

Woningbouw en ontsluiting Ewijk

Informatiebijeenkomst gemeenteraad- 18 februari 2025



Agenda

Woningbouw Ewijk-Zuid & West en Ontsluiting Ewijk

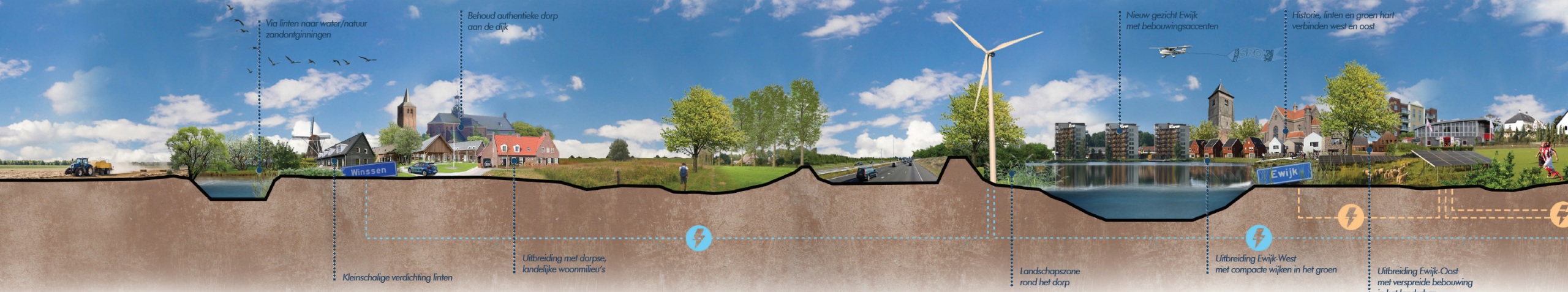
- Opgave en besluitgeschiedenis
- Stand van zaken woningbouw
- Uitkomst onderzoek luchtkwaliteit (door Arcadis)

Vragenronde

- Uitkomst onderzoek verkeerseffecten woningbouw
- Stand van zaken ontsluiting Ewijk
- Onderzoek openbaar vervoer
- Vervolgproces ontsluiting Ewijk

Vragenronde

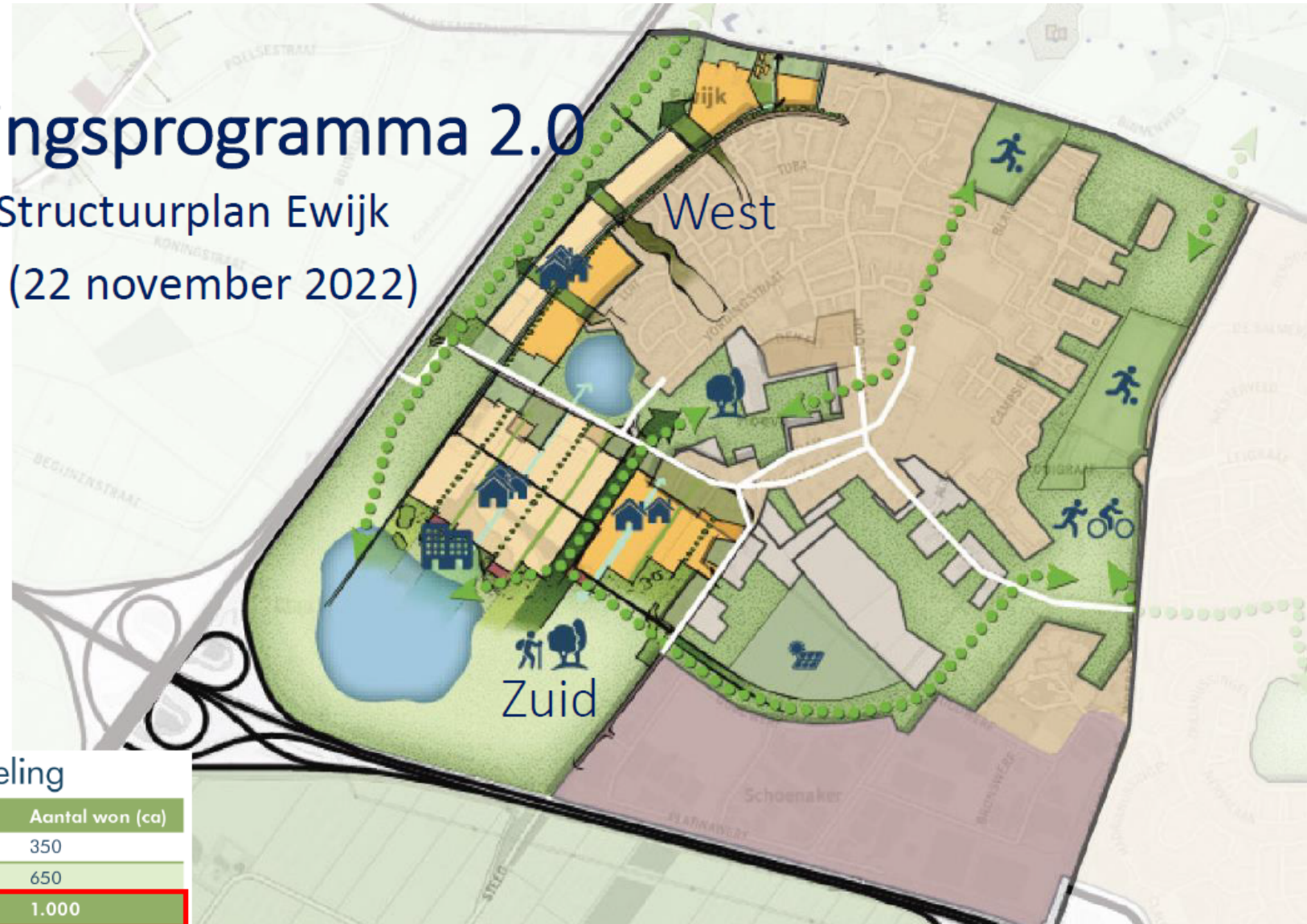
Opgave en besluitgeschiedenis



Opgave

Omgevingsprogramma 2.0

Onderdeel Structuurplan Ewijk
vastgesteld (22 november 2022)



Aantallen woningverdeling

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

Opgave

Ontwikkelstrategie:

- 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, geluidsvoorziening en noodzakelijke verwervingen).
- En verhaalt kosten m.b.v. beschikbaar instrumentarium kostenverhaal.
- Accepteren dat er geen zekerheid is op volledige planontwikkeling en dat we risico's daarop managen.
- Kans dat we later nog moeten schakelen in planomvang (gebied en aantallen).

Opgave

Gefaseerde ontwikkeling
tussen 2028 en 2040



Opgave

Ontsluiting Ewijk als onlosmakelijk onderdeel van de woningbouw.

- Zonder weg -> geen woningbouw (verkeersontsluiting).
- Zonder woningbouw -> geen weg (financiële bijdrage).



Opgave

Ontwikkeling met meerwaarde:

- Woningen voor dorp en regio, waarvan minimaal 650 betaalbare woningen.
- Duurzame ontsluiting voor fiets, bus en auto, minder autoverkeer door dorp.
- Geluidsduinen als landschappelijke en recreatieve rand.
- Verlaagde geluidsbelasting door nieuwe geluidsvoorzieningen.
- Vermindering geurhinder, fijnstofemissie en stikstopdepositie van agrarische bedrijven.
- Meer draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen (zoals 2^e onderwijsvoorziening).

Wij gaan voor een toekomstbestendig Ewijk.

Besluitgeschiedenis

Raadsbesluit woningbouw en ontsluiting (22 november 2022):

- Het Omgevingsprogramma Woningbouw te actualiseren van versie 1.0 naar versie 2.0 en vast te stellen.
- Na vaststelling van het Omgevingsprogramma Woningbouw 2.0, het college toe te laten werken naar intentieovereenkomsten met initiatiefnemers en de mogelijkheid te bieden om plannen verder uit te werken.
- Te kiezen voor de ontsluitingsvariant Steeg - Elsenpas - Schoenaker ten zuiden van Ewijk en deze tezamen met de mogelijkheid van een andere busroute naar de kern Ewijk, nader uit te werken, rekening houdend met de lokale en regionale inzet en afspraken om de Groene Long te vrijwaren van ontwikkelingen die strijdig zijn met de toekomstige groenblauwe bestemming.

Besluitgeschiedenis

Raadsbesluit begroting 2023-2026 (8 november 2022):

- Begroting door raad vastgesteld.
- In begroting geplande investering van € 21,5 mln opgenomen voor de ontsluiting Ewijk-Zuid.

Raadsbesluit begroting 2024-2027 (7 november 2023):

- Begroting door raad vastgesteld.
- In begroting kapitaallasten van investering ontsluiting (€ 1,073 mln) opgenomen.
- En een werkbudget van € 250.000,-- opgenomen t.b.v. van Woningbouwopgave, waarbinnen planuitwerking ontsluitingsweg is gedekt.

Besluitgeschiedenis

Raadsbesluit woningbouw en ontsluiting (2 juli 2024):

Besluit om:

1. Een voorbereidingskrediet van € 450.000,-- beschikbaar te stellen om de gebiedsontwikkeling van Ewijk-Zuid en West mogelijk te maken.
2. In te stemmen met het navolgende financieringsvoorstel, zodat:
 - a. De aan te leggen ontsluitingsweg Ewijk (vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Schoenaker) in het kostenverhaal van de gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid en West wordt meegenomen.
 - b. Het geraamde bedrag voor de ontsluitingsweg Ewijk-Zuid tot aan de Steeg van € 21,5 miljoen in de meerjarenbegroting op aangepaste wijze wordt ingezet voor de gehele ontsluitingsweg vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Schoenaker.
 - c. De opgebouwde reserve Bovenwijkse Voorzieningen per 1/1/2024 van ca. € 3,83 miljoen ingezet wordt voor de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Schoenaker.
 - d. Een nieuw te vormen reserve kapitaallasten Ontsluitingsweg Ewijk ingesteld wordt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Beuningen op 2 juli 2024.

Besluitgeschiedenis

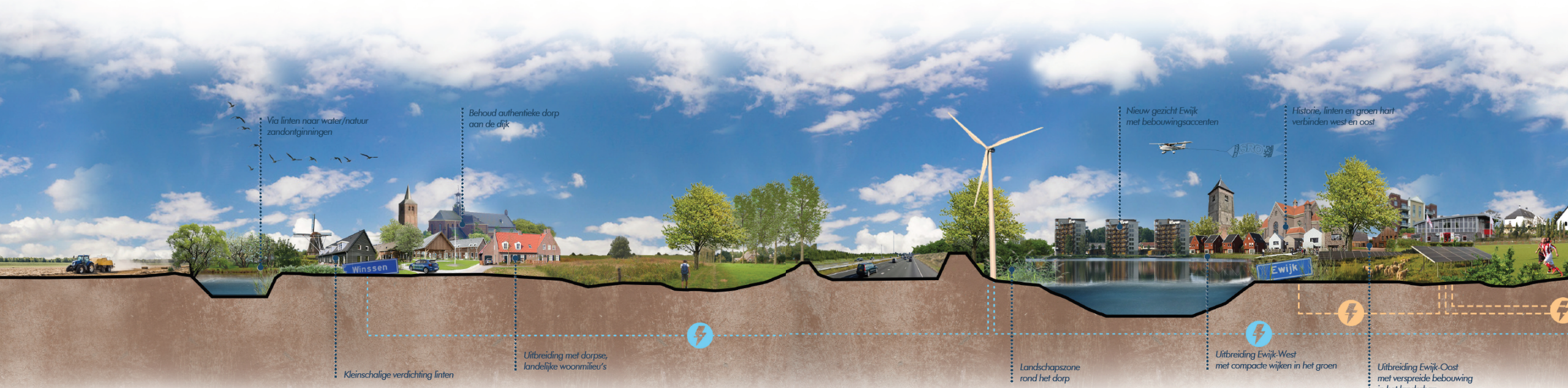
Toezegging aan raad:

Wethouder Cobussen zegt toe om een actueel onderzoek uit te voeren naar luchtkwaliteit dat inzicht geeft in de concentraties fijnstof, stikstof en CO2 gedurende de planperiode van de woningbouw afgezet tegen de wettelijke normen en de normen van de WHO (World Health Organization).

Dit onderzoek als basis te nemen voor de verdere planontwikkeling, waarbij de wettelijke normen als ondergrens gelden en de normen van de WHO als ambitie.

In het onderzoek ook adviezen op te laten nemen over mogelijke maatregelen binnen het plan die de luchtkwaliteit kunnen verbeteren. De raad op de hoogte te stellen van de uitkomsten van het onderzoek voor het einde van 2024.

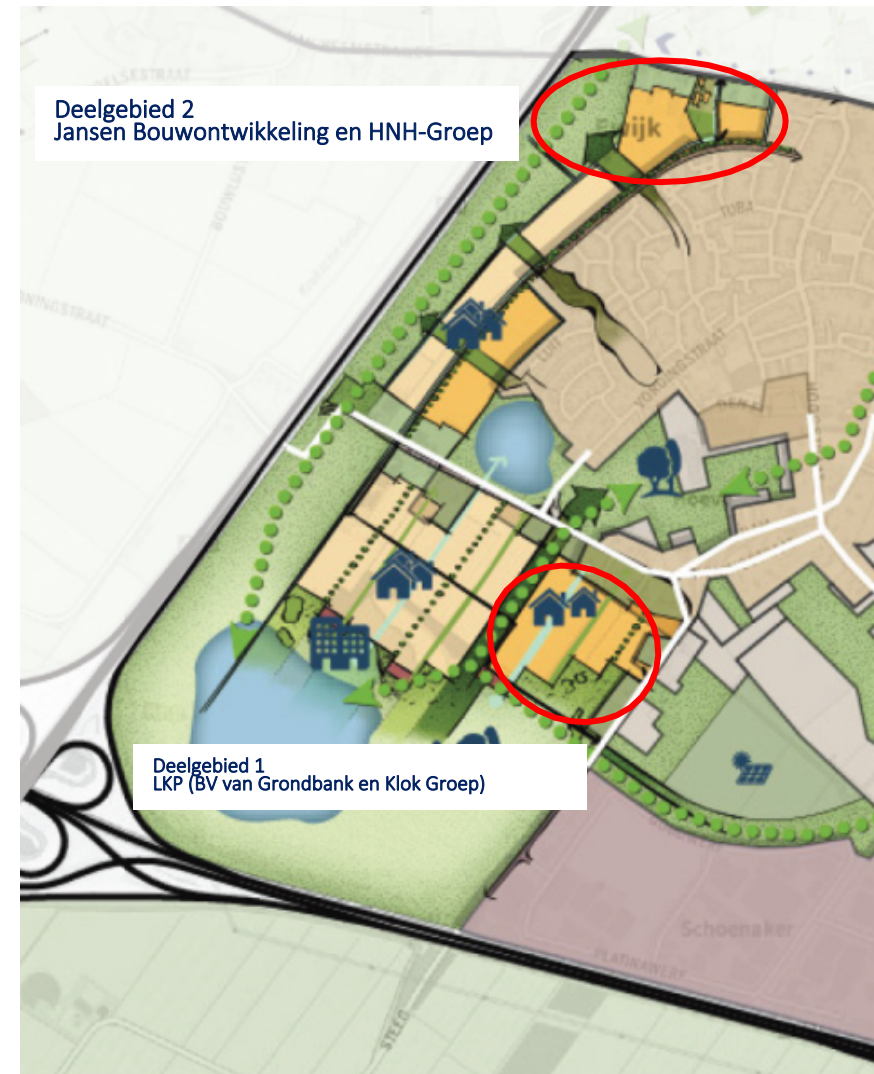
Stand van zaken woningbouw



Stand van zaken

Start planontwikkeling deelgebieden 1 en 2:

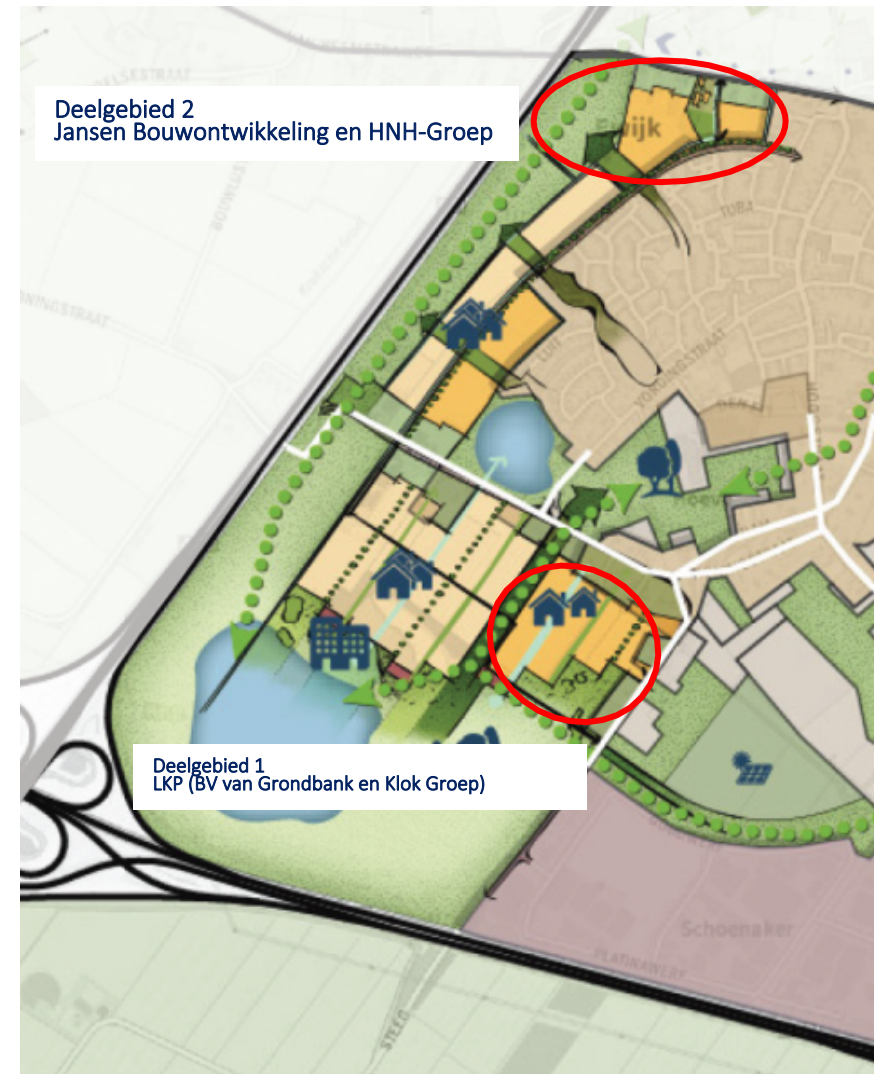
- ➔ Gemeente sluit intentieovereenkomst (IOK) met ontwikkelaar(s).
 - Gemeente en ontwikkelaar zorgen samen voor stedenbouwkundige visie, beeldkwaliteitsplan en participatieaanpak per deelgebied.
 - Gemeente sluit daarna AOK met ontwikkelaar(s).
 - Ontwikkelaar werkt vervolgens plannen zelf uit.
 - Beoogde vaststelling Omgevingsplan in 2026 en realisatie vanaf 2028.
-
- IOK deelgebied 2 ter besluitvorming bij college.*
 - IOK deelgebied 1 ambtelijk nagenoeg gereed.*



Stand van zaken

Ervaringen onderhandelingen IOK's:

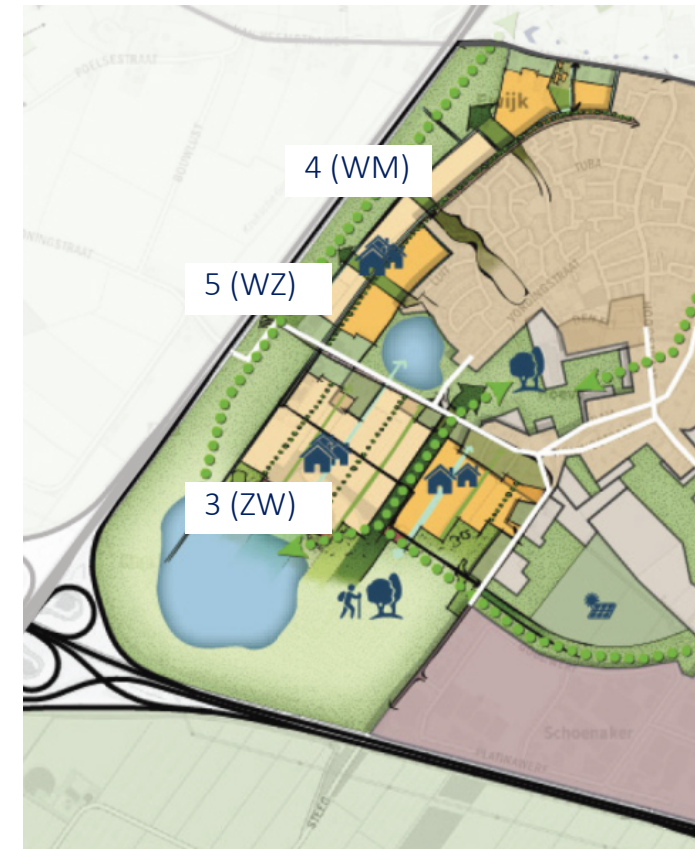
- Haalbaarheid zorgpunt bij planuitwerking
- Kosten:
 - Inbrengwaarde te verwerven gronden (bedrijven)
 - Bovenplanse kosten in vorm van geluidswal en ontsluitingsweg
- Opbrengsten:
 - Woondeal 2.0 groot aandeel sociaal en betaalbaar
 - Kleine huishoudens = kleine percelen is niet te verenigen met lage dichtheden
 - Uitgeefbaarheid wordt laag
- Nadere onderzoek in planuitwerking van IOK-AOK



Stand van zaken

Voortgang deelgebieden 3, 4 en 5:

- Nog geen verwervingen ontwikkelaars deelgebied 3, 4 en 5.
- Actieve rol in uitwerking en realisatie:
 - Verwerving (situationeel), actie op gronden deelgebied 3.
 - Ontsluitingsweg, toelichting Jan van Rooijen.
 - Geluidswal i.s.m. Rijkswaterstaat.
 - Lobby naar externe financiële middelen.
- En planuitwerking van:
 - Actualisatie luchtkwaliteitsonderzoek.
 - Verkeerseffecten en -maatregelen woningbouw.
 - Memo Kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid & West.



Uitkomsten onderzoek luchtkwaliteit (Arcadis)



Inleiding

- In het kader van woningbouwontwikkeling Ewijk Zuid en West is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd
- Invloed van knp. Ewijk, A50 en A73 op de luchtkwaliteit in het plangebied
- Invloed van woningbouw en ontsluitingsweg
- Toetsing aan:
 - Huidige wetgeving – Omgevingswaarden uit de Omgevingswet
 - Toekomstige EU wetgeving – grenswaarden uit EU-Richtlijn 2024/2881
 - WHO-advieswaarden (niet wettelijk)



Toetsingskader luchtkwaliteit

Stof	Omgevingswaarde per 1-1-2024	Grenswaarde EU Richtlijn 2024/2881 per 1-1-2030	WHO-advieswaarde per 21-9-2021
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³
Zeer fijn stof (PM _{2.5})	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³

Luchtkwaliteit 2030

Stikstofdioxide (NO_2):

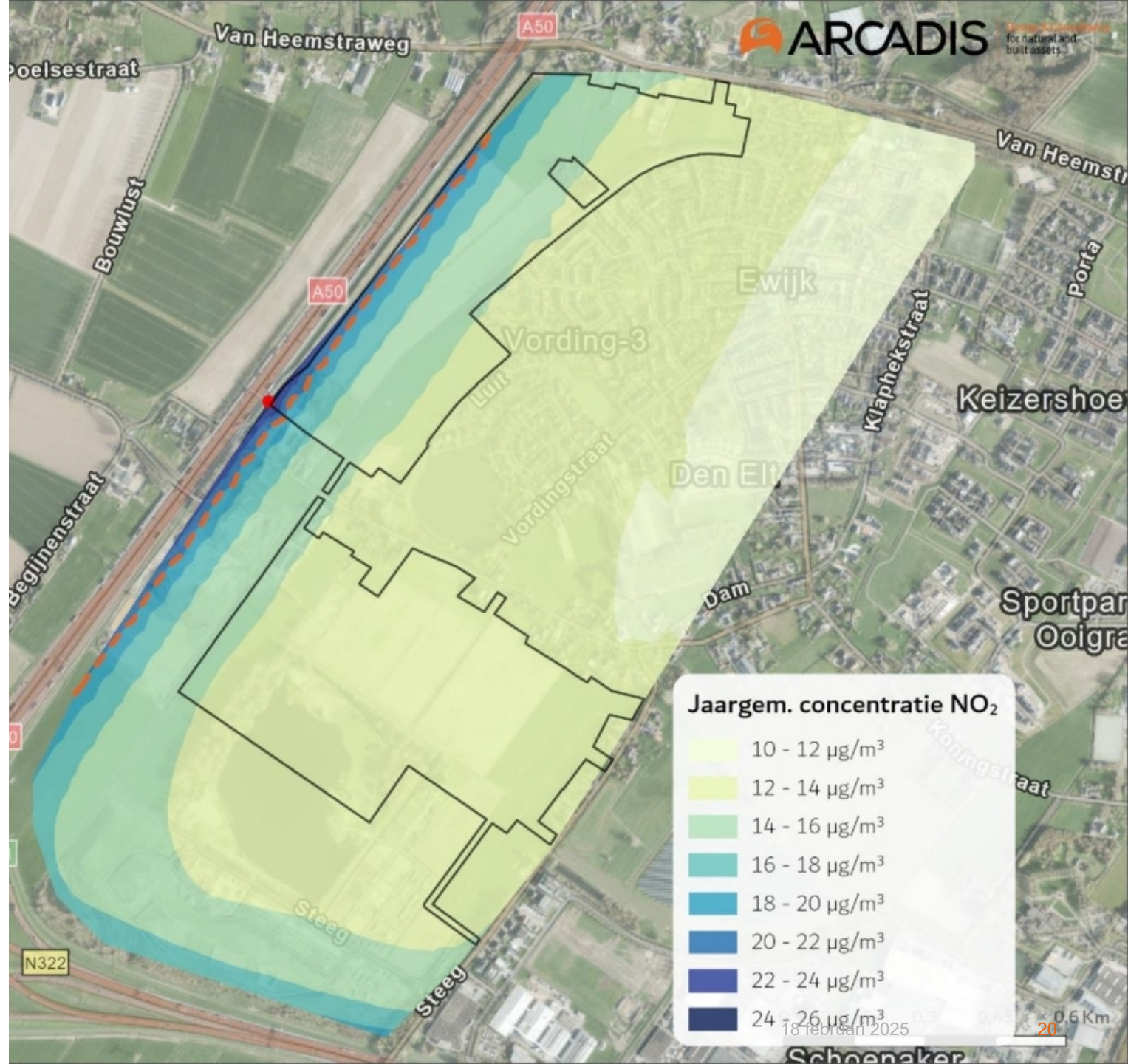
Grenswaarde: $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Concentratie $10\text{--}24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in plangebied (zwarte lijnen)

Dicht nabij de A50 $> 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (oranje stippellijn $\rightarrow$ grenswaarde EU Richtlijn)

Hoogst berekende concentratie $25,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ – ligt buiten het plangebied direct tegen A50

Aan de wettelijke grenswaarden wordt binnen het plangebied voldaan m.u.v. van een smalle strook langs de A50 bij de geluidswal



Luchtkwaliteit 2030

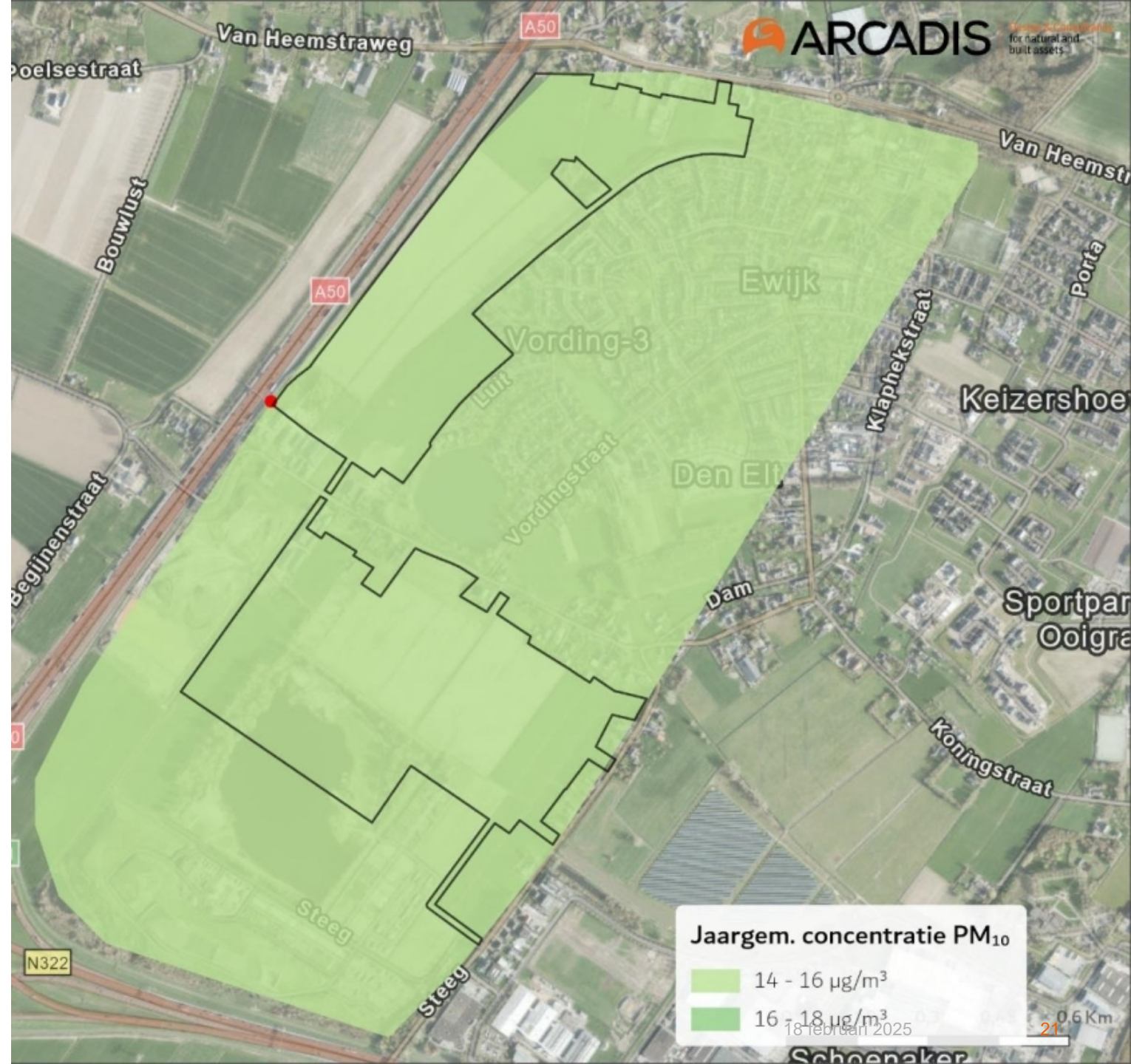
Fijn stof (PM_{10}):

Grenswaarde: $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Concentratie in het hele plangebied $14-16 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Hoogst berekende concentratie $16,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ – ligt buiten plangebied direct tegen A50

Aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan



Luchtkwaliteit 2030

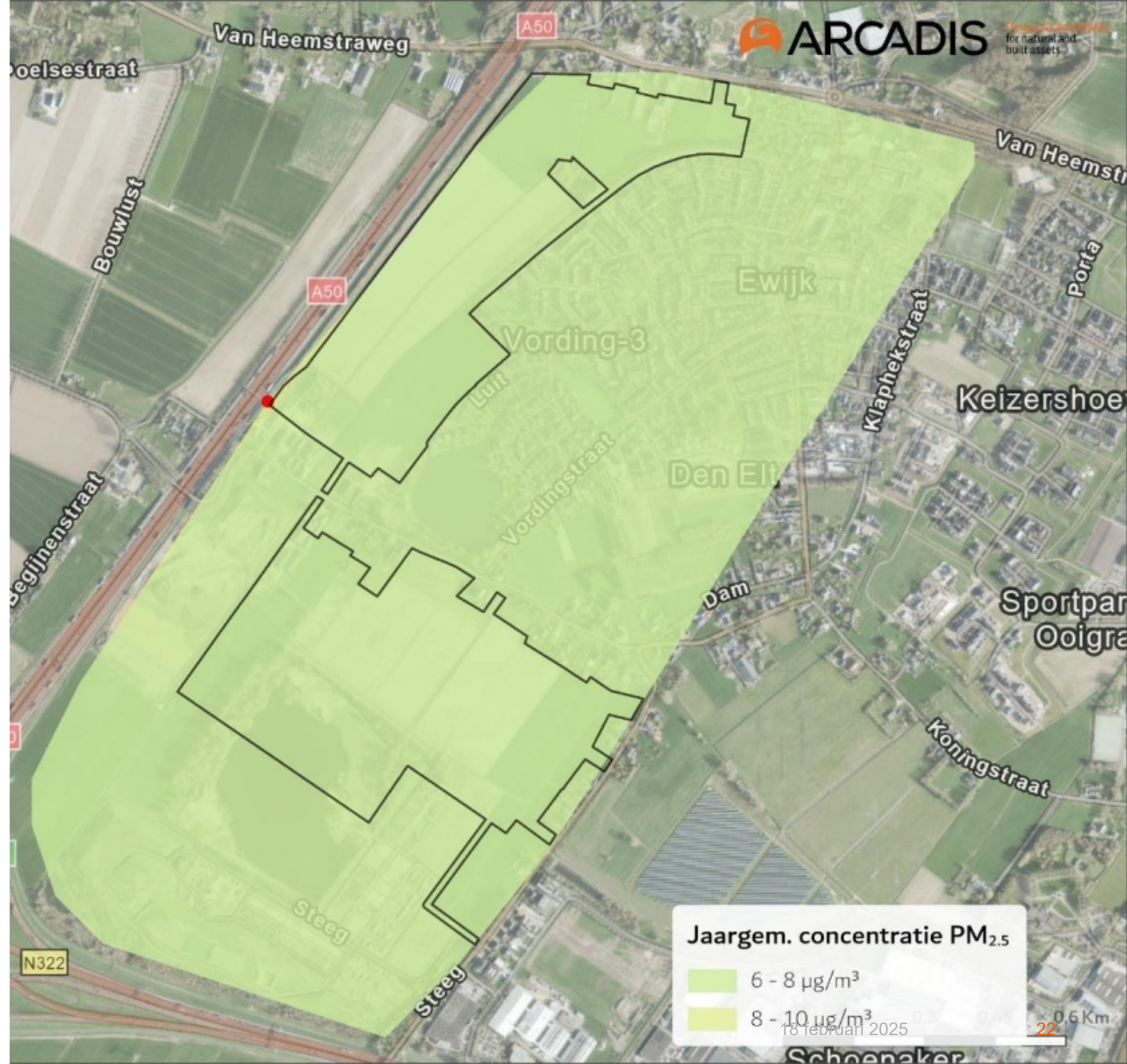
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$):

Grenswaarde: $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Concentratie in het hele plangebied 6-8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Hoogst berekende concentratie 8,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – ligt buiten plangebied direct tegen A50

Aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan



Conclusie

- In alle deelgebieden wordt voldaan aan EU Richtlijn 2024/2881
- Aan de WHO-advieswaarden voldoet fijn stof (PM₁₀) in 2030

Deel-gebied	Stof	Max. berekende concentratie (µg/m³)	EU Richtlijn 2024/2881	WHO-advies-waarde
West – Noord	NO ₂	14,8	20	10
	PM ₁₀	14,3	20	15
	PM _{2.5}	7,7	10	5
West – Midden	NO ₂	15,9	20	10
	PM ₁₀	14,4	20	15
	PM _{2.5}	7,7	10	5
West – Zuid	NO ₂	16,2	20	10
	PM ₁₀	14,5	20	15
	PM _{2.5}	7,7	10	5
Zuid – West	NO ₂	14,4	20	10
	PM ₁₀	14,3	20	15
	PM _{2.5}	7,6	10	5
Zuid - Oost	NO ₂	12,7	20	10
	PM ₁₀	14,0	20	15
	PM _{2.5}	7,5	10	5

Maatregelen

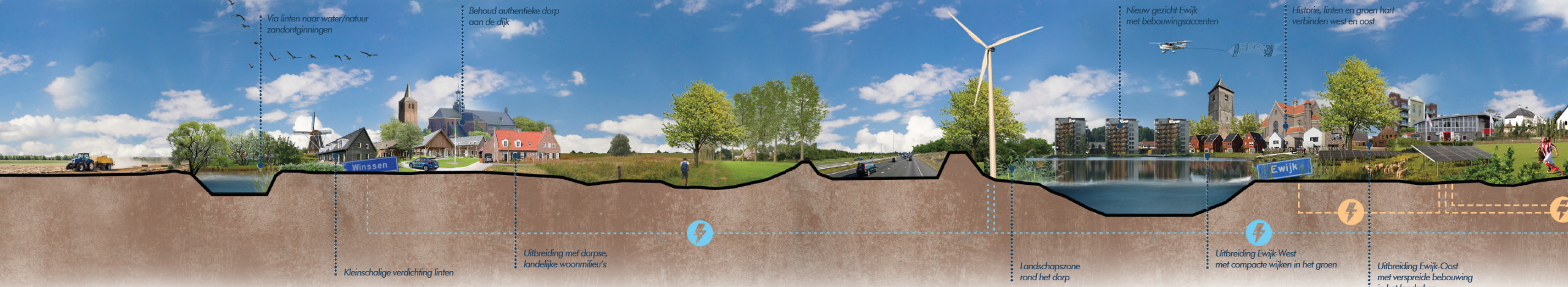
Nationaal

- Achtergrondconcentratie wordt bepaald door Rijkswegen
- Nationale maatregelen nodig om WHO-advieswaarden te bereiken

Lokaal

- Saneren veehouderijen
- Autoluwe wijk: parkeren aan de rand
- Houtstookvrije wijk
- Aanplanting van groen: geen bewezen effect

Vragenronde



Uitkomsten onderzoek verkeerseffecten



Uitkomst onderzoek verkeerseffecten

Actualisatie onderzoek Goudappel:

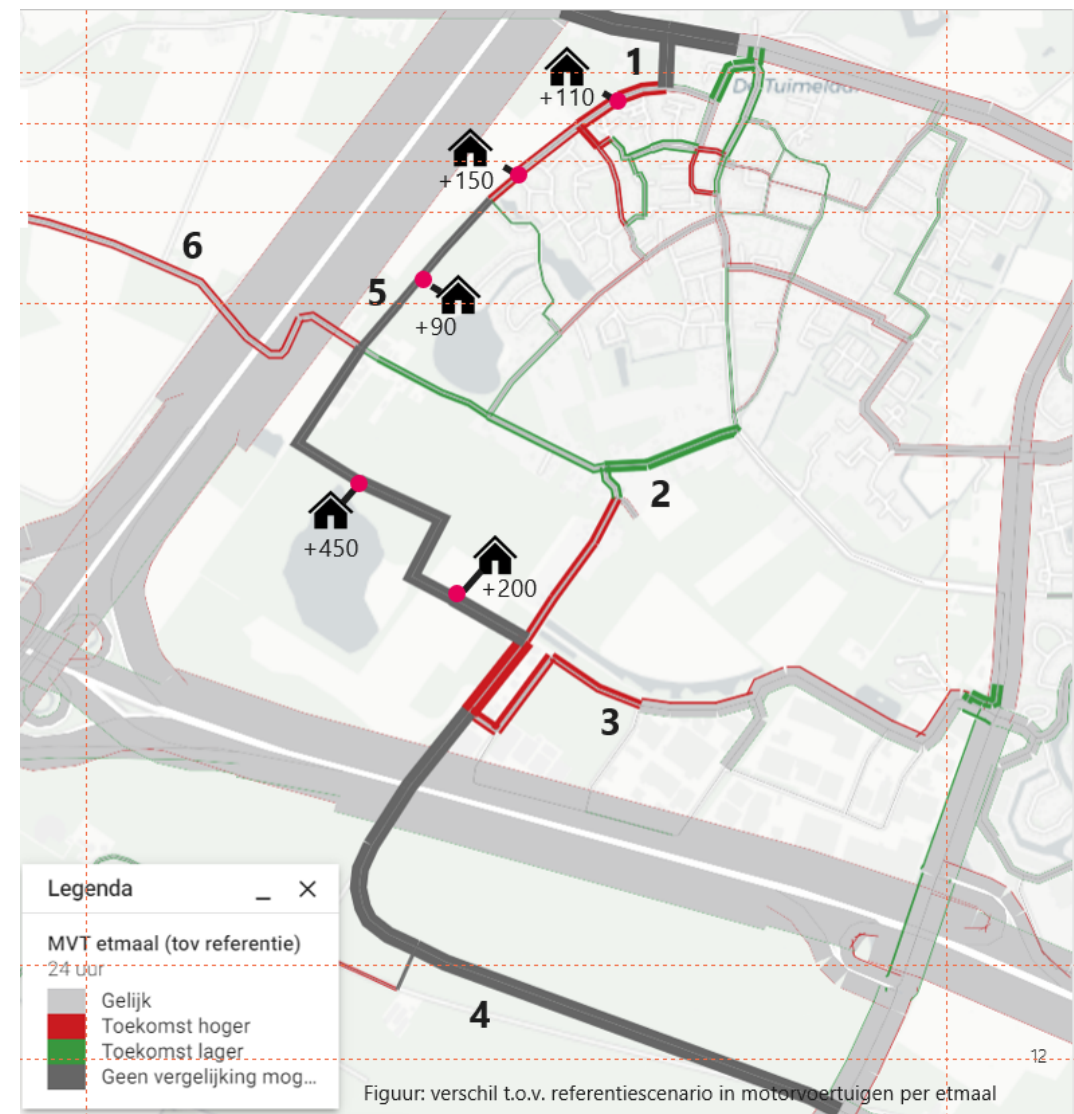
- Verwerking nieuwste verkeersmodel (2024).
- Doorrekening drie situaties:
 - **Huidig:** de verkeersintensiteiten in 2023
 - **Referentie:** Autonome groei inclusief verwachte projecten in de periode tussen 2023 en 2033, exclusief het project Ewijk-Zuid en West en aanvullende verkeersmaatregelen.
 - **Project:** Autonome groei inclusief verwachte projecten in de periode tussen 2023 en 2033, inclusief het project Ewijk-Zuid en West en aanvullende verkeersmaatregelen (afbeelding).



Uitkomst onderzoek verkeerseffecten

Effect project t.o.v. referentiesituatie:

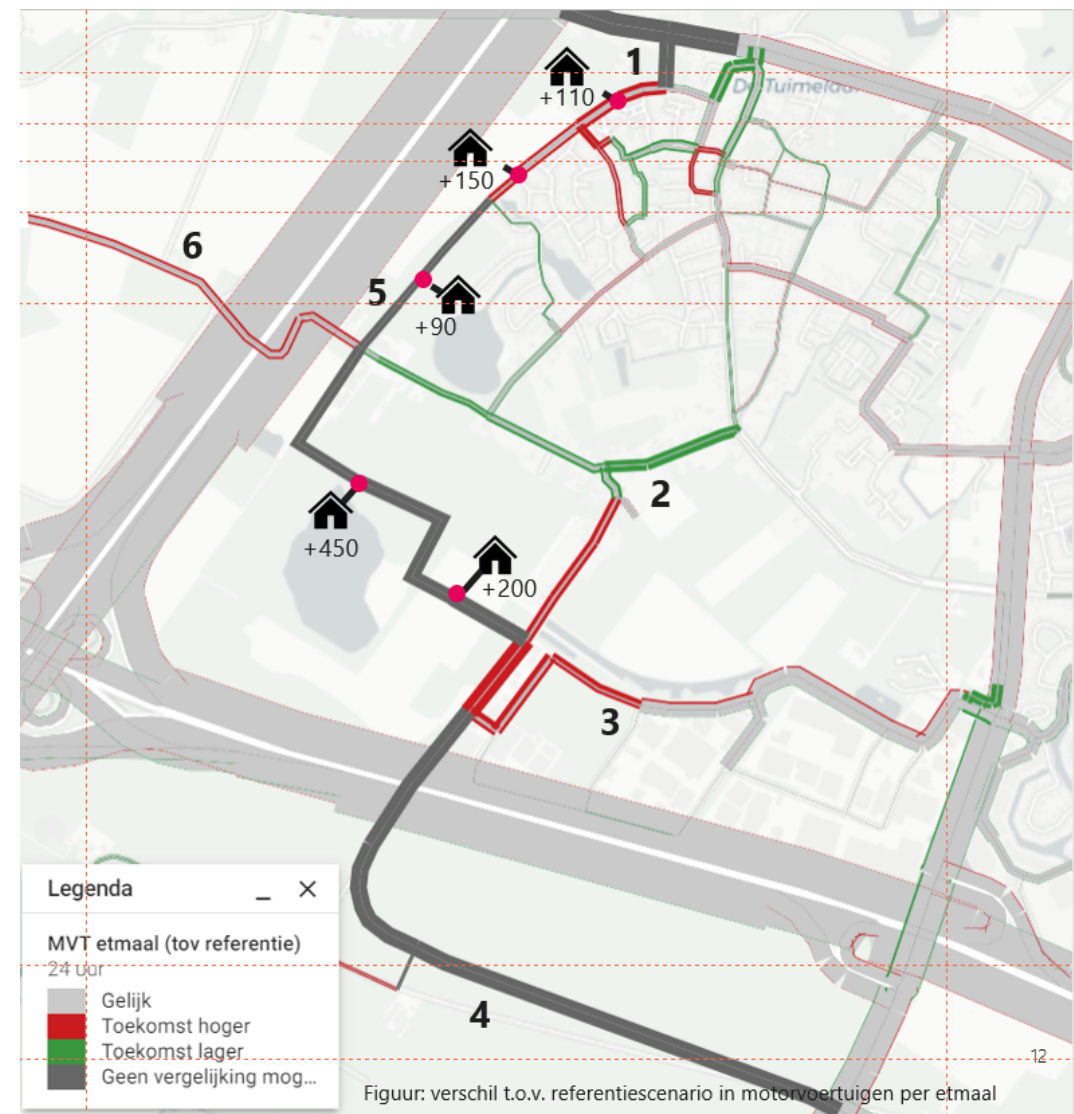
1. Nieuwe aansluiting voorkomt knelpunt op Dir. Trompstraat en Julianastraat. Verkeer op Burg. Sprengerlaan neemt toe.
2. Knip Koningstraat maakt veilige snelfietsroute mogelijk. Verkeer neemt hier sterk af, net als op aansluitpunt rotonde Goudwerf. Verkeer op Steeg neemt toe.
3. Deel vrachtverkeer Schoenaker kiest voor zuidelijke ontsluiting.
4. Drukste deel nieuwe ontsluitingsweg aan zuidzijde (4.500 mv/e). Minder dan Wilhelminalaan in Beuningen. Ontsluiting voorkomt vastlopend verkeer op Schoenaker.
5. Doorgaande verbinding voorkomt verkeersdrukte door dorp.
6. Beperkte toename verkeer over Koningstraat van en naar Winssen.



Uitkomst onderzoek verkeerseffecten

Conclusies:

- Uitkomsten bevestigen eerder onderzoek m.b.t. zuidelijke ontsluiting.
- Ontsluitingsweg nodig:
 - Voor ontsluiting woningbouw Ewijk-Zuid en West en Hoge Woerd.
 - Betere verkeersafwikkeling bestaand dorp en bedrijventerrein.
 - Voorkomen vastlopen Schoenaker.
- Eerste investeringen nodig bij ontwikkeling DG1 en 2.
- Aanvullende maatregelen nodig in onderliggend netwerk om negatieve effecten te voorkomen.
- Juridisch gezien zijn financiële bijdrage vanuit woningbouw gedeeltelijk mogelijk.
- Een gemeentelijke bijdrage is onvermijdelijk.



Duurzame ontsluiting Ewijk

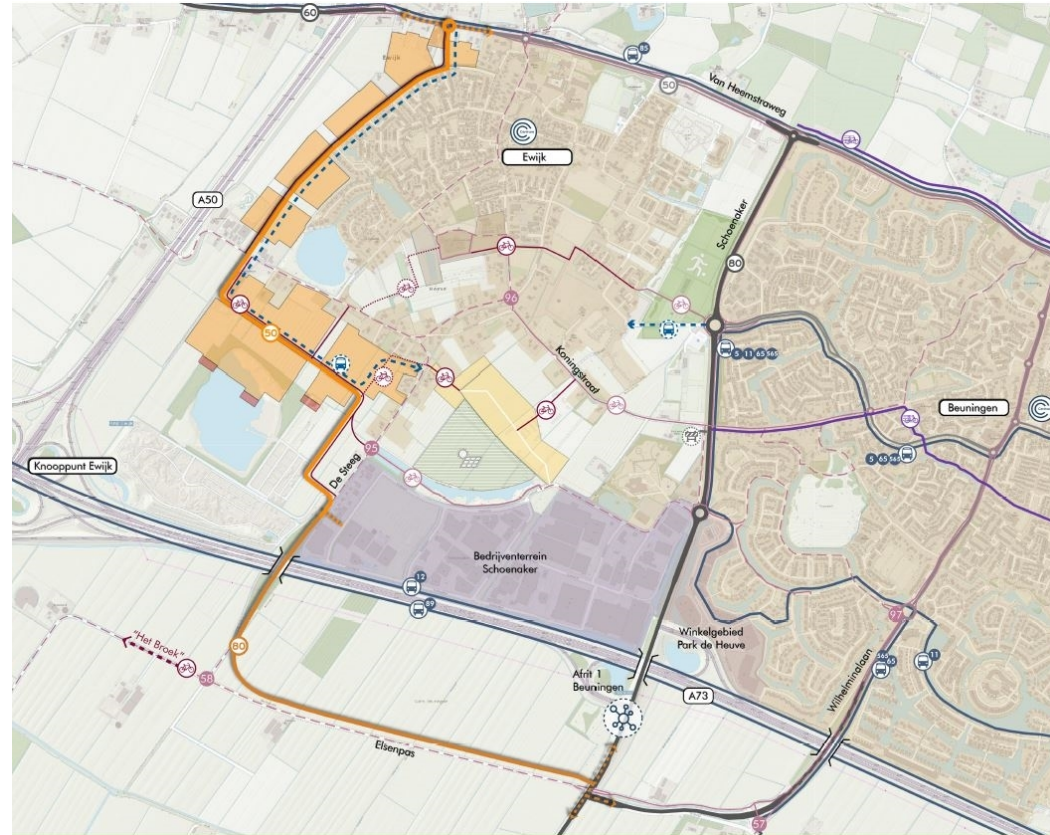


Wat is uitgewerkt?

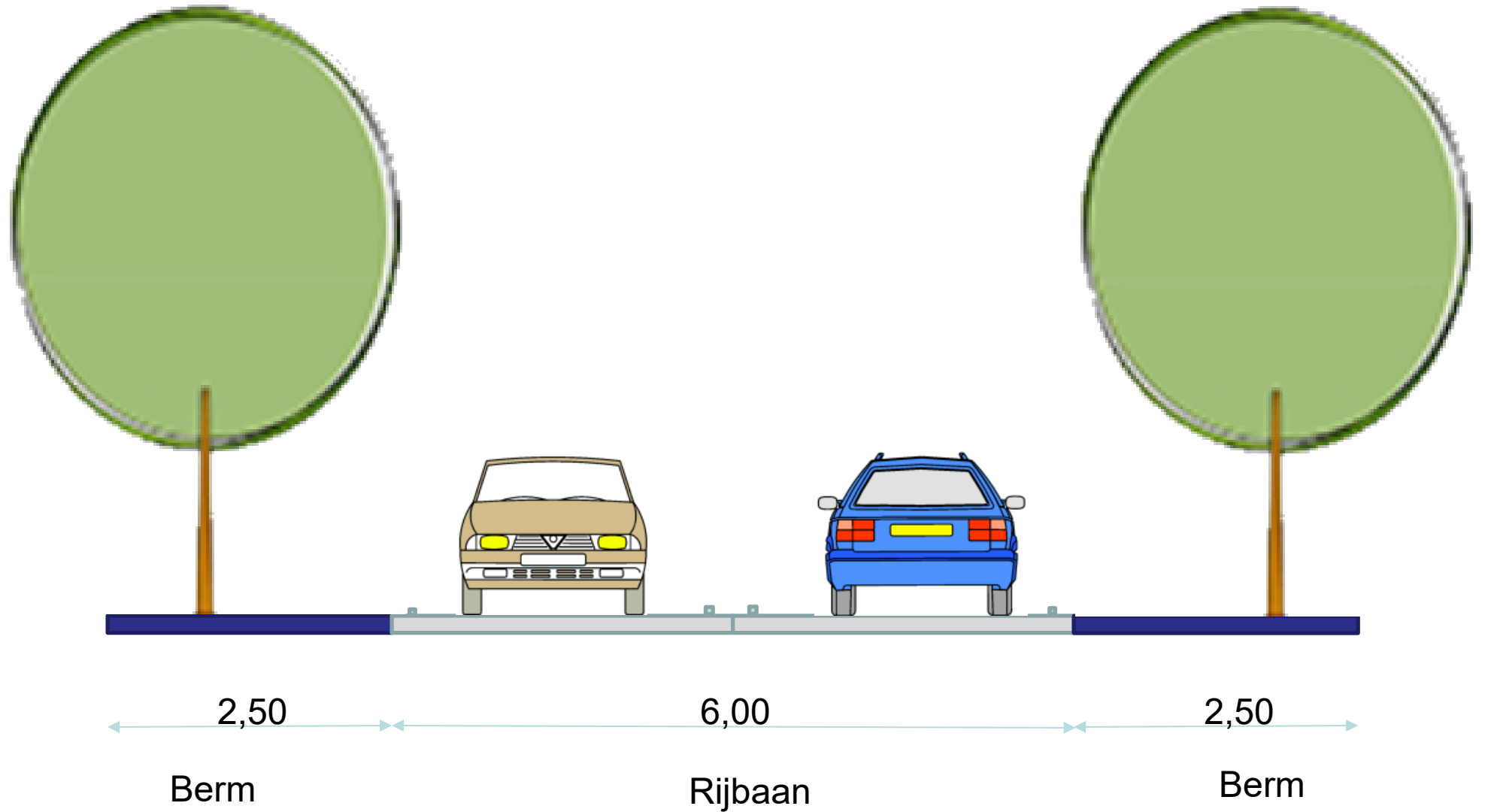
- De vormgeving van de weg is verkeerskundig doorontwikkeld
- Alle belemmeringen zijn in beeld gebracht incl. oplossende maatregelen
- Alle stakeholders zijn in beeld gebracht
- Het gehele tracé is opnieuw financieel doorgerekend
- Het totale verkeersbeeld van Ewijk is in kaart gebracht
- Alle verkeersmaatregelen zijn verkeerskundig doorgerekend
- Onderzoek naar OV afgerond

Ontwerp tracé

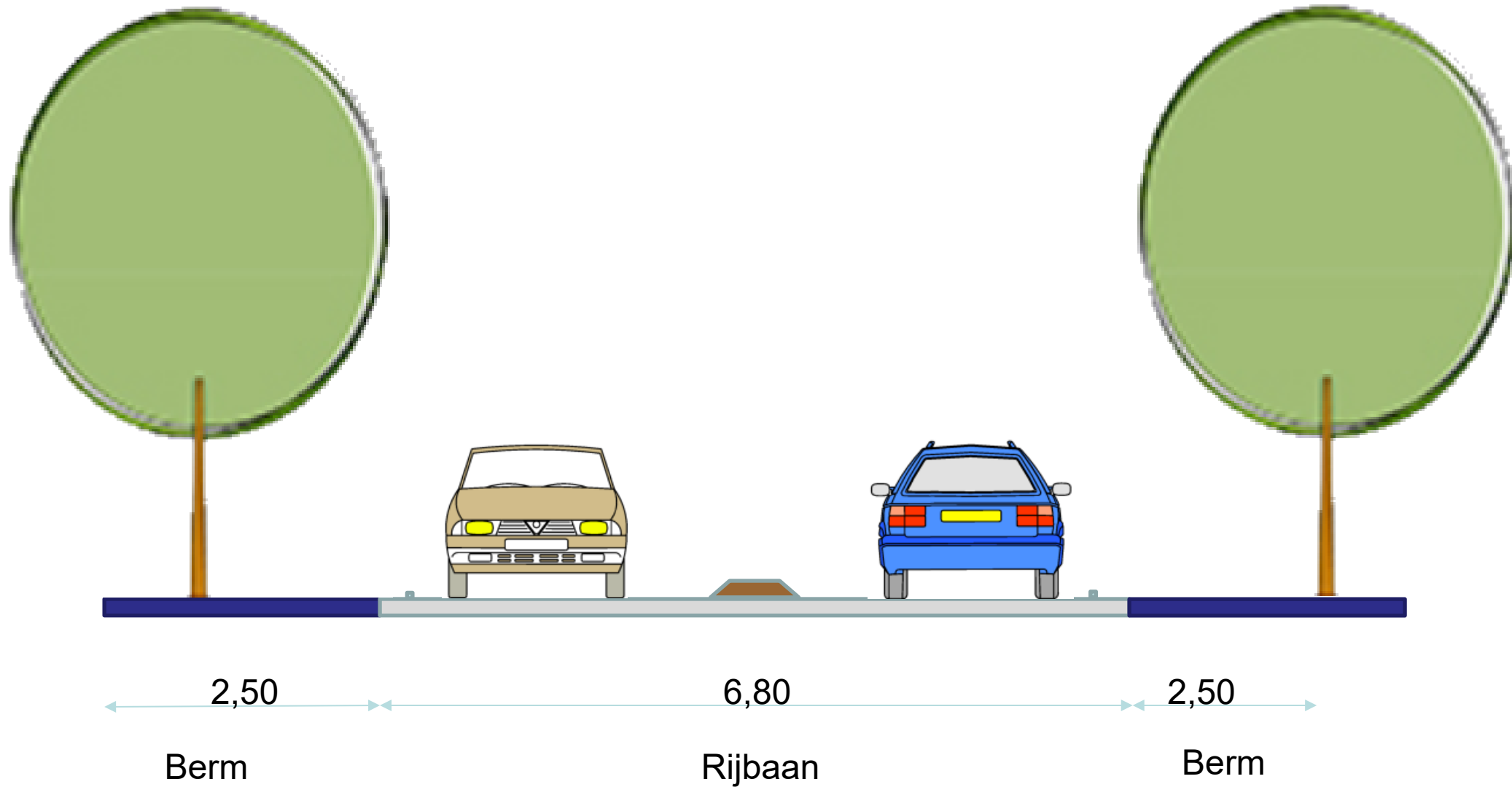
- Ten noorden A73 50 km/h
- Ten zuiden A73 60 km/h
- Komgrens bij Platinawerf
- Definitieve ligging tijdens uitwerking deelgebieden
- Sprengerlaan inrichten als fietsstraat
- Ontsluiting parallel i.v.m. beperking overlast



Dwarsprofiel GOW50 Bibeko



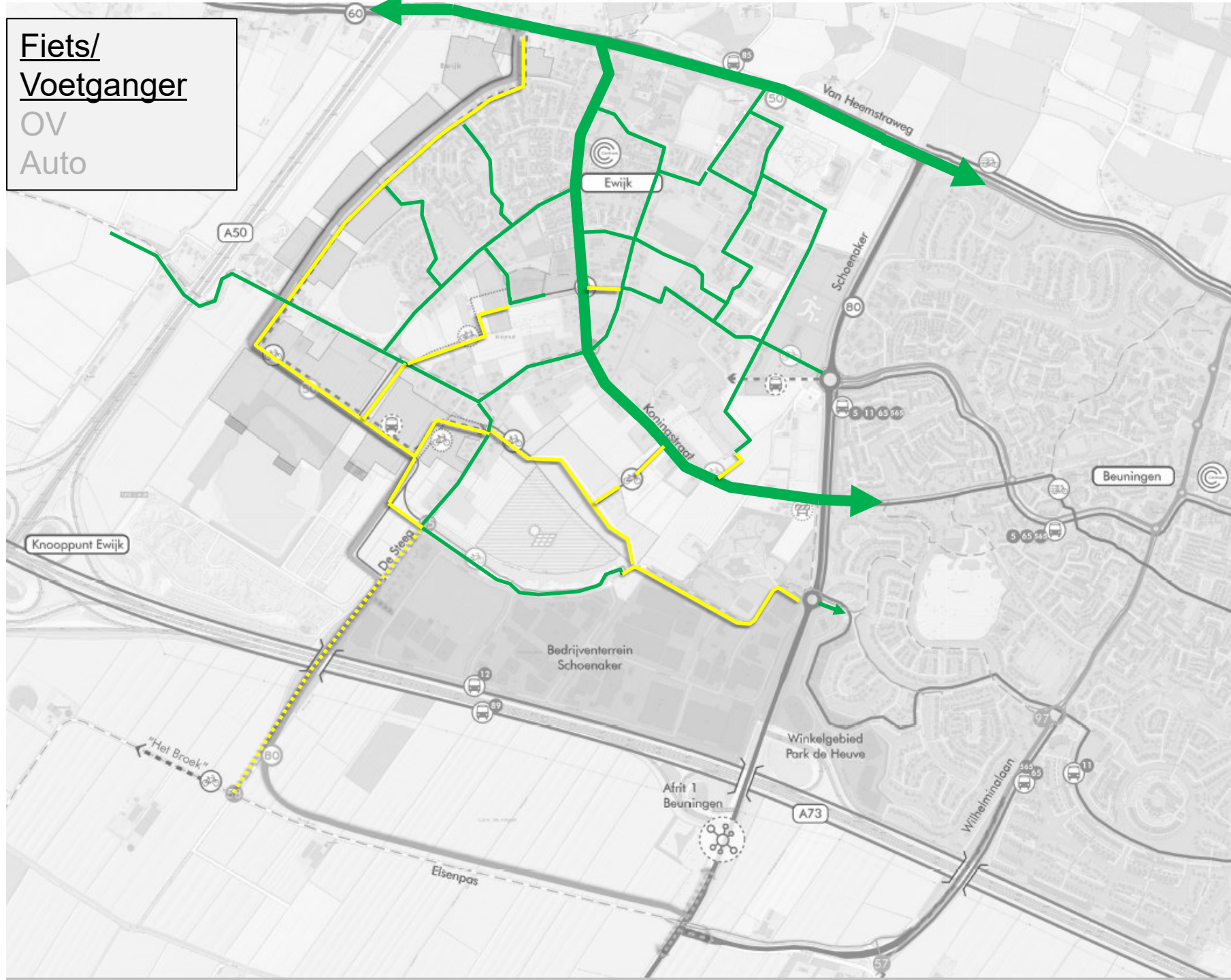
Dwarsprofiel GOW60 Bubeko



Aanvullende maatregelen

- Koningstraat opwaarderen als fietsroute, autovrij maken (wel aanwonenden)
- Plan Hoge Woerd ontsluiten via Ewijk-Zuid richting nieuwe ontsluitingsweg
- Verkeerskundige maatregelen in Ewijk Centrum om de snelheid te reguleren
- Snelheidsremmende maatregelen (60km) Koningstraat richting Winssen
- Fietspad Koningstraat - Hof van Campe (Q2 2025)
- Plan Hoge Woerd voor langzaam verkeer mede ontsluiten via Goudwerf (nieuw aan te leggen fietspad realisatie 2025)
- Fietspad MFA - Ecowieck realiseren
- Fietspad Ewijk-Zuid naar MFA realiseren

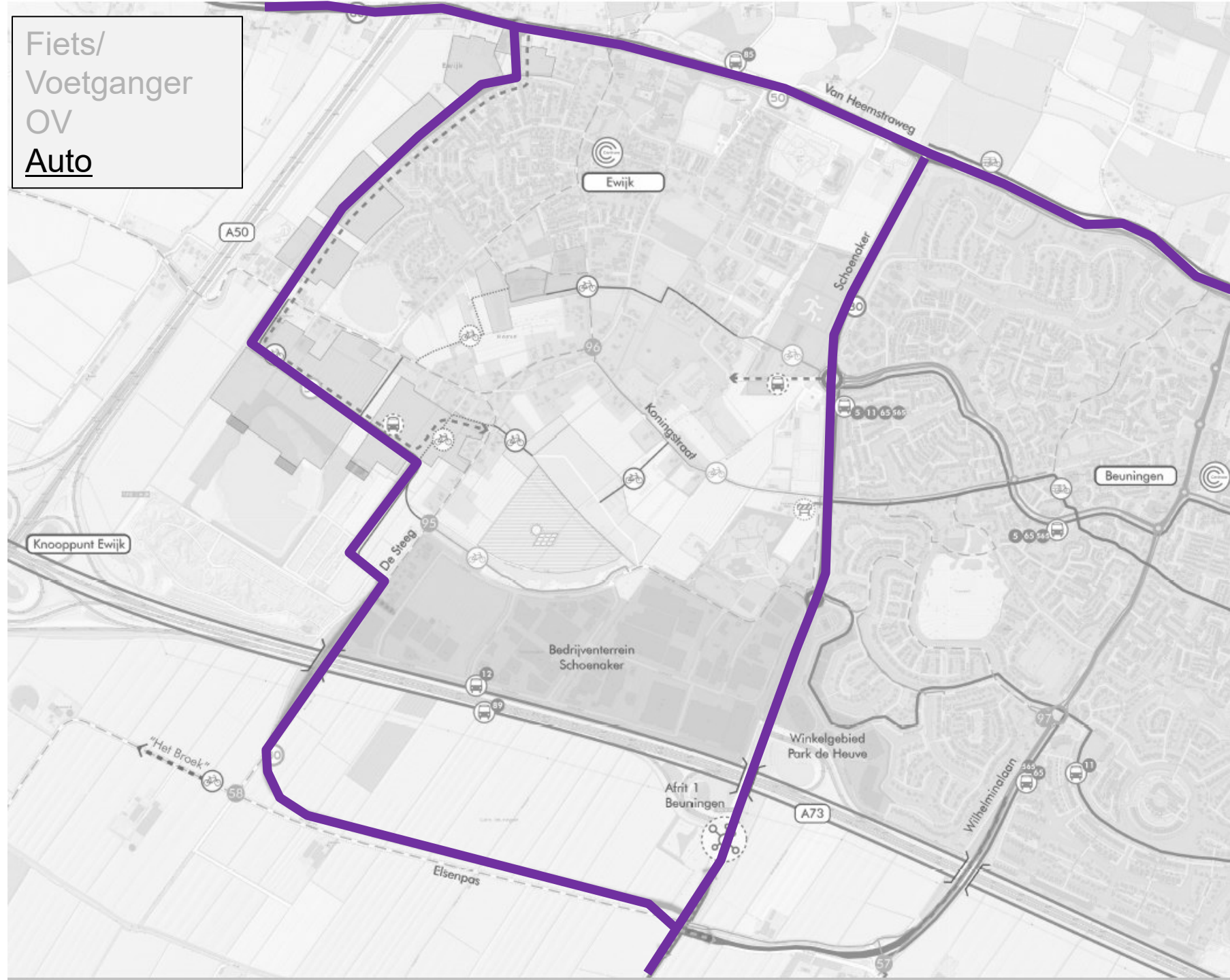
Fiets/
Voetganger
OV
Auto



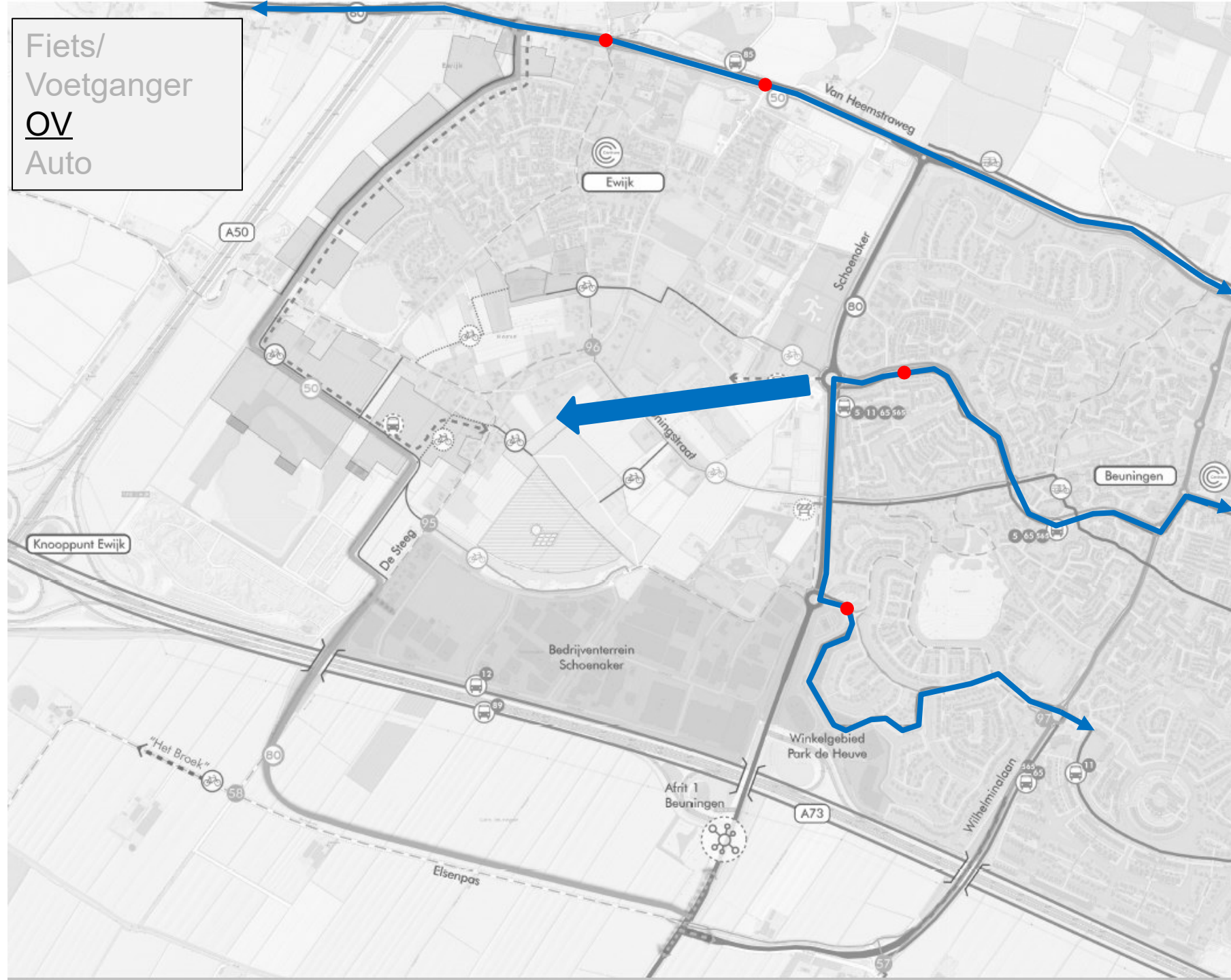
Duurzame verkeersafwikkeling

- Het voorkomen dat gemotoriseerd verkeer via het centrum zijn weg zoekt
- Het centrum van Ewijk wordt vriendelijker en veiliger voor langzaam verkeer
- Creëren/verbeteren van goede langzaam verkeer verbindingen
- Verbeteren OV verbindingen
- Snelle afwikkeling van gemotoriseerd verkeer naar omliggende hoofdwegennet
- Een volwaardige tweede ontsluiting van het industrieterrein
- Het ontlasten van b.v. Schoenaker, Goudwerf enz. waardoor grote investeringen op deze wegen niet nodig zijn

Fiets/
Voetganger
OV
Auto



Fiets/
Voetganger
OV
Auto



Onderzoek OV Ewijk



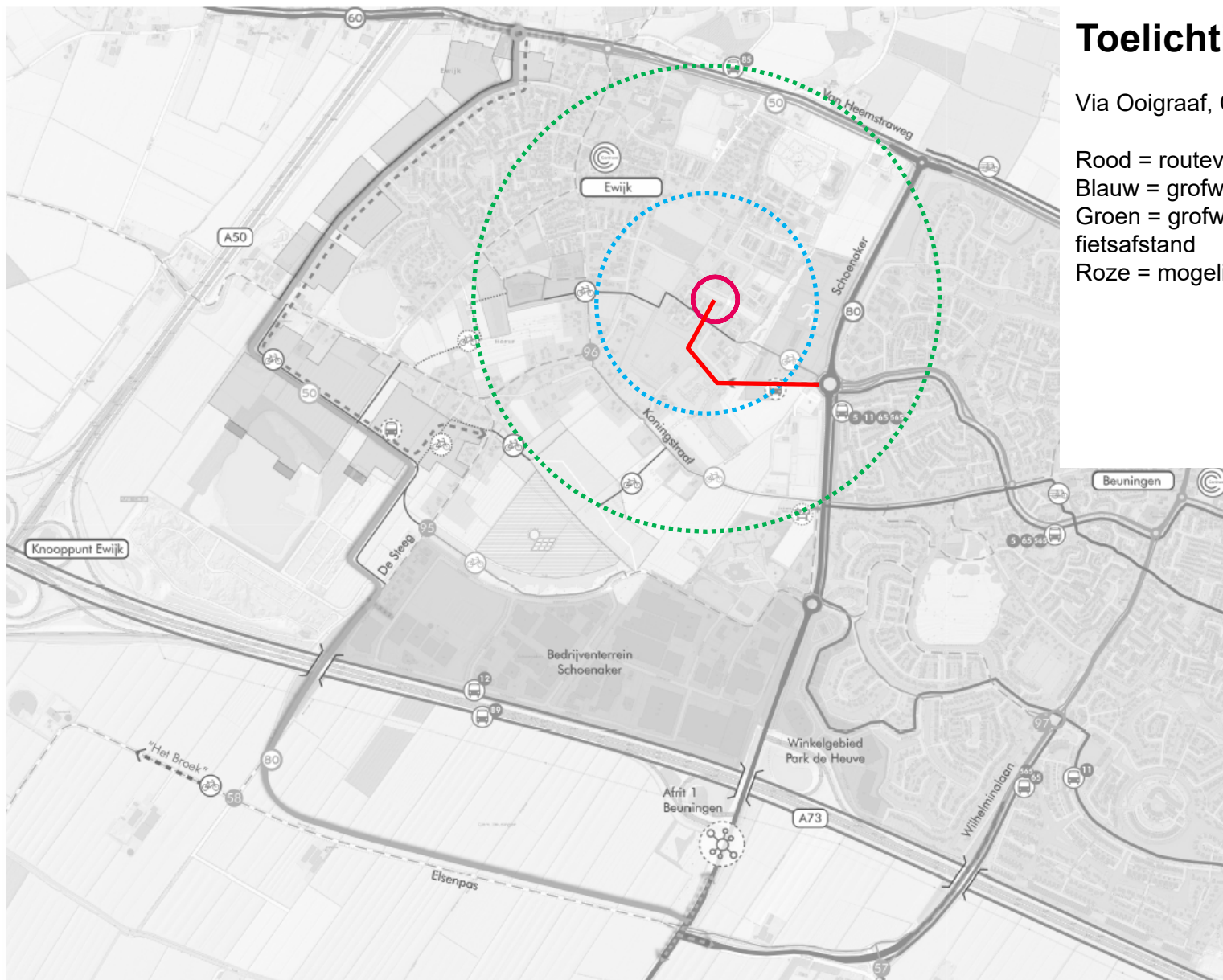
Opzet onderzoek OV Ewijk

- Verkeerskundig
 - Verkeersveiligheid
 - Toekomstbestendigheid/duurzaam
- Landschappelijk/stedenbouwkundig
- Routeperspectief voor concessiehouder
- Voorzieningen vervoerder
- Infrastructurele reizigersvoorzieningen
- Reizigerspotentieel
- Overig

Onderzoek OV Ewijk

- Beoordeling door:
 - Gemeente (diverse disciplines)
 - Provincie (concessieverlener OV)
 - Busmaatschappij (concessiehouder)
- Na beoordeling 3 varianten haalbaar op basis van onderzoeksvragen

OV lijn 5; variant 1



Toelichting

Via Ooigraaf, Campsebaan en retour.

Rood = routevariant

Blauw = grofweg 400m loopafstand

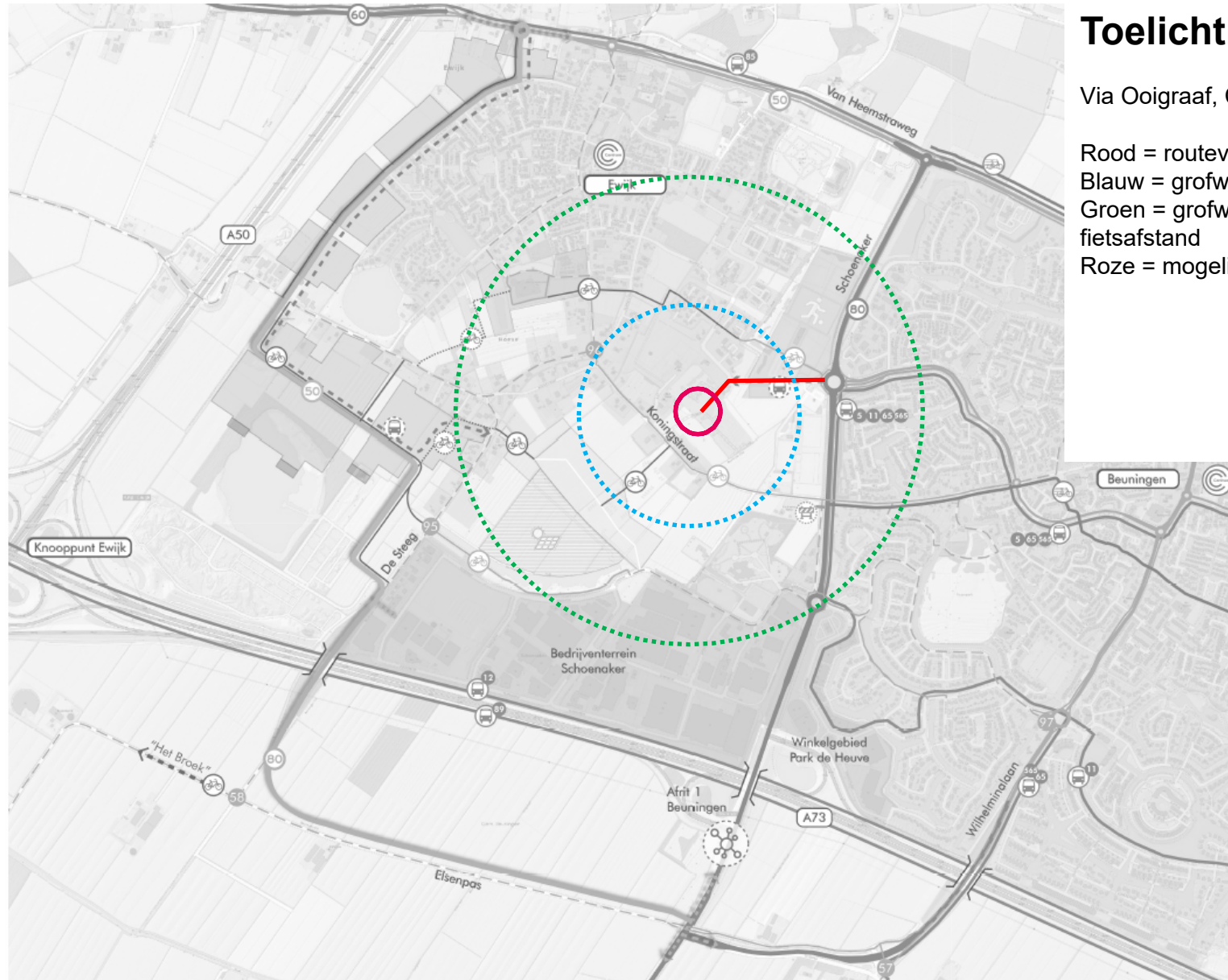
Groen = grofweg 1000m loop-/
fietsafstand

Roze = mogelijke bushalte-locatie

- Bestaande fietsroutenetwerk
- Bestaand fietsknooppunt
- Bestaand snelfietsroute (Batzierenpad Noord en Zuid)
- Nieuwe gebiedsontsluitingsroute (30 km/u)
- Nieuwe gebiedsontsluitingsroute (80 km/u)
- Kansen HOV verbinding(en)
- Nieuwe vrijliggende of verkeersluwe fietsverbinding
- Versterken fietsverbinding richting "Het Broek"
- Onderzoeken: vrijliggende fietsverbinding
- Onderzoeken: afsluiting parallelweg Schoenaker
- Onderzoeken: doorsteek bedrijventerrein
- Onderzoeken: locatie hub



OV lijn 5; variant 2



Toelichting

Via Ooigraaf, Cluster 8 en retour.

Rood = routevariant

Blauw = grofweg 400m loopafstand

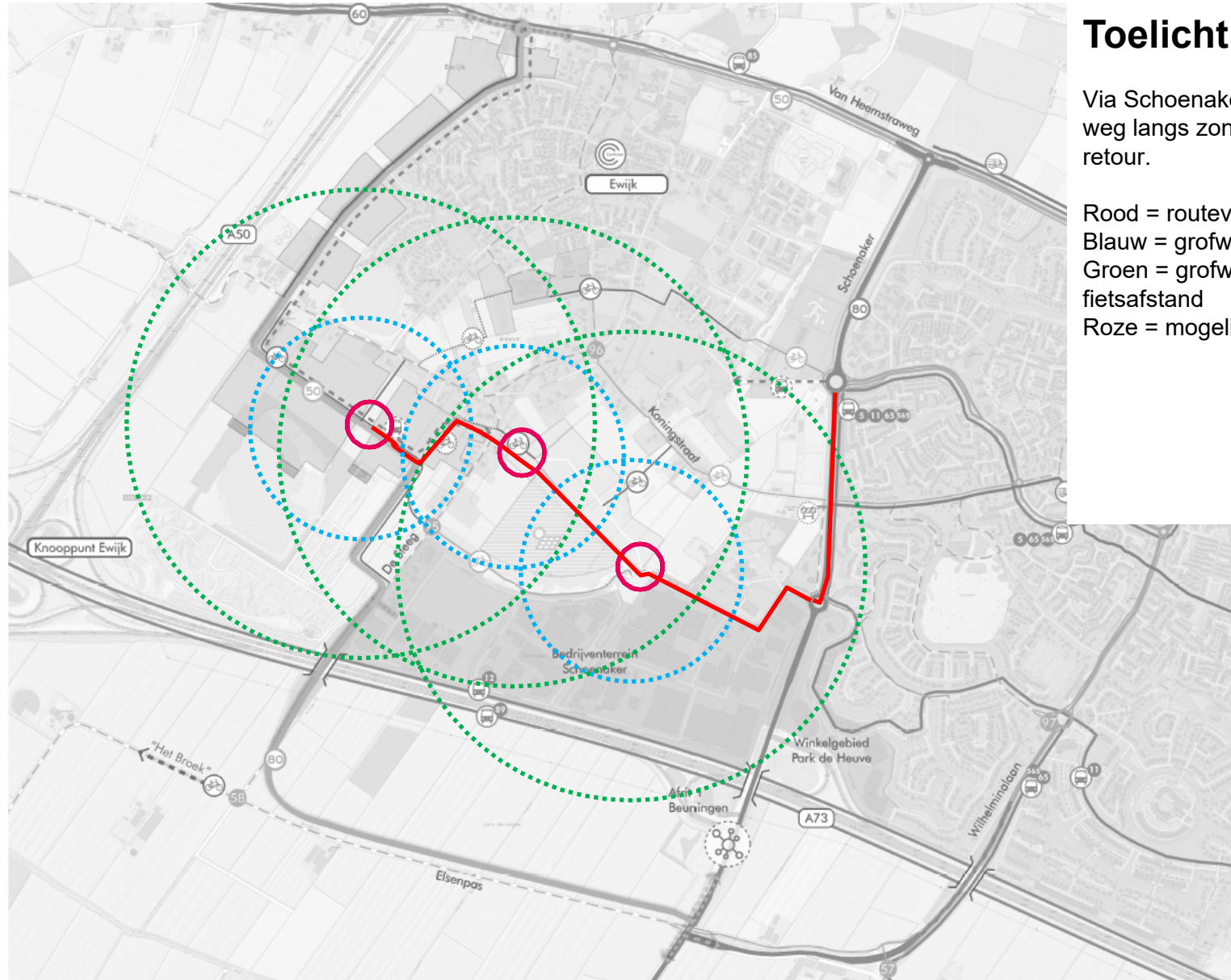
Groen = grofweg 1000m loop-/
fietsafstand

Roze = mogelijke bushalte-locatie

- Bestaande fietsroutenetwerk
- Bestaand fietsknooppunt
- Bestaand snelfietsroute (Bosvierenpad Noord en Zuid)
- Nieuwe gebiedsontsluitingsroute (50 km/u)
- Nieuwe gebiedsontsluitingsroute (80 km/u)
- Kansen HOV verbinding(en)
- Nieuwe vrijliggende of verkeersluwe fietsverbinding
- Versterken fietsverbinding richting "Het Broek"
- Onderzoeken: vrijliggende fietsverbinding
- Onderzoeken: afsluiting parallelweg Schoenaker
- Onderzoeken: doorsteek bedrijventerrein
- Onderzoeken: locatie hub



OV lijn 5; variant 3



Toelichting

Via Schoenaker, Goudwerf, nieuwe weg langs zonnepark, Ewijk Zuid en retour.

Rood = routevariant

Blauw = grofweg 400m loopafstand

Groen = grofweg 1000m loop-/fietsafstand

Roze = mogelijke bushalte-locatie

- Bestaand snelfietsroute (Batzierenpad Noord en Zuid)
- Nieuwe gebiedsontsluitingsroute (50 km/u)
- Nieuwe gebiedsontsluitingsroute (80 km/u)
- Kansen HOV verbinding(en)
- Nieuwe vrijliggende of verkeersluwe fietsverbinding
- Versterken fietsverbinding richting "Het Broek"
- Onderzoeken: vrijliggende fietsverbinding
- Onderzoeken: afsluiting parallelweg Schoenaker
- Onderzoeken: doorsteek bedrijventerrein
- Onderzoeken: locatie hub



Financiën

Kosten:

- Variant 1: € 150.000,-
- Variant 2: € 140.000,-
- Variant 3: € 650.000,-

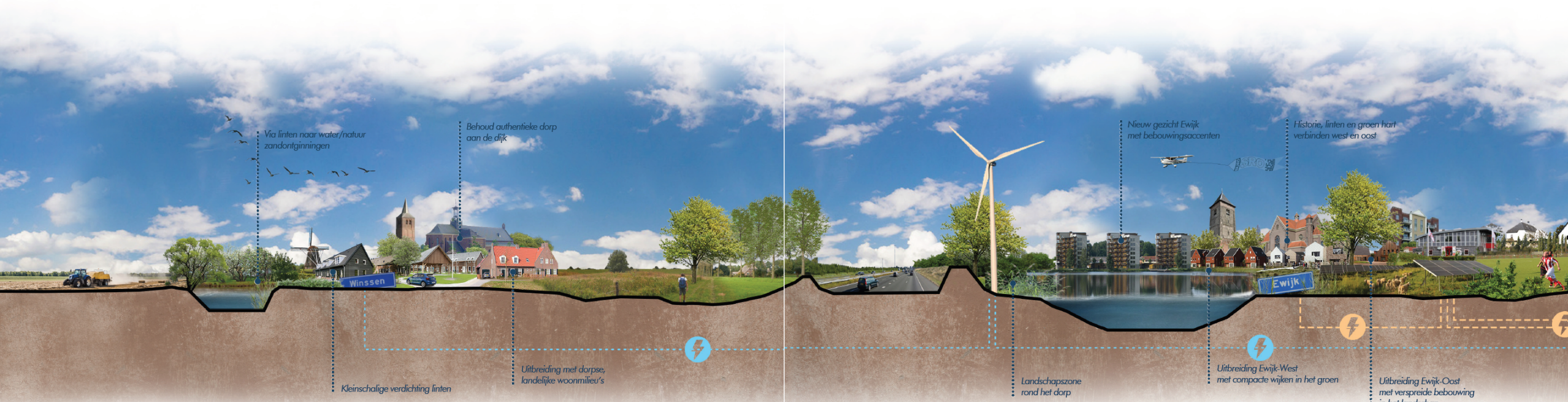
Ambtelijk wordt geadviseerd wordt te kiezen voor het uitwerken van variant 3 en daarbij te onderzoeken of cofinanciering gevonden kan worden

Hoe verder?

Wat willen we in 2025 gaan doen?

- De ontsluiting ten zuiden van A73 doorontwikkelen en voorbereiden
- Opstarten van de planologische procedures
- De ontsluiting ten noorden van de A73 borgen in deelgebieden 1 en 2
- Variant 3 uit het OV onderzoek doorontwikkelen en voorbereiden
- Inwonersbijeenkomst over de duurzame verkeersafwikkeling Ewijk
- Zoeken naar kostenbesparingen en vergroting bijdrage woningbouw in kader van ombuigingen
- Vervolg afhankelijk van uitkomst ombuigingen

Vragenronde



Resume wethouder

Woningbouw Ewijk en ombuigingen

- Ernstig woningtekort: Starters, gezinnen en ouderen vinden nauwelijks betaalbare woningen, wat ongelijkheid vergroot en economische mobiliteit belemmert.
- Bouwopgave: De provincie schat dat er tussen 2025 en 2035 in de Groene Metropoolregio 51.000 tot 61.000 woningen nodig zijn.
- Bouwambities: Beuningen wil doorgroeien naar 30.000 inwoners en investeert in nieuwe woningbouwlocaties zoals Winssen-Zuid, Asdonck en Ewijk-Zuid en West.
- Infrastructuurtekort: Wegen, zoals de Schoenaker, kunnen de groei niet aan. Investerings in fietspaden, een busbaan en een zuidelijke ontsluiting zijn noodzakelijk.
- Financiële uitdaging: Gemeentelijke bijdrage aan infrastructuur staat onder druk als onderdeel van de ombuigingen. Meer woningen kan druk op financiering verlichten.
- Duurzame groei: Niet het aantal woningen, maar een toekomstbestendige en haalbare ontwikkeling van Ewijk en de gemeente staat voorop.
- Wij komen hierop terug in het kader van de ombuigingen.