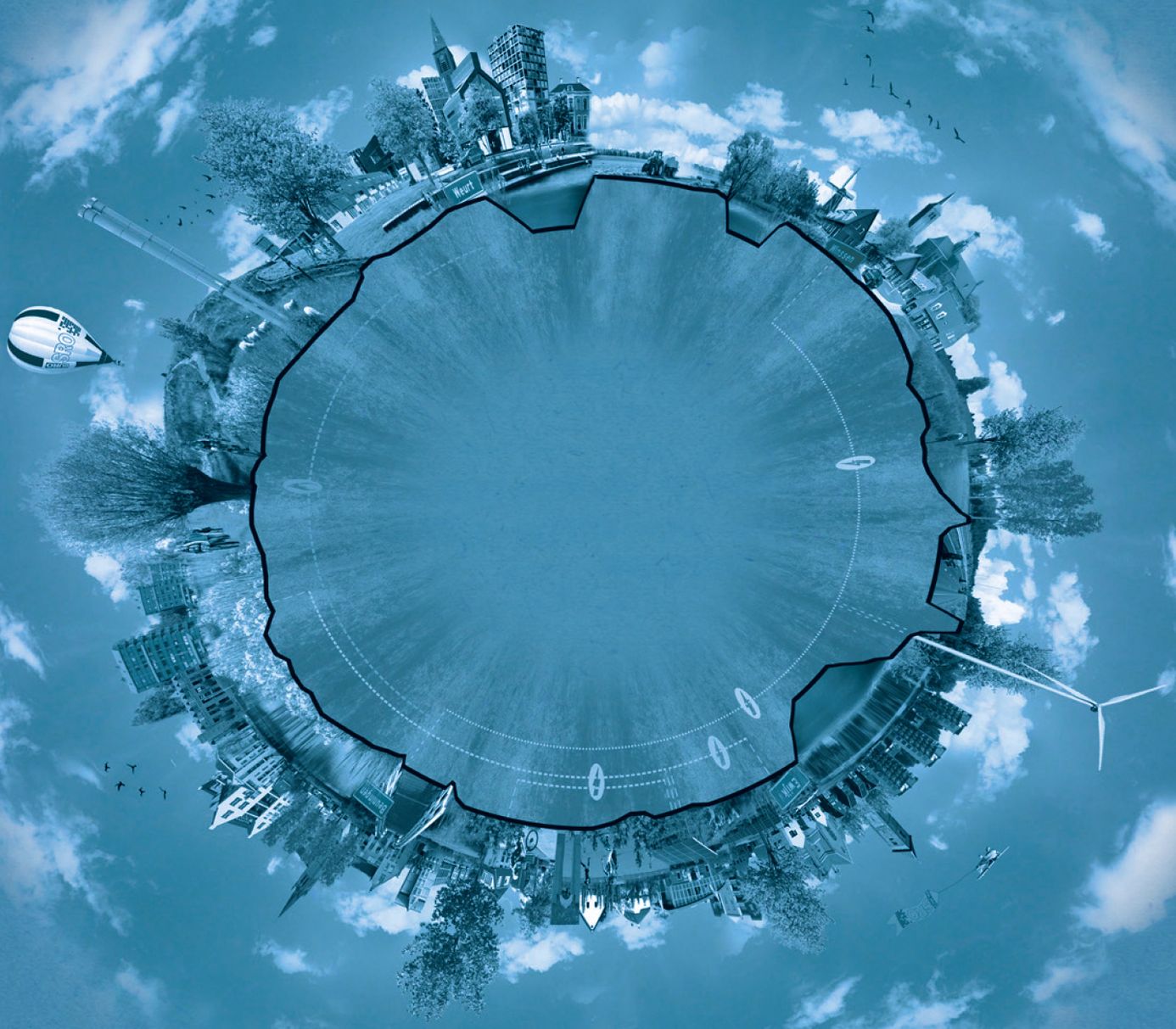
DOSSIER

Omgevingsprogramma Woningbouw Gemeente Beuningen

Versie 1.0



Woningbouwprogramma

Uitvoering

Bijlagen

Gemeente Beuningen

Buro SRO

Inhoud

Het Omgevingsprogamma Woningbouw 1.0 Beuningen 3

Wat voorafging 3

Meer dan alleen groei 4

Woningbouwprogramma 5

Het woningbouwprogramma 6

Algemene randvoorwaarden en uitgangspunten 7

Specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten 10

Uitvoering 11

Hoe nu verder? 12

Communicatie en participatie 14

Evaluatie en monitoring 14

Bijlagen 15

Het Omgevingsprogramma Woningbouw 1.0 Beuningen

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

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

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

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

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

Voor de uitbreiding bij de kern Winssen zijn nu de specifieke kaders en randvoorwaarden uitgewerkt in het structuurmodel Winssen. Hierover is de omgevingsdialoog gevoerd met inwoners. Dit leidt tot het Omgevingsprogramma Woningbouw 1.0 waarbij het doel voor de kern Winssen is bereikt: het stellen van kaders voor de mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw die Winssen versterken als aantrekkelijk dorp in een mooie woongemeente.

Wat voorafging

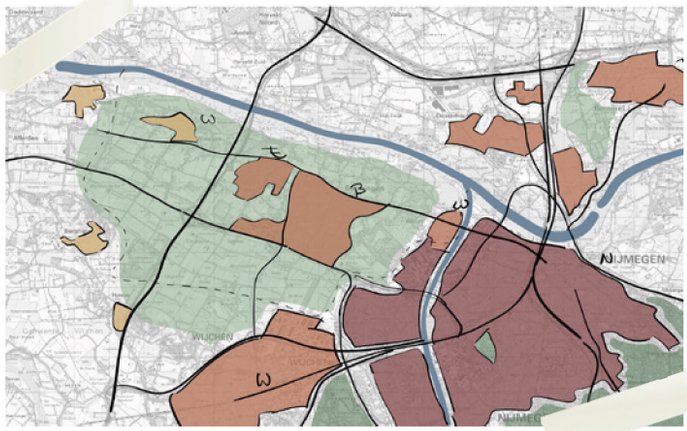
Tot aan de jaren tachtig van de vorige eeuw was de gemeente Beuningen een rustige, landelijk gelegen gemeente met vier dorpen: Weurt, Beuningen, Ewijk en Winssen. Van oudsher waren dit kleine nederzettingen met agrarische oorsprong. In eerste instantie met elkaar verbonden door een fijnmazig stelsel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

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



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

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



Meer dan alleen groei

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

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

Winssen

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

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





Dorps houden wat dorps is | Landschap met verspreide bebouwing



Verstedelijken wat stedelijk is | Mét groene, Beuningse kwaliteit

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma

Aantallen woningen tot 2030 gemeentebreed

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

	Sociale huur	Koop <250.000	Midden huur	Koop <325.000	Koop >325.000 +dure huur	Totaal
Aantal woningen Woningbehoefte onderzoek	40	30	20	45	65	200
Programma Woningbehoefte onderzoek	20%	15%	9%	23%	33%	100%

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

Verdeling in woningsegmenten gemeentebreed

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

	Sociale huur	Koop <250.000	Midden-huur	Koop <325.000	Koop >325.000 +dure huur	Totaal
Aantal woningen woondeal	265	200	125	300	440	1330
Programma Woondeal verhouding	20%	15%	9%	23%	33%	100%

Programma Winssen-Zuid tot 2030

Het totale programma van Winssen-Zuid tot 2040 bestaat uit circa 350 woningen. De verwachting is dat hiervan circa 200 woningen kunnen worden gerealiseerd tot 2030 (periode Woondeal). Voor de uitbreiding Winssen-Zuid wordt de verdeling aangehouden zoals die gemeentebreed geldt. Dat biedt voldoende ruimte om de voor Winssen belangrijke doelgroepen starters en ouderen te bedienen. Dit komt neer op het volgende programma:

Linten Winssen

Het programma voor de Linten is meer afhankelijk van bijvoorbeeld de omvang van de percelen en de ruimtelijke mogelijkheden van de verschillende plekken. Sociale huur wordt in de linten niet voorzien, maar is wel toegestaan. Het programma voor de linten kent daarom een grovere indeling in segmenten:

	Koop <250.000	Koop <325.000	Koop >325.000	Totaal
Aantal woningen Woningbehoefte onderzoek	13	13	14	40
Programma Woningbehoefte onderzoek	33%	33%	33%	100%

Voor de tweede fase na 2040 wordt nog geen indeling in segmenten vastgelegd. In de tussentijd zal nieuw woningbehoefteonderzoek beschikbaar komen, zodat het programma te zijner tijd op dan actuele gegevens gebaseerd kan worden.

Levensloopgeschikte woningen

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

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

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

Algemene randvoorwaarden en uitgangspunten

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

Deze algemene randvoorwaarden vormen het uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Het Omgevingsprogramma Woningbouw 1.0 gaat echter over de periode tot 2040. Dit betekent dat zich in de loop der tijd ontwikkelingen en veranderingen kunnen voordoen, die het nodig maken om het programma aan te passen. Ook bij de verdere uitwerking die op korte termijn wordt opgepakt, kan het nodig zijn om maatwerk te leveren om zo te komen tot een haalbaar en uitvoerbaar plan.

Thema 1 Woonkwaliteit

De gemeente Beuningen is en blijft een woongemeente. Een bewuste keuze voor jonge gezinnen die de stad verlaten om in onze gemeente rust en ruimte te zoeken, alsmede voor ouderen en zorgbehoevenden die in de gemeente willen blijven wonen. Met duurzame en zorgzame woonmilieus beschikt Beuningen over een onderscheidend, kwalitatief hoogwaardig palet aan betaalbare woonmilieus in de regio.

Bij het thema woonkwaliteit horen de volgende randvoorwaarden:

1.1 Het aandeel betaalbare woningen bedraagt voor het totale woningbouwprogramma tot 2030 minimaal 50%. Het uitgangspunt voor betaalbare woningen is als volgt:

- minimaal 30% woningen: sociale huur tot de liberalisatiegrens van €752,- per maand en/of goedkope koop tot €250.000,-, prijspeil 2021
- minimaal 20% woningen: vrije sector middenhuur tussen €752,- en €1.000,- per maand en/of betaalbare koop tussen €250.000,- en €325.000,- (NHG-grens), prijspeil 2021

Voor de langere termijn (in ieder geval na 2030) zal het programma worden bijgesteld als nieuw woningbehoefteonderzoek daar aanleiding voor geeft.

1.2 Elke ontwikkellocatie biedt een mix aan woningtypen afgestemd op de verschillende woningzoekenden in de betreffende kern en de woonbehoefte van woningzoekenden die in Beuningen willen wonen. Het bevat een opzet voor een gemengde en vitale wijk, met voldoende ruimte voor zorgwoningen, levensloopbestendige woningen en woningen voor starters. Bij de locaties voor zorgwoningen en levensloopbestendige woningen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de aanwezige voorzieningen.

1.3 De groei van Beuningen en de regio tot 2040 bestaat voor een belangrijk deel uit 75+ en één- en tweepersoonshuishoudens. In elke kern zal voor deze doelgroepen worden gebouwd, passend bij de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Uitgangspunt is 30% levensloopbestendige woningen. De lokale behoefte en/of situatie kan er echter toe leiden dat (aanzienlijk) meer levensloopbestendige woningen nodig zijn. Dit is in de structuurmodellen opgenomen.





Thema 2 Ruimtelijke kwaliteit

Beuningen heeft een uiteenlopend aanbod van woonmilieus; van landelijk dorps, naar centrum dorps. Ook in de toekomst is het voor mensen fijn wonen in de dorpen, ongeacht hun leeftijd, inkomen, mobiliteit of gezondheid. Bij alle kernen vindt woningbouwontwikkeling plaats, zoals aangegeven op het concept Panorama Authentiek Beunings met een vleugje stad. Het zijn kernen in een rustige, groene omgeving met de kracht van de nabijheid en bereikbaarheid van werk en voorzieningen in de stedelijke regio van Nijmegen. De gemeente Beuningen heeft duidelijke dorpse structuren. Het toevoegen van woningbouw moet hier geen negatieve invloed op hebben, sterker nog, woningbouw versterkt of verrijkt de huidige structuren. Er worden open groene gebieden gecreëerd, waar ruimte is voor ontmoeting, spelen, recreëren en wateropvang. We zetten in op duurzaam, natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen.

Bij het thema ruimtelijke kwaliteit horen de volgende randvoorwaarden:

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

2.2 De ontwikkellocaties oriënteren zich op de bestaande dorpsharten. Dit leidt tot meer draagvlak voor de bestaande voorzieningen. Er wordt op verschillende manieren verbinding gemaakt met de bestaande dorpsharten, in ieder geval voor de fietser en wandelaar. De verkeers- en sociale veiligheid staan hierbij voorop.

2.3 De bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische structuren en waarden zijn leidend bij de ontwikkeling van de woningbouwlocaties. Daarnaast wordt op de locaties kwaliteit toegevoegd door de ontwikkeling van natuur, landschap en water(berging) integraal mee te nemen in het ontwerp. De ambitie is om conform bestaand beleid ten minste 100m² openbaar groen per huishouden te realiseren in de nabije omgeving.

2.4 Het toe te voegen verharde oppervlak blijft zo beperkt mogelijk. Grote aaneengesloten eenheden openbaar groen hebben de voorkeur boven snippergroen. Bomen krijgen voldoende bovengrondse en ondergrondse groeiruimte om volledig uit te kunnen groeien. Er worden geen bomen in verharding geplant.

2.5 Beuningen biedt een minimale basisvoorziening aan speellocaties. De gemeente telt gemiddeld ongeveer één speeltuin per 200 huishoudens. In wijken met relatief veel eengezinswoningen of sociale huurwoningen is de dichtheid hoger. Op nieuwbouwlocaties wordter daarom voor gekozen om dit gemiddelde van minimaal één speeltuin per 200 huishoudens te hanteren. Bij een hoger dan gemiddeld percentage betaalbare koopwoningen of sociale huurwoningen (t.a.v. het gemeentelijk gemiddelde) kan deze dichtheid worden verhoogd. Hiervoor zijn indien mogelijk binnen de structuurmodellen al locaties voor aangegeven.

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



Thema 3 Omgevingskwaliteit

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

Bij het thema omgevingskwaliteit horen de volgende randvoorwaarden:

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

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

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

Thema 4 Bereikbaarheid

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

Bij het thema bereikbaarheid horen de volgende randvoorwaarden:

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

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

Thema 6 Haalbaarheid

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

Thema 5 duurzaamheid

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

Bij het thema duurzaamheid horen de volgende randvoorwaarden:

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

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

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

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

Specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten

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

Woningbouwmogelijkheden naast uitbreiding

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

Structuurmodel Winssen

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

Winssen blijft een dorp aan de dijk, gelegen boven de Van Heemstraweg. Binnen dit dorp is alleen in Winssen-Zuid ruimte voor een uitbreidingswijk.
Buiten het dorp is voor woningbouwuitbreiding alleen ruimte binnen de aangegeven linten in de vorm van kleinschalige verdichting. De keuze en begrenzing van deze linten is vanuit historisch, stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt gemaakt.

Winssen-Zuid

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

Linten Winssen

Binnen de linten die in aanmerking komen voor uitbreiding is ruimte voor kleinschalige verdichting met ongeveer 75 woningen tot 2040. De mogelijkheden beperken zich tot twee vormen van lintbebouwing die ook in de bestaande situatie voorkomen. Het gaat dan om een individuele woning of een erf met 3 tot 12 woningen. Individuele woningen komen zowel zelfstandig als in een reeks langs het lint voor. Tussen de woningen blijft er contact met het landschap. Erven komen slechts op enkele plekken en op afstand van elkaar langs het lint voor. Dit om onevenredige verdichting en buurtvorming langs de linten tegen te gaan.



De locaties voor de individuele woningen en erven zijn op basis van een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse bepaald (zie bijlage 4). Deze locaties liggen vast zodat meteen duidelijk is waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Ook is duidelijk waar geen woningen kunnen komen. Op deze plekken geldt het behoud van groene (open ruimte) vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt. Zodoende ligt er voor de uitbreiding en de bescherming van groene gebieden binnen de linten een duidelijk kader. Buiten dit kader blijven er in de aangegeven linten en die daarbuiten mogelijkheden voor woningbouw in het kader van functieverandering en instandhouding van monumenten. In alle gevallen van woningbouw in het buitengebied gaat dit samen met landschapsontwikkeling.

Een verdere toelichting op het structuurmodel is te vinden in bijlage 2.

Uitvoering

Hoe nu verder?

Uit het voorgaande wordt duidelijk wat de demarcatie (afbakening) van de ontwikkeling is, wat de ambities zijn, wat het programma voor Winssen is en wat de randvoorwaarden zijn. Nu vastligt wat de opgave is, is het van belang te definiëren welk aanvullend instrumentarium nodig is om sturing aan de opgave te geven. Maar vooral om de ambities te laten landen en de kansen daarvan te benutten, zoals beschreven in de randvoorwaarden en uitgangspunten.

Na vaststelling van het omgevingsprogramma gaat de gemeente, op initiatief van grondeigenaren die een ontwikkelambitie hebben, de planvorming verder vormgegeven binnen de beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst gesloten met grondeigenaren die een ontwikkelambitie hebben. Hiervoor is wel noodzakelijk dat enkele grondeigenaren - eventueel in samenspraak met ontwikkelaars - deze rol willen en kunnen pakken in het desbetreffende ontwikkelingsgebied. De initiatiefnemers zijn dan ook verantwoordelijk voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan.

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

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

Betaalbaarheid

In het regionale woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2019 is duidelijk gemaakt dat er een grote woningbehoefte is in de regio. Als we naar deze woningbehoefte kijken, wordt het duidelijk dat de behoefte ligt op een gevarieerd aanbod, maar met name het bouwen in de betaalbare sector (sociale en betaalbaar huur – koopwoningen). Deze ambitie is vastgelegd in het woningbouwprogramma, maar dat is als borging nog niet voldoende. Er zal gezorgd moeten worden dat deze woningen ook daadwerkelijk betaalbaar zijn en blijven.

In eerste instantie zullen in de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen afspraken worden gemaakt over het te realiseren programma en de instandhoudingstermijn van de sociale en middenhuur woningen.

Voor de goedkope en betaalbare woningen kan een anti-speculatiebeding deel uitmaken van de afspraken, als de grondwaarde onder die woningen onder de marktwaarde wordt verkocht om de woningen betaalbaar te houden voor de beoogde doelgroep.

Om de realisatie van goedkope koop, sociale en middenhuurwoningen planologisch te borgen is het vaststellen van een doelgroepenverordening noodzakelijk. De gemeente Beuningen overweegt een doelgroepenverordening vast te stellen.

Het is de ambitie dat elk plan bijdraagt aan de realisatie van betaalbare woningen. Het programma zoals opgenomen in het structuurmodel is hierbij leidend. Alleen bij uitzondering en goed onderbouwd kan hier vanaf worden geweken. Hiervoor wordt bij de Nota Kostenverhaal als bovenplanse verevening een regeling opgenomen, zodat elke ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie om betaalbare woningbouw te realiseren. Als ontwikkelpartijen binnen de planvorming minder betaalbare woningen realiseren dan de vereiste opgave in het structuurmodel en kunnen aantonen niet aan de randvoorwaarden te kunnen voldoen, zullen zij een bijdrage in een fonds moeten doen. Uit dit fonds kunnen projecten met betaalbare woningbouw elders financieel uitvoerbaar worden gemaakt. Dit wordt bijvoorbeeld voorzien voor de ontwikkelingen in de linten, indien geen sprake is van betaalbare woningen is een bijdrage aan het fonds een vereiste. Voor de grote(re) ontwikkelingen wordt vastgehouden aan het programma zoals opgenomen in het structuurmodel. Nadere spelregels ten behoeve van het fonds worden nog uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad."

Voorkomen opkopen woningen door beleggers

De gemeente Beuningen wil voorkomen dat goedkope en betaalbare koopwoningen opgekocht worden door beleggers die ze vervolgens als huurwoningen in de markt zetten. De gemeente zal hiervoor een zelfbewoningsplicht opnemen in de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen.

Grondbeleid en rolverdeling

De gronden binnen de ontwikkellocaties van het structuurmodel zijn voor een groot deel particulier eigendom. Het is van groot belang dat de gemeente de regie houdt op de woningbouwontwikkelingen en de effecten die dit heeft voor Beuningen in zijn geheel. Het grondbeleid (Nota Grondbeleid 2018-2022) van de gemeente Beuningen bepaalt op welke wijze de gemeente haar regierol kan vervullen in een gebiedsontwikkeling. Hierin is door de raad gekozen voor faciliterend grondbeleid. Vanuit deze faciliterende rol geeft de gemeente richting aan grondeigenaren en initiatiefnemers om invulling te geven aan ontwikkelgebieden. Ondanks de faciliterende rol, heeft de gemeente wel degelijk regie en sturingsmogelijkheden op de ontwikkeling, zonder hier het volledige risico voor te dragen. Het Nota Grondbeleid biedt instrumenten om door de gemeenteraad gestelde doelen op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid, zorg, onderwijs, toerisme en recreatie te ondersteunen.

Het Omgevingsprogramma Woningbouw is geen gedetailleerde uitwerking van de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Beuningen, maar biedt kaders en randvoorwaarden. Het is een raamwerk met een set aan spelregels waarbinnen de initiatiefnemers een ontwikkeling mogelijk kunnen maken. De gemeente neemt hier haar regierol door te sturen op de in het Omgevingsprogramma Woningbouw opgenomen spelregels, kaders en randvoorwaarden. Een organische (gefaseerde) ontwikkeling, waarin de uitnodiging ligt bij initiatiefnemers om de verschillende gebieden te ontwikkelen.

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

Binnen de ontwikkelingsgebieden worden openbare voorzieningen in het gebied (gebiedseigen kosten) aangelegd, dan wel worden voorzieningen buiten het ontwikkelgebied (voorzieningen die het ontwikkelgebied overstijgen – bijv. inrichting landschapszones) gerealiseerd. Dat gaat dan om voorzieningen die voor het functioneren van het gebied van belang zijn, zoals nieuwe infrastructuur (wegen, rioleringen etc.) en het inrichten van de openbare ruimte. Als gevolg van de wettelijke verplichting om tot kostenverhaal over te gaan, worden de kosten doorbelast aan initiatiefnemers in het gebied. Daarnaast worden regels gesteld over de wijze van gebiedsontwikkeling. Binnen de anterieure overeenkomst wordt er voldaan aan de wettelijke verplichting van kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van de (bestemmings-) omgevingsplannen.

Contractueel vastleggen en waarborging kwaliteit en realisatie woningen

Na vaststelling van het omgevingsprogramma gaat de gemeente op initiatief van de grondeigenaren die een ontwikkelambitie hebben de planvorming verder vorm gegeven binnen de beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst gesloten met grondeigenaren die een ontwikkelambitie hebben. Hiervoor is wel noodzakelijk dat enkele grondeigenaren - eventueel in samenspraak met ontwikkelaars - deze rol willen en kunnen pakken in het desbetreffende ontwikkelingsgebied.

De beoogde intentieovereenkomst is de opstap voor een samenwerkingsproces tussen partijen wat uiteindelijk moet leiden tot een anterieure overeenkomst en de grondeigenaren. In de anterieure overeenkomst worden per locatie bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de fasering, de realisatie van het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte.

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

Deelgebieden	Realisatie tot 2030 (fase 1)	Indicatie oplevering eerste woningen fase 1	Realisatie tussen 2030 en 2040 (fase 2)
Winssen			
Winssen-Zuid	200 woningen	2025	150 woningen
Linten	40 woningen	2025	35 woningen

Fasering

Het omgevingsprogramma beschrijft twee fasen. Voor fase 1 is het programma vastgelegd tot 2030 en voor fase 2 tot 2040. De scheiding tussen de eerste en tweede fase is gelegd door ruimtelijke, functionele, milieutechnische en uitvoerbare mogelijkheden. Het tempo wordt mede bepaald door ontwikkelingen in de maatschappij (o.a. wat is de actuele behoefte) en de kansen en belemmeringen die zich voordoen. Indien nodig wordt de fasering hier, bij actualisering van het Omgevingsprogramma Woningbouw, op aangepast. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties is een gefaseerde uitvoering volgens de groeifasen zoals aangegeven in het structuurmodel voor de specifieke kern.

Communicatie en participatie

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

Voor Winssen is de omgevingsdialoog nu afgerond. De aandachtspunten en wensen zijn opgehaald tijdens de gesprekstafels voor Winssen op 27 en 29 september 2021. Aan de gesprekstafels hebben 119 mensen deelgenomen. Via de website hebben 78 mensen een reactie gegeven. Daarnaast zijn 15 reacties, al dan niet aanvullend op de gevoerde dialoog, op een andere wijze aan de gemeente kenbaar gemaakt. Van de opbrengst van de omgevingsdialoog is een Reactienota (zie bijlage 3) opgesteld.

Na de vaststelling van het structuurmodel Winssen zijn ontwikkelaars en/of initiatiefnemers aan zet om de plannen van de woningbouw verder te gaan ontwikkelen. Naast de formele inspraak procedures (bezwaar en beroepsprocedure op het bestemmingsplan, na 1 juli 2022 het omgevingsplan) is het uitgangspunt dat ook ontwikkelaars en/of initiatiefnemers informele omgevingsdialogen houden. Binnen de nieuwe Omgevingswet (1 juli 2022) wordt dit onderdeel ook verplicht. Wat de gemeente van een goede informele omgevingsdialoog verwacht, wordt momenteel uitgewerkt in een participatienota.

Evaluatie en monitoring

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

Bijlagen

Bijlage 1: Panorama beeld

Bijlage 2: Structuurmodel Winssen

Bijlage 3: Opbrengst dialoog

Bijlage 4: Nadere onderbouwing linten