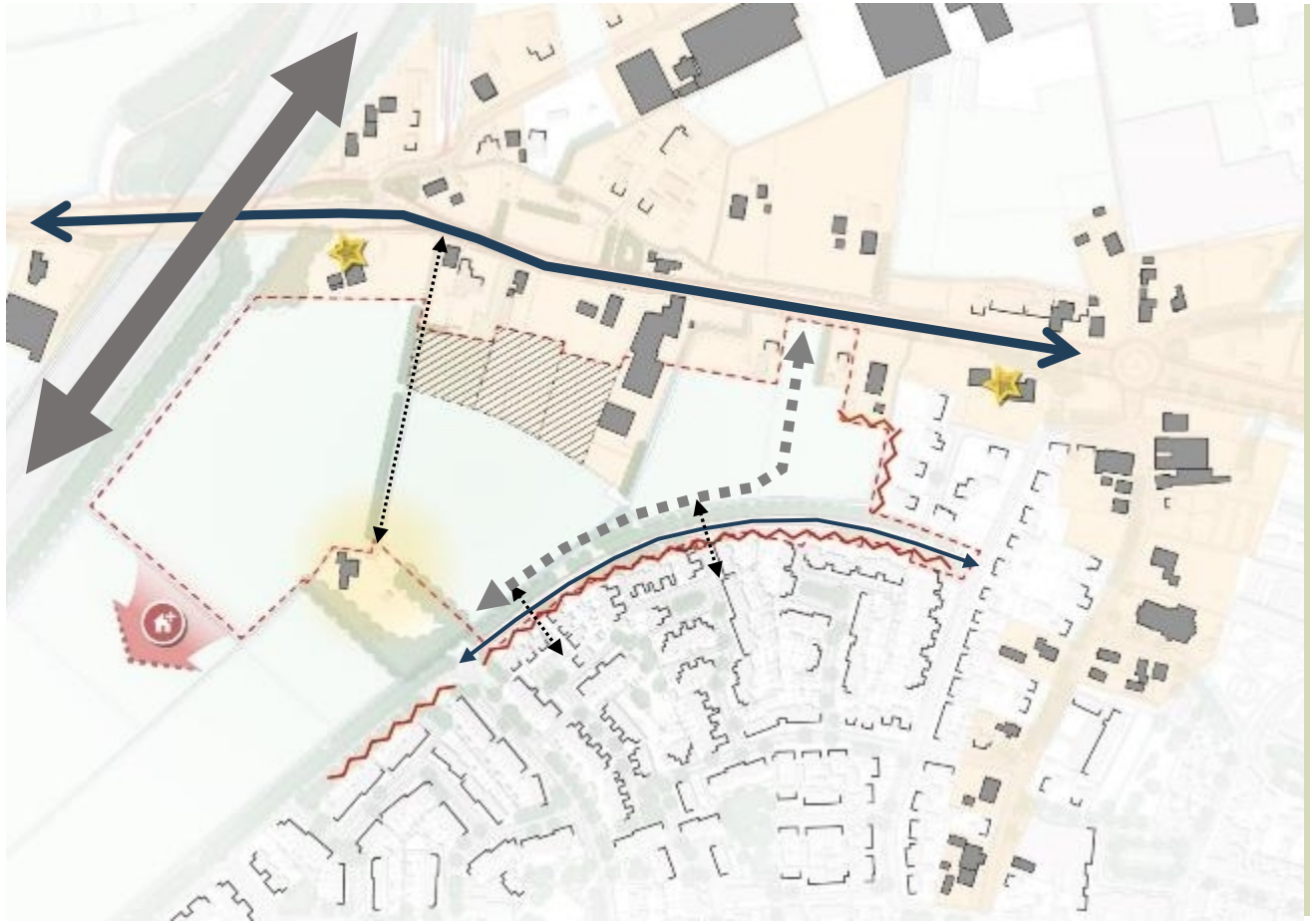


1900



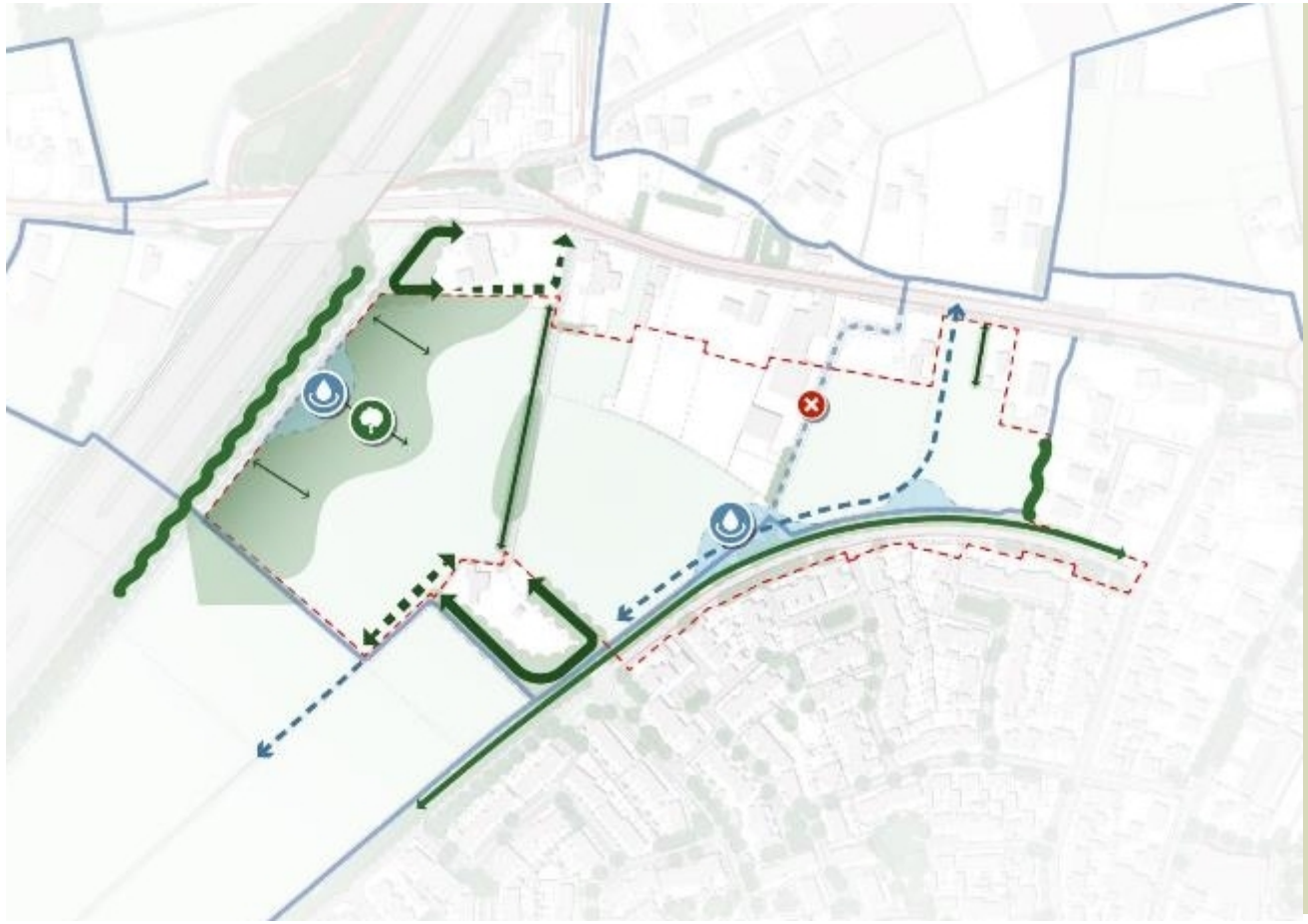
2024

Analyse stedenbouw en verkeer



- Lintbebouwing aan Van Heemstraweg (met 2 monumenten nr 23/23A en nr 2/2A)
- Groen erf in het landschap (Van Heemstraweg nr21)
- Ewijk Vording 2/3 achterkanten van woningen naar Burg. Sprengerlaan
- Doorgroei naar zuidwesten
- Nieuwe aansluiting op Van Heemstraweg (GOW50) met vervolg naar Ewijk-Zuid
- Langzaam verkeersverbinding bestaande wijk

Analyse Groen-Water



- Begroeid talud A50
- Nieuwe parkzone langs A50
- Pad/ oprit naar Van Heemstraweg nr 21
- Optie verleggen watergang
- Bestaande groenstructuur rondom erven

Analyse


Rand woonwijk


Open gebied


Kleinschaligheid in randen


Kenmerkend erf


Waterbeheeer

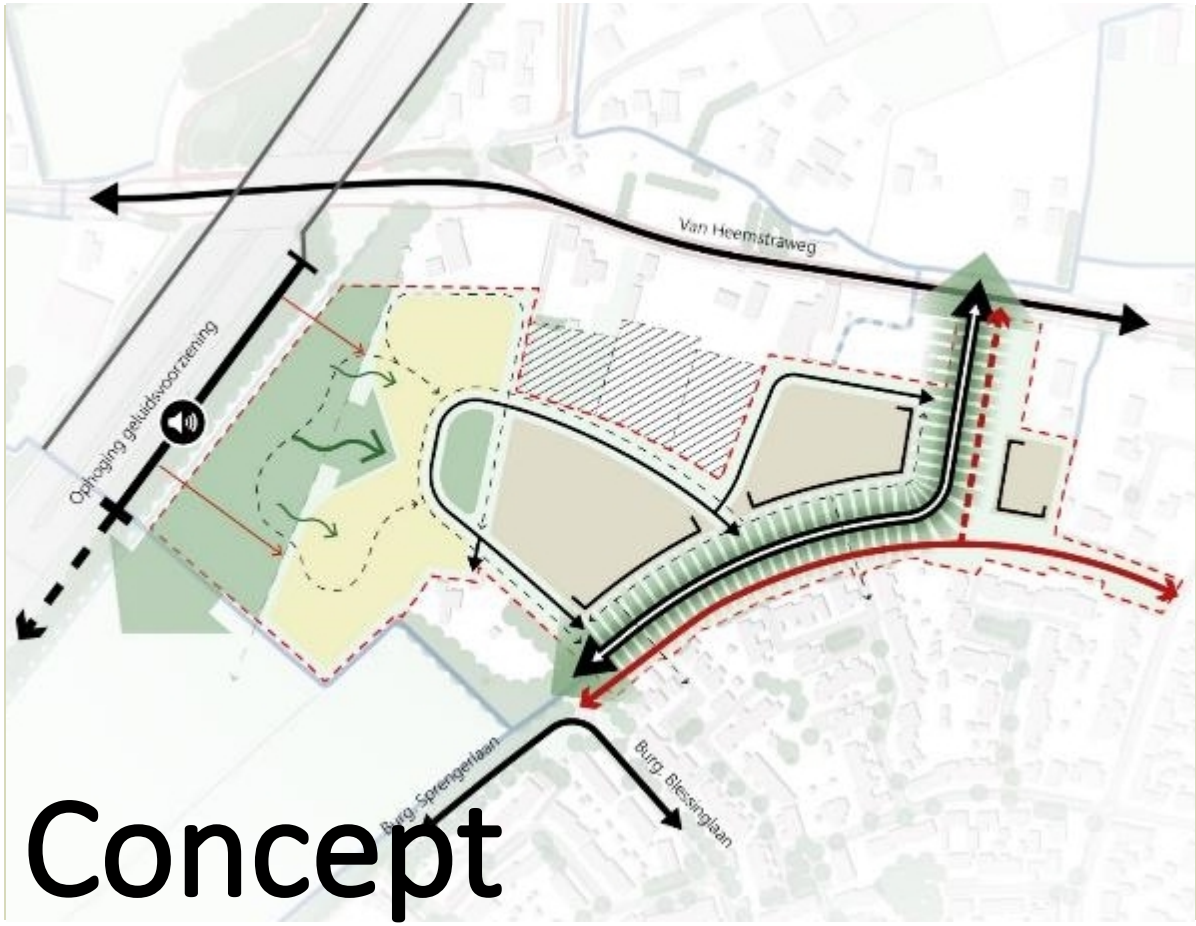
Programma



- Programma
  - Aantallen woningen ca. 200

- Programma Woondeal
  - 30% sociaal (appartementen)
  - 37% betaalbaar
  - 33% duurder

Ruimtelijk concept uitgangspunten



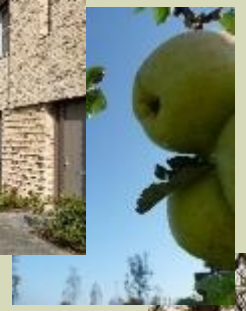
Concept

- Ophogen geluidsvoorziening A50
- Parkzone langs A50 (geluidszone)
- Woonvelden met parkeren aan binnenzijde
- Woonvelden in het groen/park
- Bebouwing oriënteert op nieuwe hoofdontsluiting
- Ommetjes door het gebied
- Optie tot uitbreiding plangebied naar Ewijk-Zuid
- Ca 200 woningen
- Nieuwe ontsluiting (GOW50 – 50km/u)
- Burgemeester Sprengerlaan inrichten als fietsstraat
- Dubbelzijdig fietspad naar Van Heemstraweg

Ruimtelijk concept uitgangspunten




Ontwerp: Hilberink Bosch architecten




Ontwerp: Van de Pauwert architecten

Dorpse sfeer

Variatie in bebouwing


Ontwerp: Mix architectuur







Faseerbaarheid

Flexibiliteit

Natuurinclusief

Klimaat robuust

Robuuste groen- en waterstructuur

Groensfeer passend bij oeverwallandschap



Gemeente Beuningen

JB Jansen Bouwontwikkeling

HNH-Groep

Aandachtspunten uit Omgevingsdialoog



Geen expliciete voorkeur voor één model!

Vertaling aandachtspunten Omgevingsdialoog:

- Geen woningen direct grenzend aan kavels Van Heemstraweg.
- Groene randen naar omgeving.
- Appartementen verspreiden over plan met nadruk op zuidzijde plangebied .
- Vraag naar levensloopbestendige woningen

Van modellen naar 1e concept uitwerking

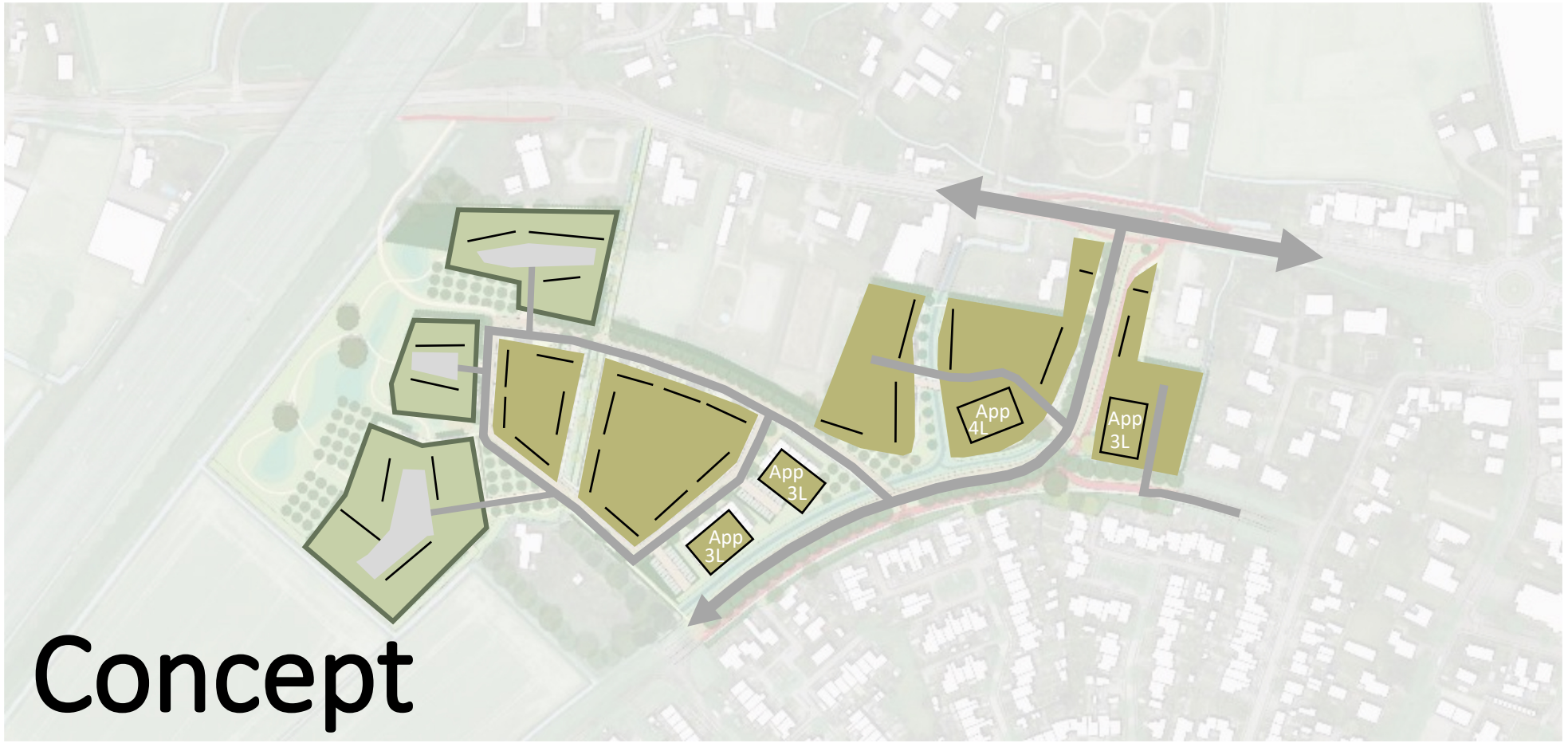


GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Bebouwingsstructuur



Concept







GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Programma



Sociale huur	62x	30%
Midden huur	4x	2%
Goedkope koop	10x	5%
Betaalbare koop	59x	30%
Vrije sector	65x	33%
Totaal	200x	

Concept

Dichtheid ca 26 woningen/ha

Dichtheid Vording 2 ca 29 woningen/ha

GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Programma

Inventarisatie initiatieven wonen en zorg



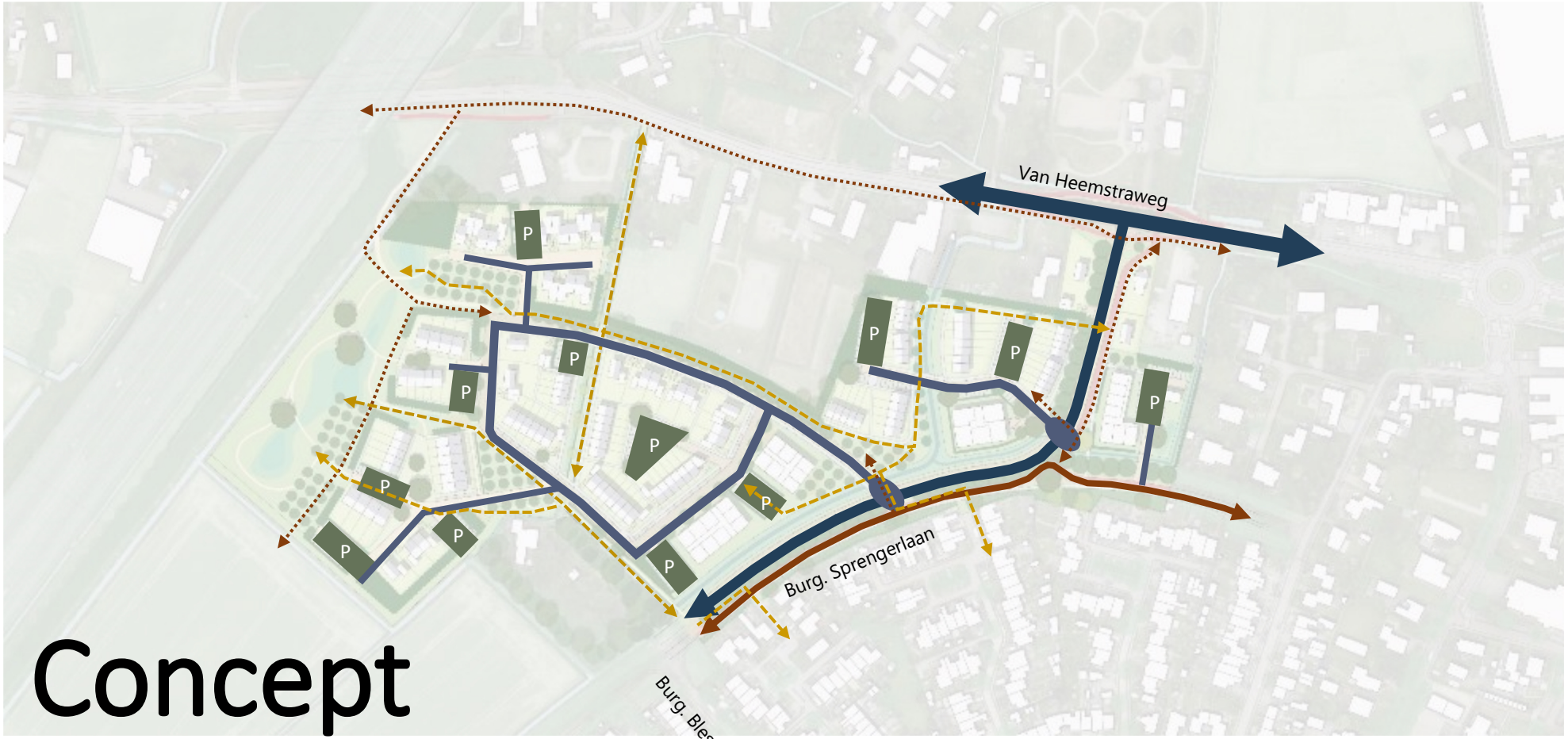
Concept

GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

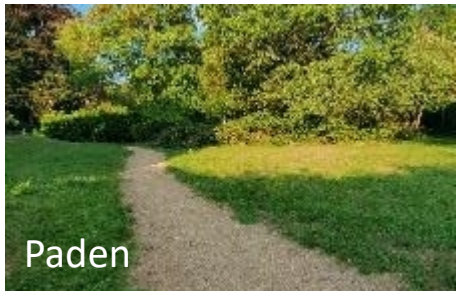
HNH-Groep

Ontsluitingsstructuur



Concept





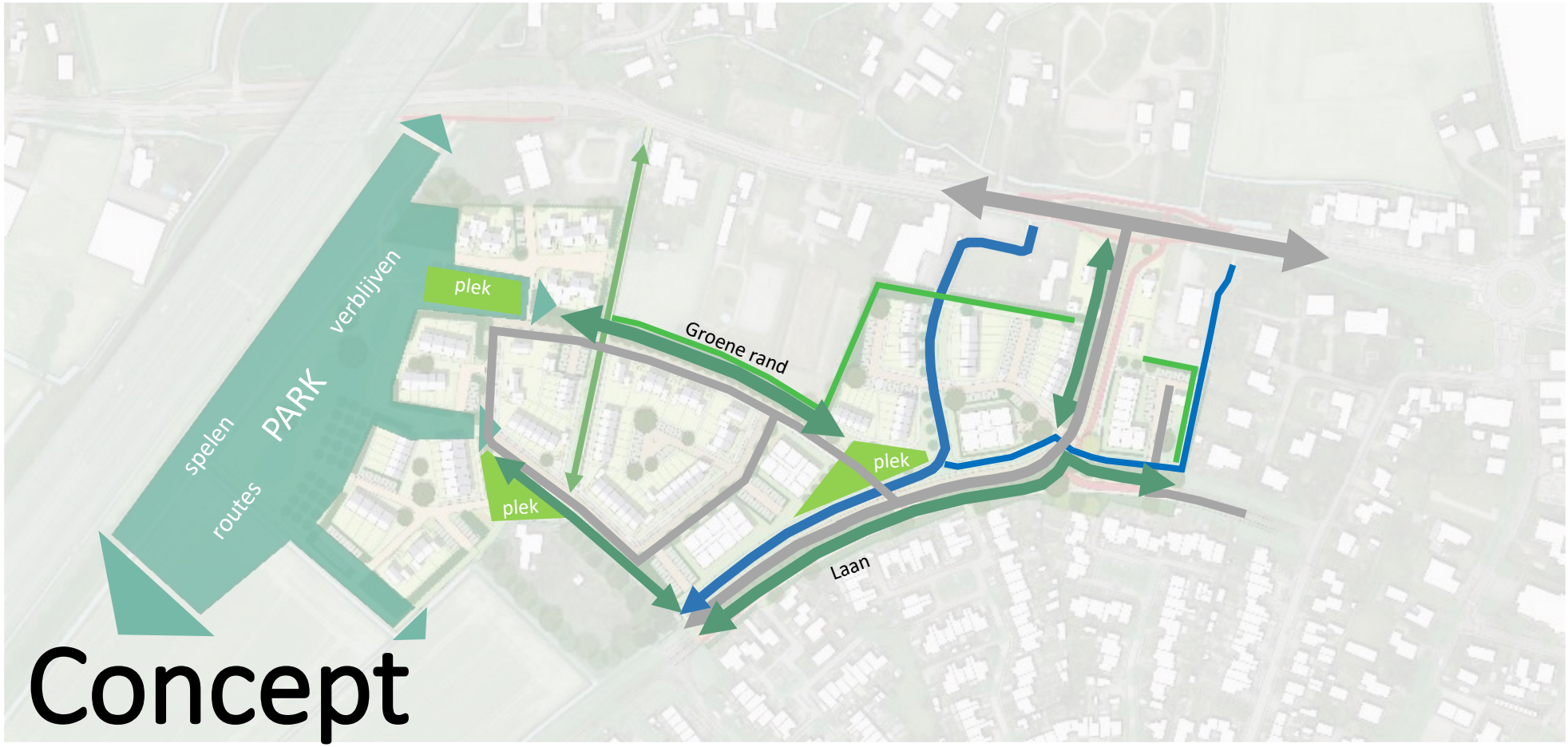


GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Groenstructuur



Concept


Speelplekken in het groen


Hagen en boomgaarden


Natuurlijke oevers

GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Beeldkwaliteit

Dorpse mix van: traditioneel, agrarisch en eigentijds duurzaam



















Concept

GEMEENTE BEUNINGEN

JB JANSEN BOUWONTWIKKELING

HNH-Groep

Ontsluitingsweg



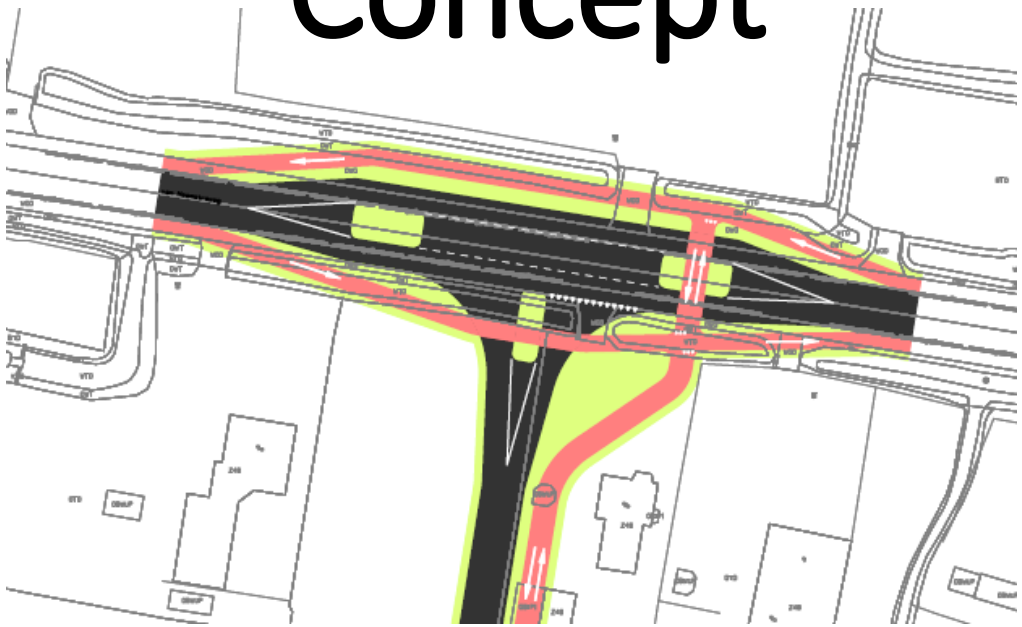
Ontsluitingsweg

Kruising Van Heemstraweg

- Elementair ontwerp.
- Voorrangskruispunt voldoende vanuit wachttijden.
- Voldoende opstelruimte voor links afslaand verkeer vanaf Van Heemstraweg.
- Geen stremming op rotonde Julianastraat.
- Fietsers in twee fases oversteken, in twee richtingen.
- Rechtstanden bij oversteek fietsers om voldoende zicht te borgen.
- Twee richtingen fietspad aan oostzijde vanwege aansluiting fietsstraat.



Concept



Ontsluitingsweg

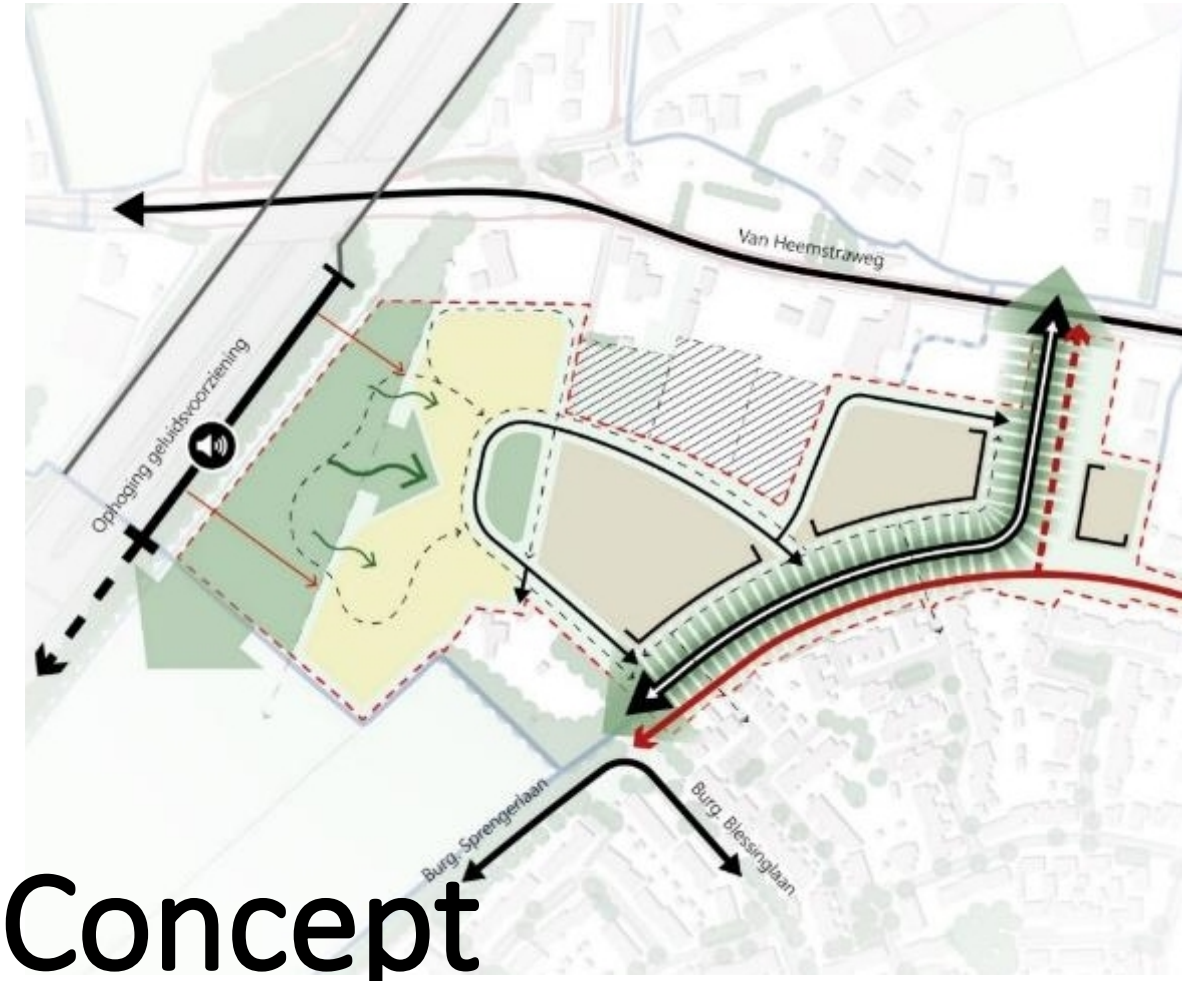






Geluidswal

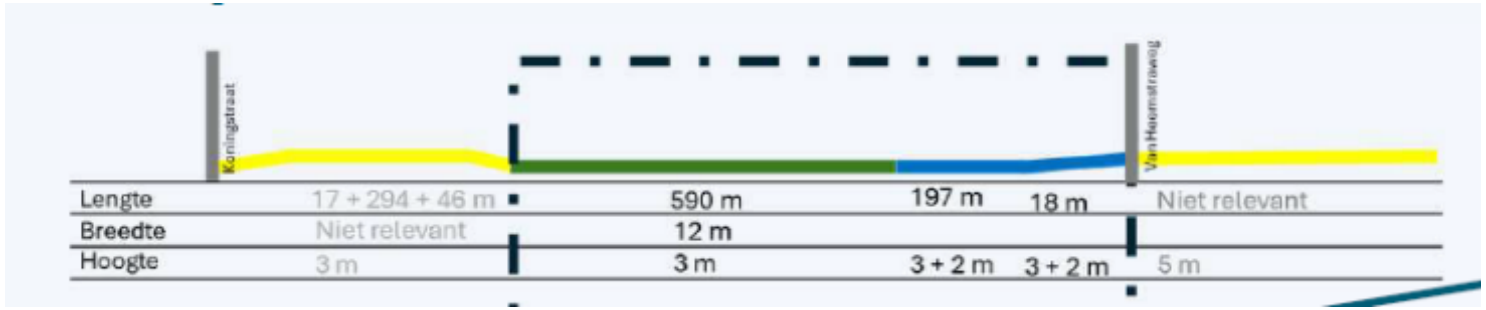
- Voor realisatie woningbouw ophoging bestaande geluidsvoorziening nodig.
- Dit zorgt samen met de woningbouw tevens voor minder geluid vanuit A50 op bestaande woningen.
- In overleg met Rijkswaterstaat over varianten en voorkeursvariant.
- Voorkeursvariant nog niet gekozen.
- Daarna uitwerken als onderdeel parkzone Ewijk-West.



Concept

Geluidswal

Bestaande situatie









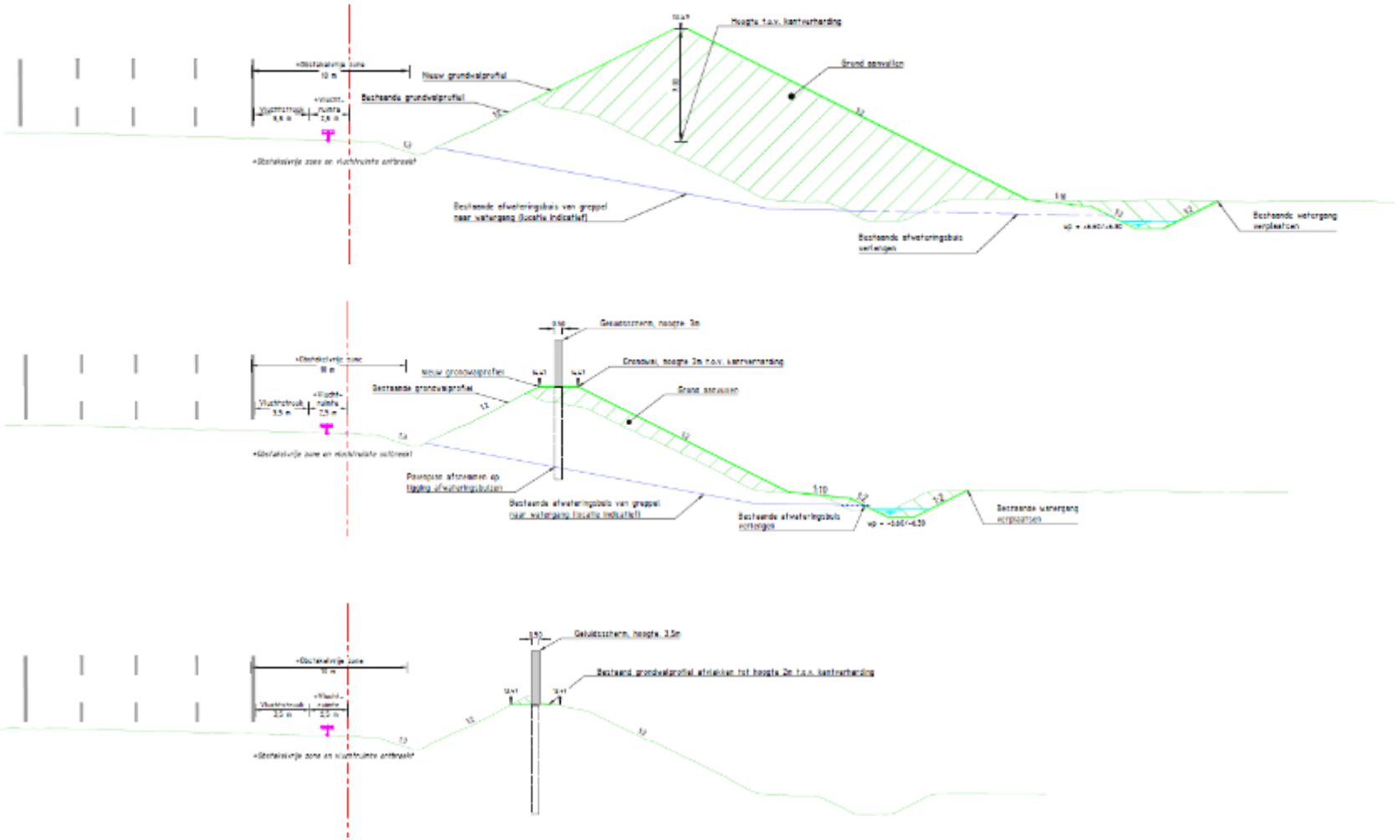


Concept

Geluidswal

Varianten

- Wal 3m -> 7m
- Wal 3m + 3m scherm
- Wal 2m + 4m scherm



Vragen



GEMEENTE BEUNINGEN



Concept

Programma



Sociale huur	62x	30%
Midden huur	4x	2%
Goedkope koop	10x	5%
Betaalbare koop	59x	30%
Vrije sector	65x	33%
Totaal	200x	

Concept

Dichtheid ca 26 woningen/ha

Dichtheid Vording 2 ca 29 woningen/ha