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

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:

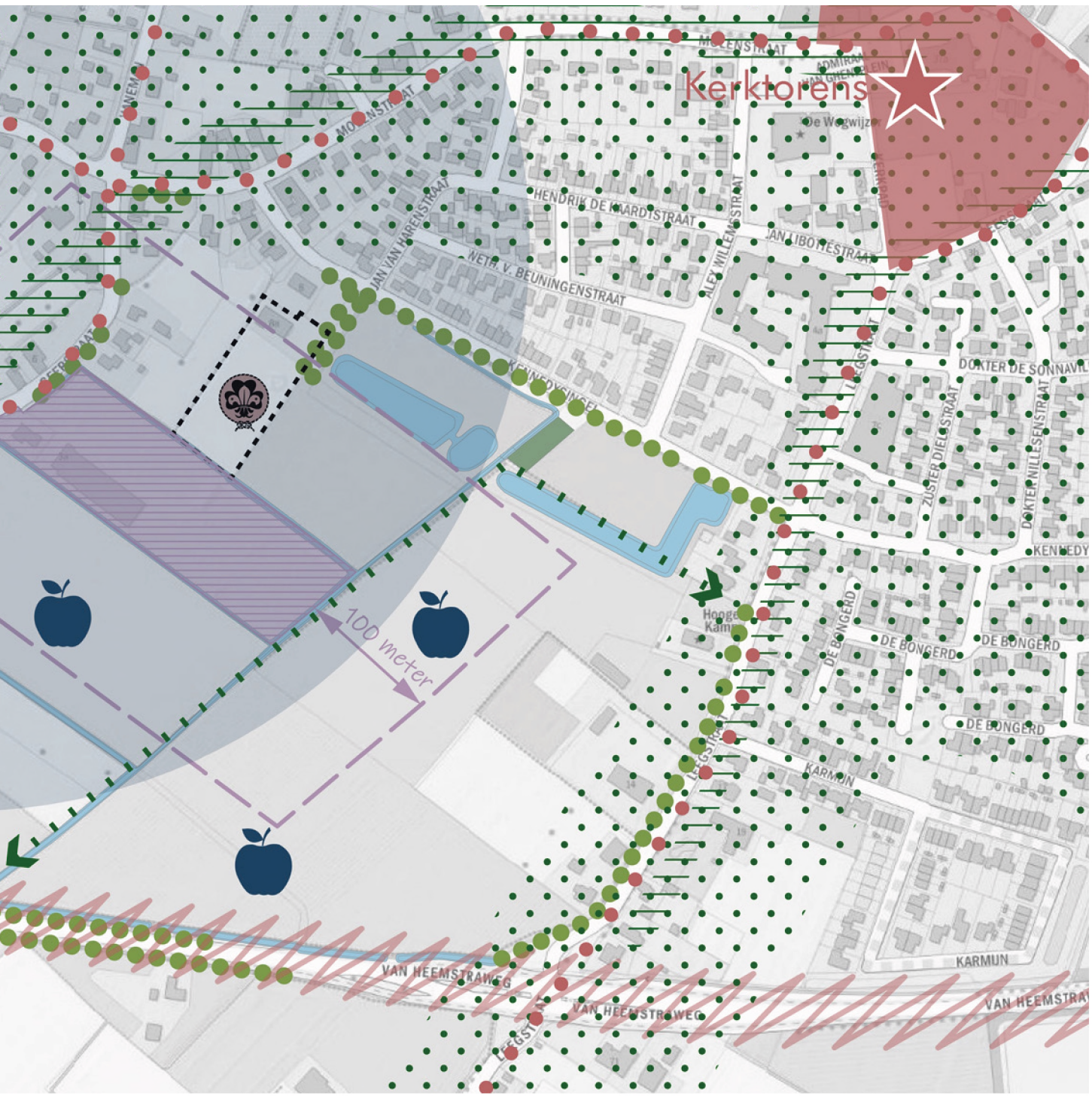
- Aan de Geerstraat is een bedrijf gevestigd dat de mogelijkheden voor ontwikkeling voor woningbouw dusdanig beperkt dat verplaatsing noodzakelijk is.
- De aanwezige boomgaarden en kwekerijen zullen grotendeels plaats moeten maken voor woningen. Behoud is beperkt mogelijk met inachtneming van minimaal 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.





Winssen-Zuid

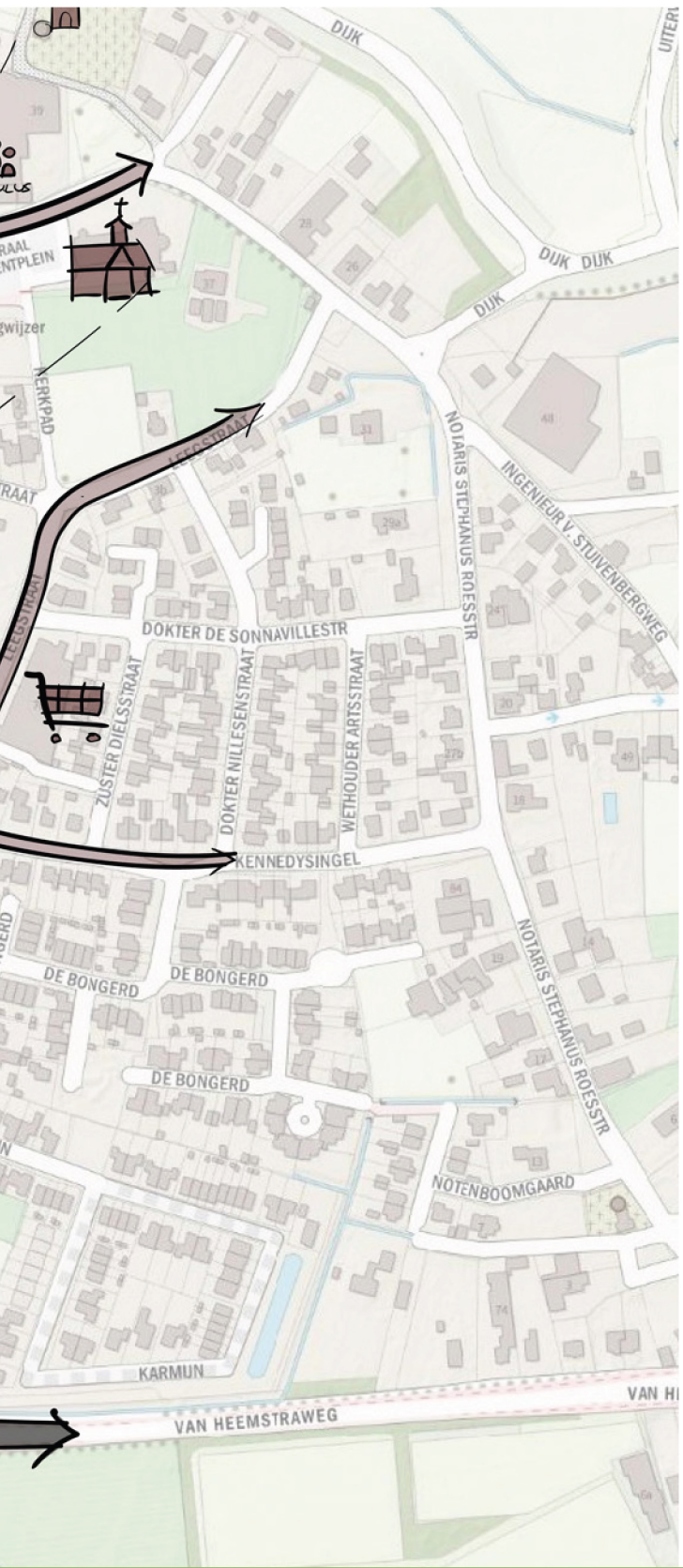


Legenda

- 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.

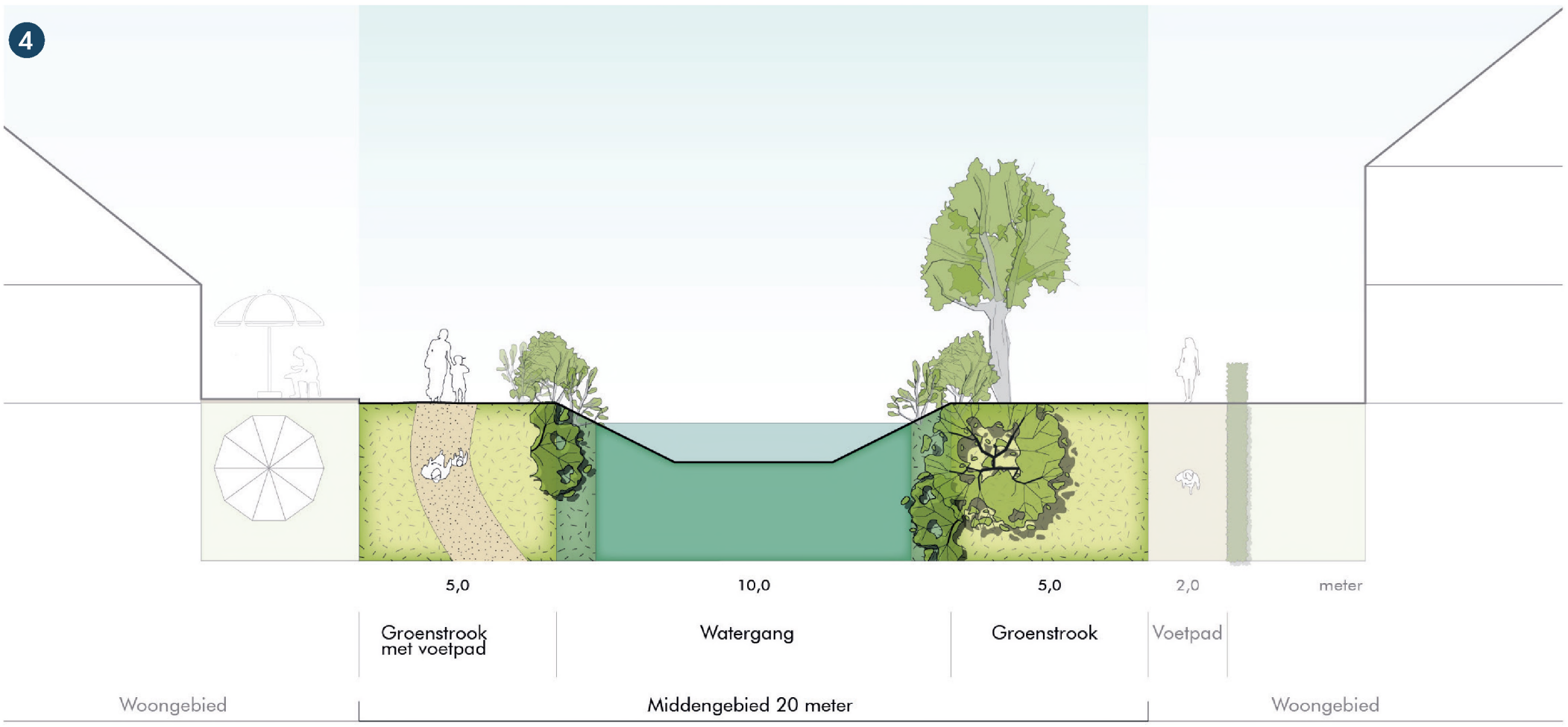
De dorpse straten van Winssen-Zuid

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.





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.

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.

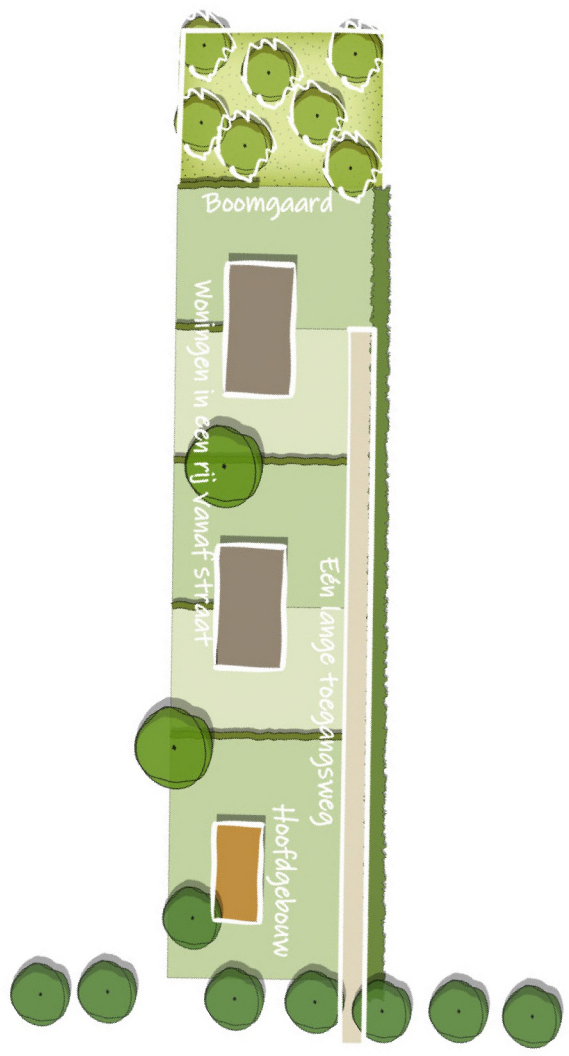
Voor de maatvoering gelden de volgende uitgangspunten:

- 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







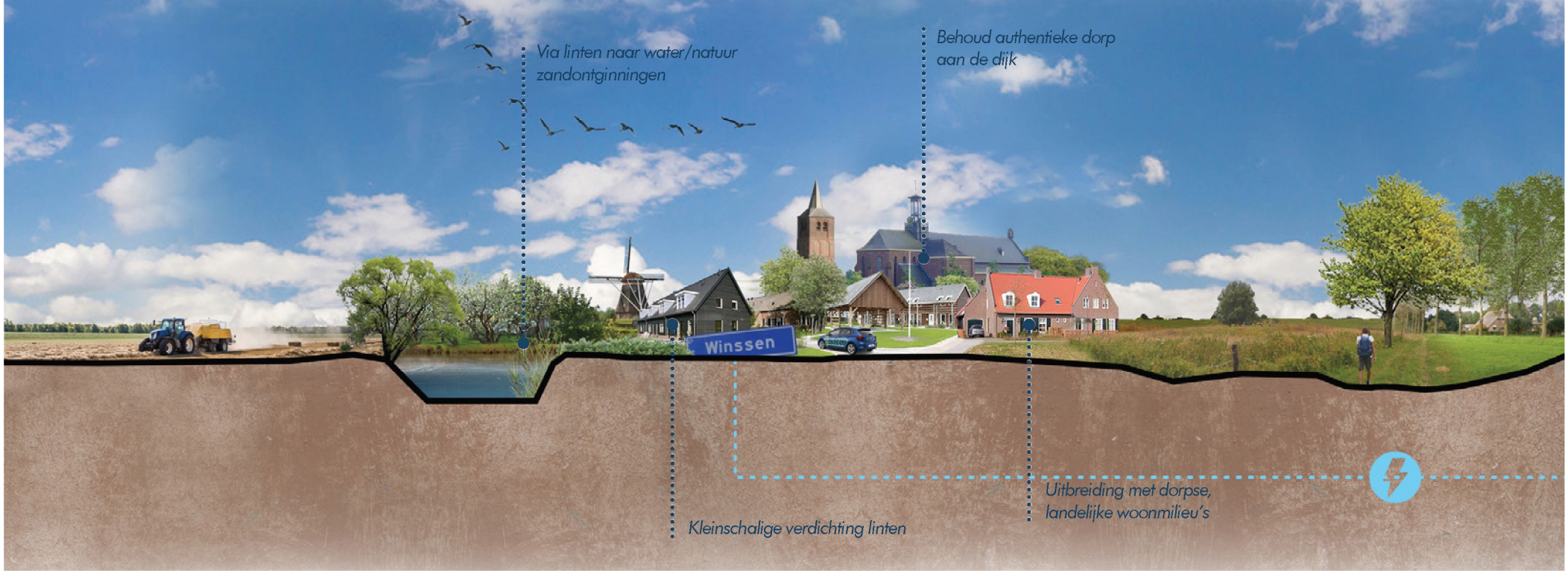
Thema 6
Haalbaarheid

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.