Panorama 2040
Gemeente Beuningen
Woningbouw

Overzicht gebruikte referentiebeelden

Pagina 2
1. Luchtfoto Beuningen, QGIS (versie 3.10 A Coruña)

Pagina 4
1. Winssen, seniorenverenigingwinssen.nl
2. Regenboogbuurt Almere, Petities.nl

Pagina 5
1. Regio Arnhem-Nijmegen Groene metropoolregio,
   visie regio Arnhem Nijmegen 23 sept 2020

Pagina 6
1. Eigen foto, gemeente Beuningen

Pagina 8
1. The Citadel Company, Boerenerf Vosser Esch, Dalfsen
2. DAAD Architecten, Nei Arf, Exloo
3. LOKO Architecten, Broekkant, Malden?
4. Geleijns Hoveniers, Landelijke tuin, Zevenbergen
5. Architektenburo Bikker BV, Landelijke starterswoningen, Almkerk
6. Fotograaf: Reinier Janssen, Boven-Leeuwen
7. SCALA Architecten Woningen Stepekolk, Helmond

Pagina 9
1. Han van Zwieten architecten BNA, Buurtstede, Veenendaal
2. Arkitektbolaget, Limnologen, Växjö, Zweden
3. COBE, Vilhelm Lauritzen Arkitekter, Krøyers Plads, Kopenhagen, Denemarken
4. SandellSandberg Architects, Slottsholmen, Västervik, Zweden
5. Bos Hofman Architektenkombinatie, FilliéVerhoeven Architecten,
   Fotograaf: Francois Verhoeven, Groene Mient, Den Haag
6. Effekt Architects, Ringkøbing K, Ringkøbing, Denemarken
7. Ziegler Branderhorst, Fotograaf: Pim Geerts, Erve Oostermaet, Lettele
8. NZI Architects, 13 strohouten huizen, Nogent Le Rotrou, Frankrijk

Pagina 10
1. Sjoerd Soeters, Haverleij, Den Bosch
2. wUrck architectuur, De Oranjerie, Landgoed de Hoven, Rotterdam
3. Olafur Eliasson, Fotograaf: Anders Sune Berg, Fjordenhus, Vejle, Denemarken
4. Architectenbureau Visser en Bouwman, De Heeren van Herlaer, Sint-Michielsgestel
5. Roozenbeek Architect BNA, Woningen Teus Bouwmanhof, Garderen
6. Klaasje van der Brinkerf, Zalk
7. VANDERSALM-aim, Fotograaf: Egbert de Boer, Erftransformatie 't Nijenhuis, Wijhe
8. Jan Joris Tuinarchitectuur, Landschapstuin
9. Roozenbeek Architect BNA, Woningen Teus Bouwmanhof, Garderen

Pagina 11
1. Tectône Architectes, Fotograaf: Christophe Demonfaucon, Rue Auvry Housing
   Aubervilliers, Frankrijk
2. Dok Architecten, Fotograaf: Maarten Feenstra, Rooie Donders, Almere
3. MIX architectuur, Woonclusters in het water, Nunspeet
4. cc-studio, Dill Architecten, KasCo, Amsterdam
5. MIX architectuur, Zuydereiland, Arnhem
6. Onix architecten, Verandawoningen, Almere
7. DELVA, Studioninedots, De Zuivelfabriek, Eindhoven
8. Team V Architectuur, Het Riethuis, Monnickendam
9. Kraaivanger Architects, Braaksma & Roos Architectenbureau, Word Food Center, Ede

Pagina 12
1. DROOM! de Landerij, Elst
2. Fotograaf: Connie Sinteur, Vlagheide
3. Atelier de Lyon, Beukerssluis, Weerribben-Wieden
4. Landschapspark Pauwels
5. DELVA, Ringdijkpark
6. Fotograaf: Ferry Streng, Landschapspark Zuidpolder
7. Survivalrun Lingezegen
8. DS Landschapsarchitecten, Landschapspark Poelgeest

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.

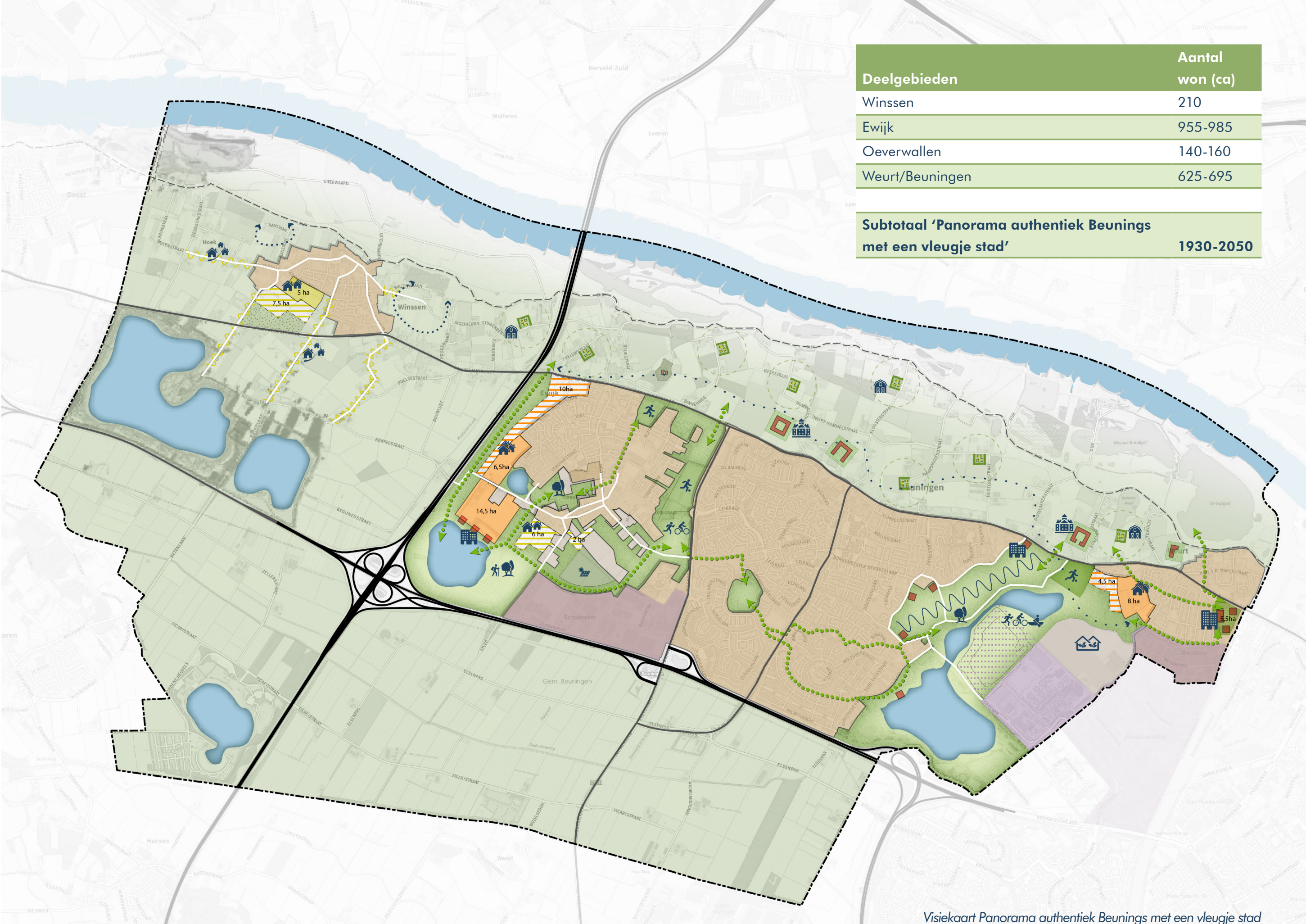
Project
Panorama 2040
Gemeente Beuningen
Projectnummer: 33.01.01

Initiatiefnemer
Gemeente Beuningen
Van Heemstraweg 46
6641 AE Beuningen

Opsteller
Buro SRO
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
Contactpersoon: Guido Yntema
T (026) 35 23 125
E guido.yntema@buro-sro.nl

Datum
mei 2021

Via linten naar water/natuur zandontginningen
Behoud authentieke dorp aan de dijk
Erfontwikkeling oeverwallen
Nieuw gezicht Ewijk met bebouwingsaccenten
Historie, linten en groen hart verbinden west en oost
Nieuwe buitenplaatsen in de oeverwallen
Bebouwingsaccenten aan de landschapszone, aan de rand van het dorp
Natuur en recreatie in combinatie met kleinschalige landbouw, fruit- en veeteelt
Sportzone met nieuwe voetbalvelden
Aantrekkelijke routes verbinden, oud met nieuw
Behoud authentieke dorp aan de dijk
Winssen
Ewijk
Beuningen
Weurt
Kleinschalige verdichting linten
Uitbreiding met dorpse, landelijke woonmilieu's
Landschapszone rond het dorp
Uitbreiding Ewijk-West met compacte wijken in het groen
Uitbreiding Ewijk-Oost met verspreide bebouwing in het landschap
Groene routing door de kern
Landschapszone als uitloopgebied en klimaatpark
Warmtenet ARN
Uitbreiding met groene, natuurinclusieve woonmilieus
Compacte, duurzame woonbuurt bij entree gemeente



Deelgebieden	Aantal won (ca)
Winssen	210
Ewijk	955-985
Oeverwallen	140-160
Weurt/Beuningen	625-695
Subtotaal 'Panorama authentiek Beunings met een vleugje stad'	**1930-2050**

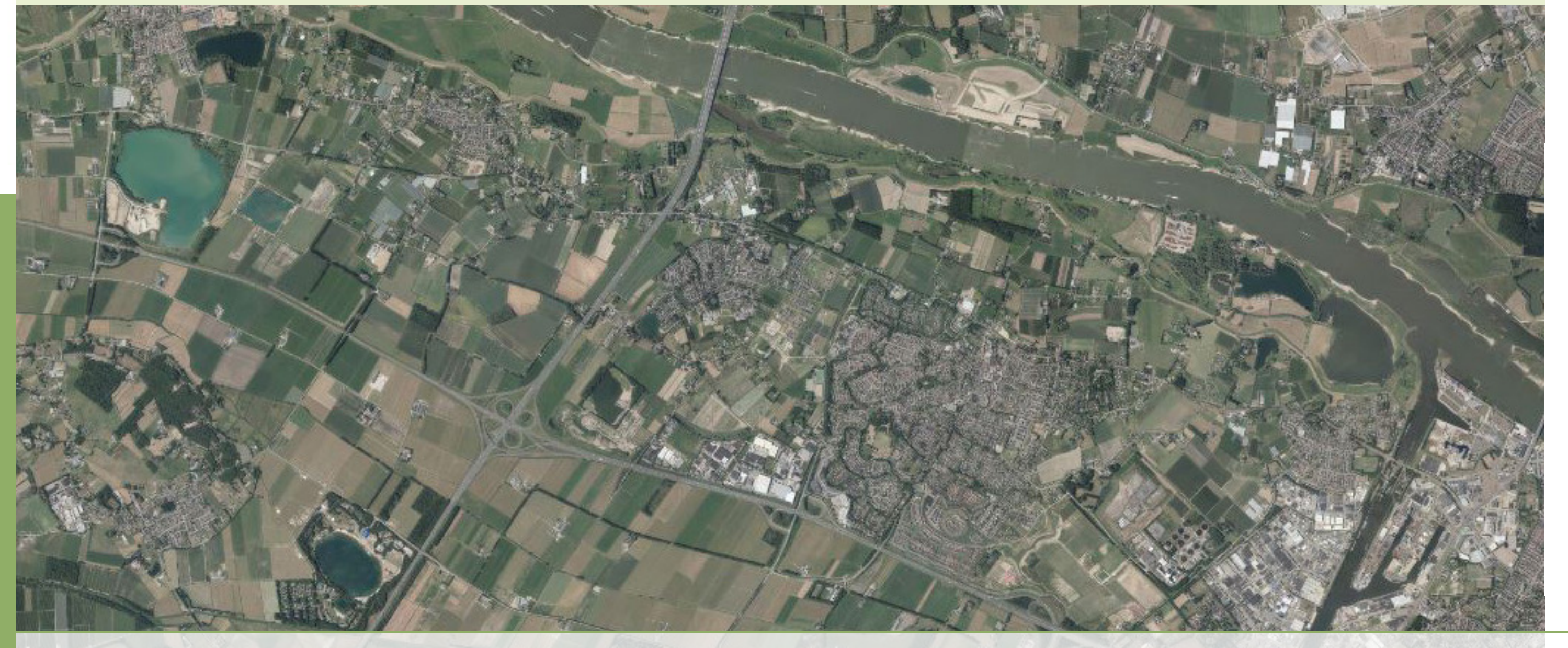
Visiekaart Panorama authentiek Beunings met een vleugje stad

Panorama Woningbouw 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 graag doorgroeien van de circa 26.000 inwoners nu 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?

Het panorama geeft hier antwoord op en schetst een toekomstbeeld met potentiële woningbouwlocaties tot 2040. De ruime zoekgebieden voor woningbouw die de raad in 2020 heeft vastgesteld, zijn voor het ontwikkelen van dit panorama, nader onderzocht. Op basis van onder andere landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken en milieubelemmeringen zijn de geschikte locaties voor woningbouw naar voren gekomen. Daarbij is gekozen voor een nieuwe ruimtelijke koers. 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. We kiezen er bewust voor 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 ontwikkelingsrichtingen voor de woningbouwuitbreiding bij iedere kern. En daarmee is het doel van het panorama bereikt: het in beeld brengen van de mogelijke woningbouwlocaties die Beuningen versterken als aantrekkelijke woongemeente in de regio. Ontdek het zelf in deze brochure!

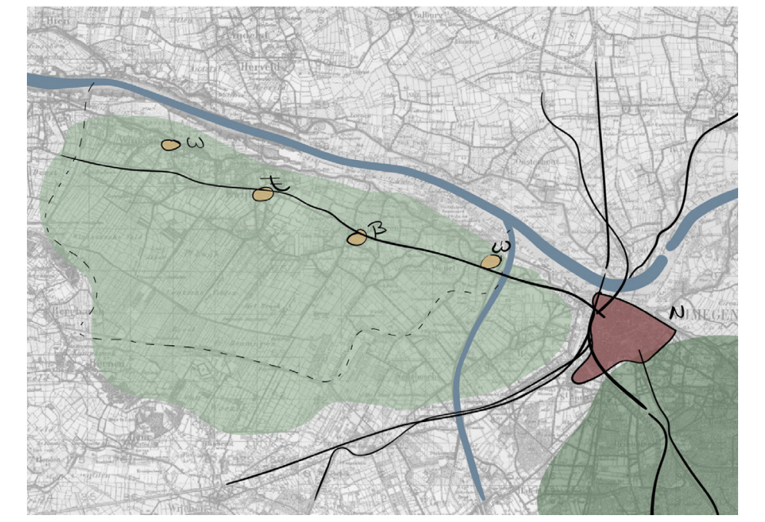


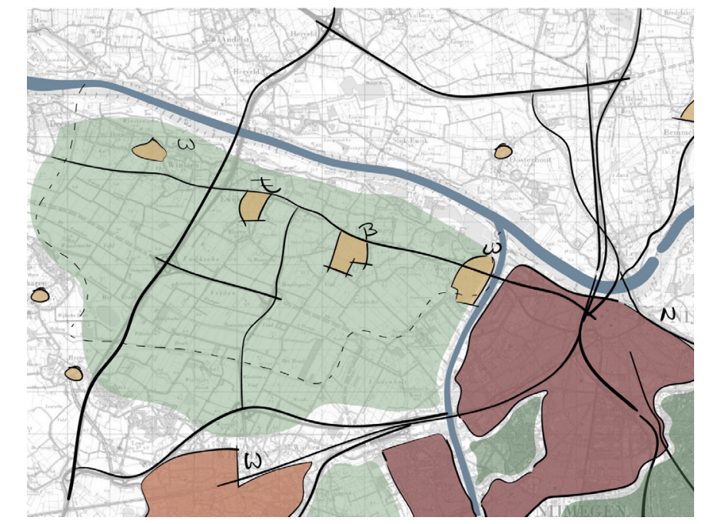
Wat voorafging

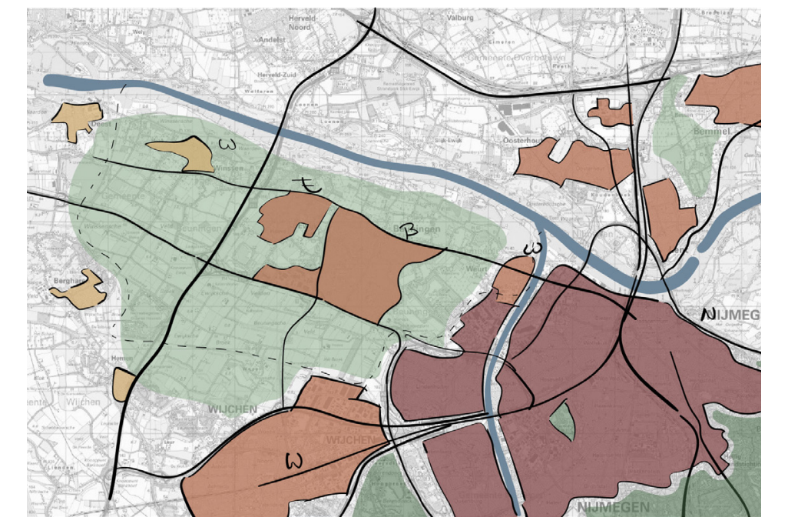
Tot aan de jaren tachtig van de vorige eeuw was de gemeente Beuningen een rustige, landelijk gelegen gemeente met vier dorpen: Weurt, Beuningen, Ewijk en Winssen. Van oudsher waren dit kleine nederzettingen met een agrarische oorsprong. In eerste instantie met elkaar verbonden door een fijnmazig stelsel aan linten, later door de Van Heemstraweg. Deze doorgaande route is nu nog steeds een belangrijk verbindend 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 maakte 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.


1940


1980

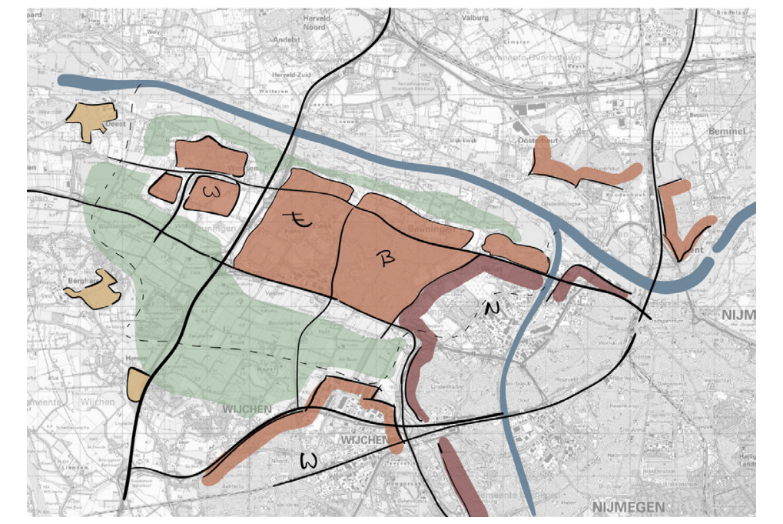

2020

Meer dan alleen groei

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 heeft binnen de regio, met name voor mensen uit Nijmegen (en in mindere mate Wijchen en Druten), een aantrekkende werking door het meer dorpse en landelijke karakter van de kernen. Binnen Beuningen liggen recreatieve groengebieden van bovenregionale betekenis, zoals het uiterwaardengebied van de Waal en het open kommenlandschap van de Winssense, Ewijkse en Beuningse velden.

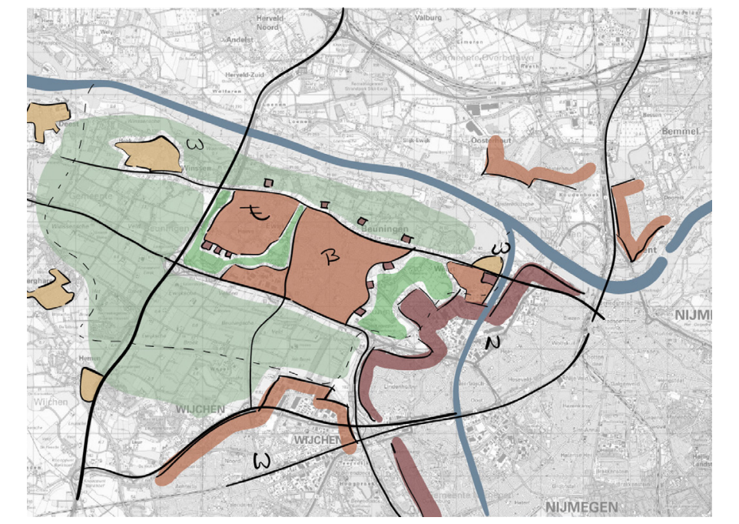
Bij de groei staat het behoud van de woonkwaliteiten (groen, blauw, ruimte, rust) voorop. Daarvoor is het noodzakelijk een duidelijke aanpak te kiezen. In samenhang met thema's als duurzaamheid en klimaatverandering is een slimme groeistrategie nodig. Een groeistrategie die leidt tot aantrekkelijk wonen 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 vooral 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.

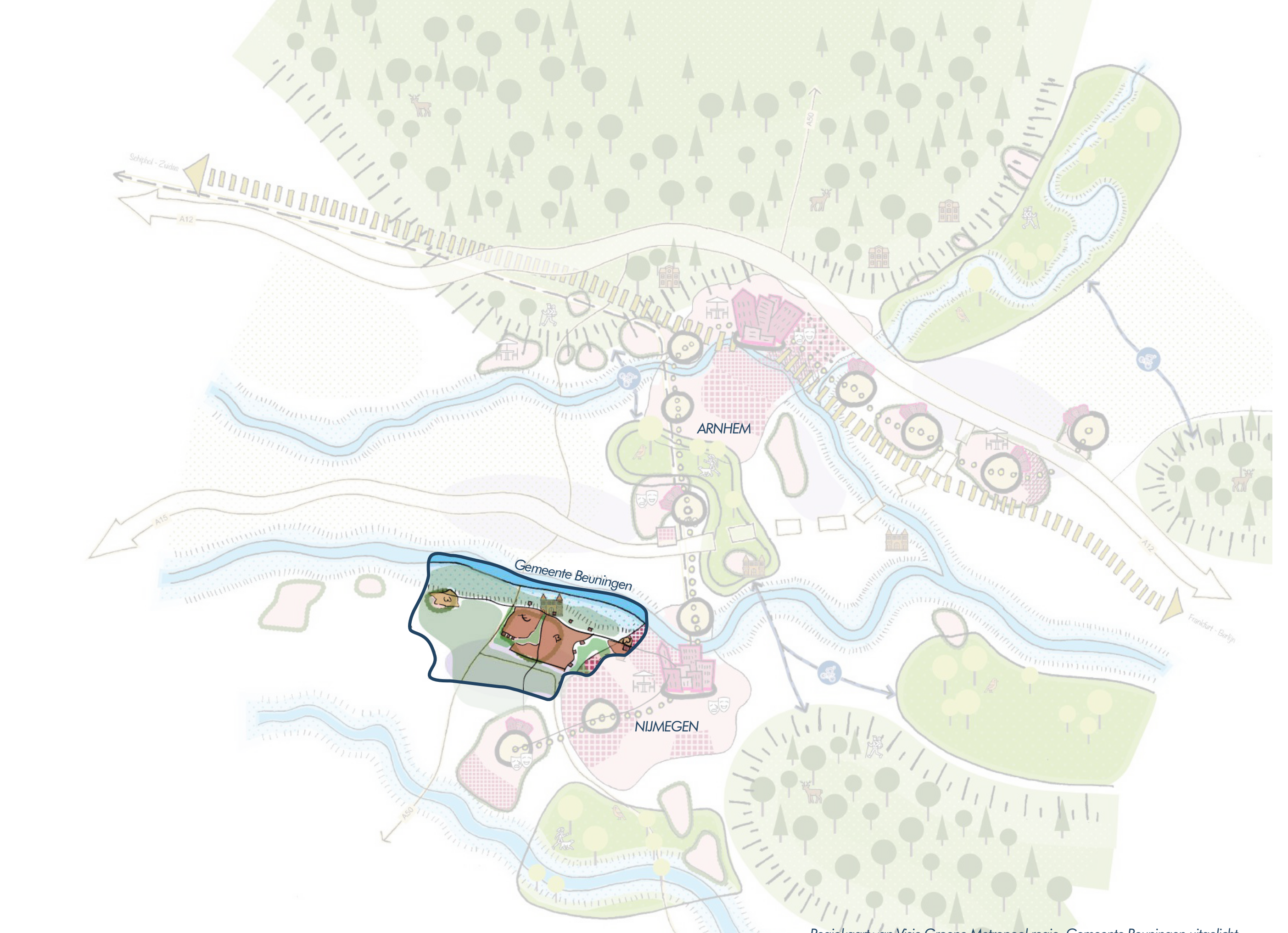
Door bij Weurt, Beuningen en Ewijk nieuwe, compactere woonmilieus in het groen met hogere bebouwingsaccenten te realiseren, kunnen de bestaande kernen toch groeien met behoud van het Beuningse karakter –groen, blauw, ruimte, rust- en met een passende maat en schaal. De landelijke kern Winssen kan groeien met behoud van het dorpse en landschappelijke wonen. Zodoende is er gemeentebreed ruimte voor groei met behoud van de Beuningse woonkwaliteit en de eigen identiteit.


Toekomstbeeld 2040 bij doorgang huidige groei

Dorps houden wat dorps is | Landschap met verspreide bebouwing

Verstedelijken wat stedelijk is | Mét groene, Beuningse kwaliteit


Toekomstbeeld authentiek Beunings met een vleugje stad



Regiokaart van Visie Groene Metropool regio, Gemeente Beuningen uitgelicht

Panorama authentiek Beunings met een vleugje stad

Kijkend naar het panorama komen de authentieke Beuningse kenmerken voorbij waaraan een vleugje stad wordt toegevoegd.

We beginnen in het westen en richten onze blik op Winssen en zie daar, 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 beperkte uitbreiding aansluitend op de bestaande dorpsstructuur en kleinschalige verdichtingen binnen de historische linten blijft het dorp een dorp.

Naar het oosten toe volgen, na een stuk open landschap, de A50 en daarna Ewijk dat zich presenteert met enkele fraaie bebouwingsaccenten aan een waterrijk en groen uitloopgebied. Een dorp dat haar eigen gezicht laat zien en op ontspannen wijze stedelijk met landelijk samen laat gaan. Ontdek de westzijde van Ewijk in het panorama met de meer compacte wijken in het groen en de oostzijde van Ewijk met verspreide bebouwing in het landschap. Beide worden aan elkaar verbonden door de historische linten en het hart van Ewijk. Rondom Ewijk ligt een landschapszone met recreatie, sport en natuur. Ten oosten van Ewijk ligt Beuningen. Het grootste dorp binnen de gemeente, het centrum met winkels en horeca en een toonbeeld van groei. Het panorama voegt een nieuw soort uitbreiding aan Beuningen toe. Geen uitbreiding meer ten koste van het landschap, maar een uitbreiding die hier juist gebruik van maakt. Aan de randen liggen prachtige landschappen waar wonen goed samen kan gaan met dit landschap. In het oeverwallengebied ten noorden van de Van Heemstraweg verschijnen buitenplaatsen gekoppeld aan de Van Heemstraweg (zoals Doddendael) en liggen verspreid enkele compacte woonclusters in een agrarische erfopzet. Tussen Beuningen en Weurt ligt aan de zuidkant van de Van Heemstraweg een landschapszone waarin enkele hogere bebouwingsaccenten komen.

In deze zone ligt het nieuwe sportcomplex en aan de rand van de landschapszone worden in Weurt nieuwe, groene woonmilieus gesitueerd. Vanuit Nijmegen is Weurt de entree van de gemeente met aan de ene zijde van de Van Heemstraweg het authentieke deel van het dorp, kleinschalig en historisch. De andere zijde toont het vleugje stad en het eigentijdse gezicht van Beuningen. Met duurzame hogere gebouwen in het groen. Diverse aantrekkelijke routes door het bestaande dorp verbinden oud en nieuw met elkaar en leggen de connectie met de landschapszone aan de rand van Weurt. Aan historisch Weurt wordt een kleine buitenplaats toegevoegd aansluitend op de andere buitenplaatsen in het oeverwallenlandschap.

Bekijk het panorama nu als geheel en zie dat de dorpen groeien, maar toch uit elkaar worden gehouden en omringd zijn door landschapszones met recreatie, water, natuur en agrarisch gebied. Via routes zijn de dorpen en uitloopgebieden met elkaar en het ommeland verbonden. Een nieuw vergezicht van Beuningen dat zowel uitdagend als dicht bij huis is.

Vogelvluchtfoto Beuningen

Algemene randvoorwaarden

Het panorama Authentiek Beunings met een vleugje stad is gemaakt op basis van de uitgangspunten in het 10 puntenplan, de kansen- en belemmeringenanalyse en participatie over de omgevingsvisie. Van daaruit hebben wij zes thema's geformuleerd, hierna volgen per thema de algemene randvoorwaarden die aanvullend op het panorama gelden. Dit zijn de algemene randvoorwaarden die per ontwikkellocatie concreet worden uitgewerkt aan de hand van zogeheten structuurmodellen. In de structuurmodellen zal per locatie een specifieke uitwerking en afweging worden gemaakt.

Deze algemene randvoorwaarden vormen het uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Het Omgevingsprogramma Woningbouw 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 beschikken wij 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:

- 30% woningen: sociale huur tot €752,- per maand en/of goedkopen koop tot €250.000,-
- 20% woningen: vrije sector middenhuur tussen €752,- en €1.000,- per maand en/of betaalbare koop tussen €250.000,- en €325.000,- (NHG-grens)

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 van een gemengde en vitale wijk, met voldoende ruimte voor zorgwoningen, levensloopbestendige woningen en woningen voor starters. Bij de locaties voor zorgwoningen en levensloopbestendige woningen sluiten we zoveel mogelijk aan bij de aanwezige voorzieningen.

1.3 De groei van Beuningen 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.

Thema 4 Bereikbaarheid

Beuningen ligt op een goedbereikbare 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. Om de locaties goed te ontsluiten en verkeersproblemen te voorkomen, zal een herontwikkeling van het huidige infrastructuurnetwerk op sommige plekken nodig zijn. Waarbij huidige infrastructuren worden versterkt, uitgebreid of verbeterd en waar veiligheid voorop staat.

4.2 Er wordt gestreefd naar een optimalisering/toevoeging van recreatieve routes, snelfietspaden en andere langzaam verkeersroutes om de verbinding tussen wonen en groen te behouden en versterken.

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.

Bij het thema duurzaamheid horen de volgende randvoorwaarden:

5.1. De locaties worden energieneutraal ontwikkeld. De ambitie is om energiepositieve buurten te realiseren.

5.2 De locaties worden duurzaam, natuurinclusief en klimaatbestendig ontwikkeld. Binnen de Woondeal is afgesproken om 25% van de woningbouwopgave circulair te realiseren.

Thema 2 Ruimtelijke kwaliteit

Beuningen heeft een uiteenlopend aanbod van woonmilieus; van landelijk dorps, naar centrum dorps. Ook in de toekomst zien wij dorpen voor ons waarin het fijn wonen is voor mensen, ongeacht hun leeftijd, inkomen, mobiliteit of gezondheid. 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 en landschappelijke structuren. Het toevoegen van woningbouw moet hier geen negatieve invloed op hebben, sterker nog, woningbouw versterkt of verrijkt de huidige structuren. We creëren open groene gebieden, 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 panorama Authentiek Beunings met een vleugje stad 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. Voor gestapelde bouw varieert de dichtheid van 20-30 woningen per hectare voor parkappartementen tot 40-50 woningen per hectare voor buitenplaatsen.

2.2 Bij alle kernen vindt woningbouwontwikkeling plaats, zoals aangegeven op het Panorama Authentiek Beunings met een vleugje stad.

2.3 De ontwikkellocaties oriënteren zich op de bestaande dorpsharten. Dit leidt tot een versterking van 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.

2.4 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 toevoeging van verhard oppervlak blijft zo beperkt mogelijk. De ambitie is om ten minste 100m² openbaar groen per huishouden te realiseren in de nabije omgeving.

2.5 Naast een mix van woningtypen wordt per ontwikkellocatie ook gedifferentieerd in verschijningsvormen. We streven naar kwalitatief hoogwaardige, diverse, herkenbare woonbuurten. Natuurinclusief en circulair bouwen maken hier deel van uit.

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 onze 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.

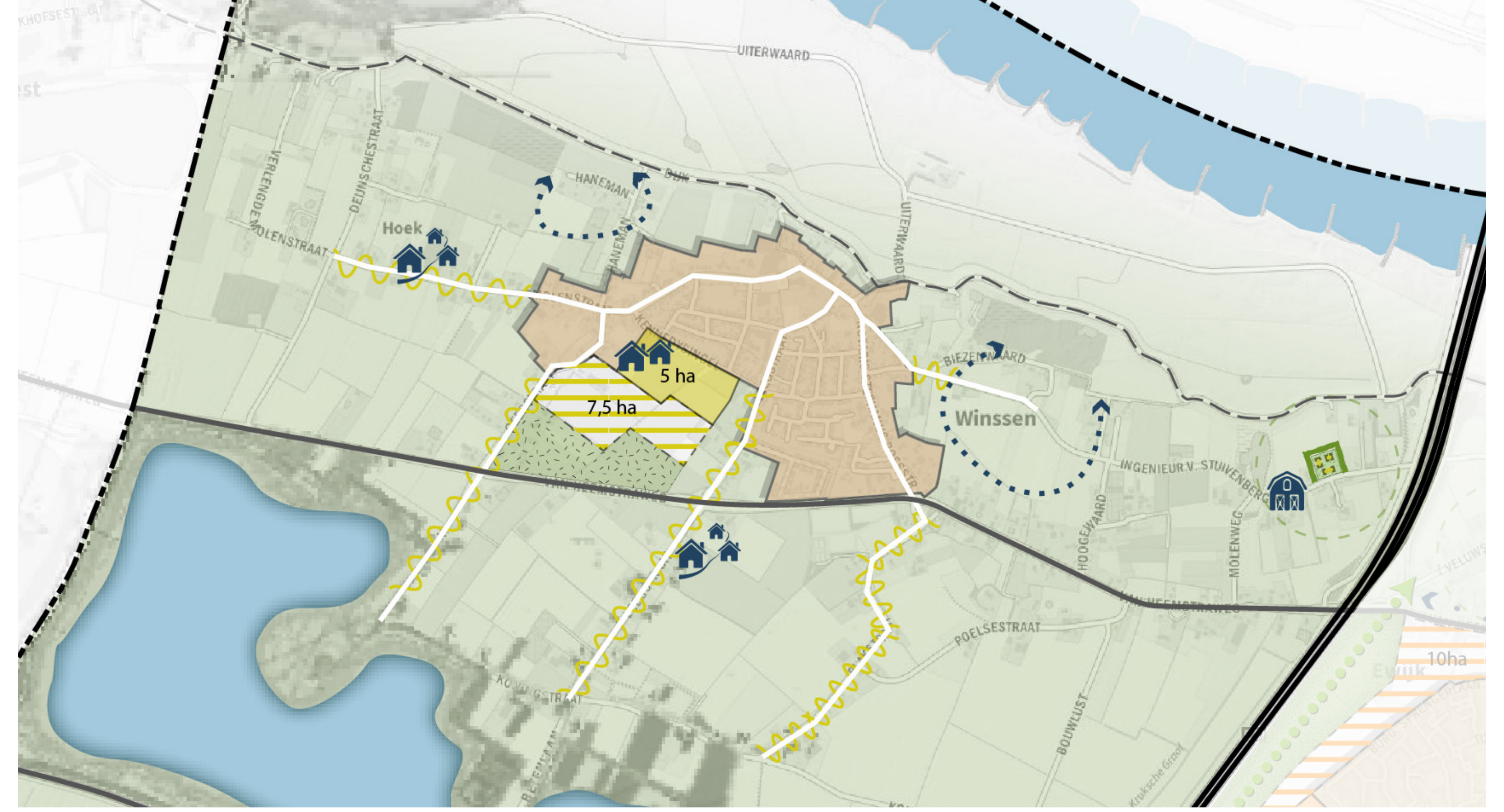
Thema 6 Haalbaarheid

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.

Bij het thema haalbaarheid horen de volgende randvoorwaarden:

6.1 De bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en overige fysieke ingrepen binnen de gemeente worden naar rato verdeeld over de ontwikkellocaties.

6.2 Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties is een gefaseerde uitvoering volgens de groeifasen zoals aangegeven op het Panorama Authentiek Beunings met een vleugje stad. Het tempo wordt bepaald door ontwikkelingen in de maatschappij (o.a. wat is de actuele behoefte) en de kansen en belemmeringen die zich voordoen.



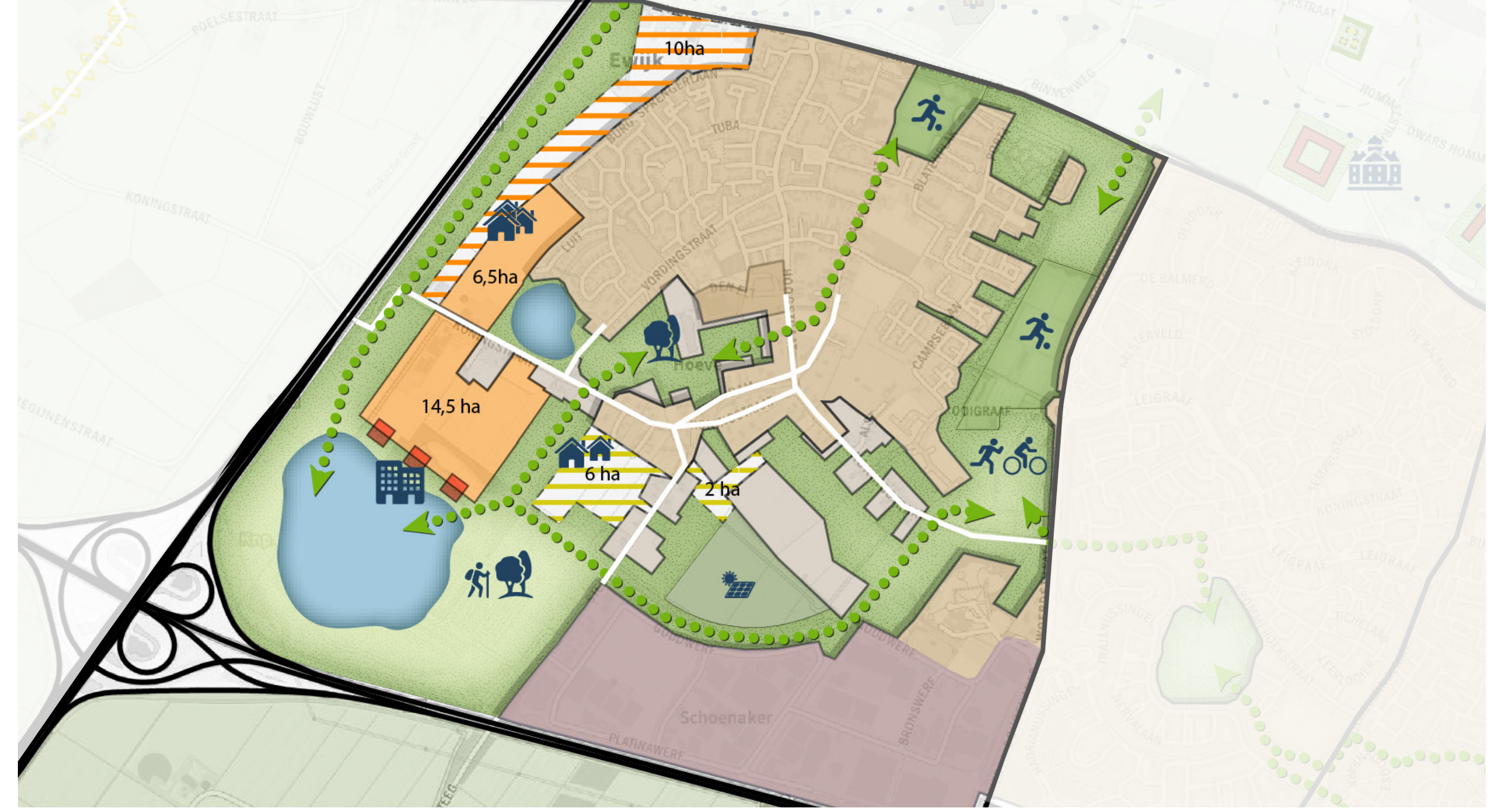
- Bebouwde kom
- Ontwikkeling woningbouw lage dichtheid (groeifase 1)
- Ontwikkeling woningbouw lage dichtheid (groeifase 2)
- Ontwikkeling woningbouw, aanvulling op bestaande (historische) linten (indicatie)
- Ontwikkeling woningbouw, zoeklocatie erven oeverwallen (groeifase 2)
- Woonvorm woonwijk lage dichtheid
- Woonvorm aanvulling lintbebouwing
- Woonvorm boerenerven
- Behouden landelijke openheid, waardevolle open dorpsrand
- Landelijk (oeverwallen) gebied
- Groene (collectieve) ontwikkelmogelijkheden, afstand dorpsrand tot Van Heemstraweg (min. 100m)
- Water

Toelichting Winssen

Winssen (circa 210 woningen)

Voor Winssen ligt aan de zuidwestzijde een logische en mooie plek voor nieuwe woningbouw. Tussen de Kennedysingel en de twee historische linten Geerstraat en Leegstraat is ruimte voor een dorps, landelijk woonmilieu. Deze uitbreiding sluit aan op de uitbreiding (Bongerd en Fruithof) aan de zuidoostzijde van Winssen, waardoor het dorp weer in balans is. De dorpse schaal blijft behouden. Het gebied sluit goed aan op de bestaande kern. En het blijft een overzichtelijk geheel waar een ommetje door het dorp mogelijk blijft zonder te verdwalen in uitbreidingswijken.
Het is niet de bedoeling het gebied tussen de Geerstraat, Van Heemstraweg, Leegstraat en Kennedysingel helemaal dicht te bouwen. Het geheel krijgt een ruime, groene opzet en langs de Van Heemstraweg komt een groenzone om het dorp los van deze weg te houden. De oorsprong van Winssen ligt namelijk niet langs deze weg, maar aan de dijk. Vanaf de Van Heemstraweg zal een groene, gemoedelijke dorpsrand zichtbaar zijn met bijvoorbeeld een natuurspeelplek en plukgaarden die langzaam overgaan in het dorp. Vanwege de ruime opzet is van een lage dichtheid uitgegaan (circa 15 woningen per hectare) wat resulteert in totaal circa 185 woningen.
Naast de grootschalige uitbreidingslocatie liggen er voor Winssen nog enkele bouwmogelijkheden buiten het dorp. Dit zijn ten eerste kleinschalige verdichtingen in de historische linten, waaronder de Geerstraat, Leegstraat en Plakstraat. Deze linten leggen de verbinding tussen het dorp boven de Van Heemstraweg en de natuur en extensieve recreatie rond de zuidelijk gelegen zandwinningslocaties. Daarnaast is een erfontwikkeling mogelijk bij de Stuivenbergweg (inclusief linten totaal circa 25 woningen). Deze locaties zijn indicatief en vragen om maatwerk en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Groeifase 1	Hectare /aantal (ca)	Dichtheid won/ha /aantal (ca)	Aantal won (ca)
1e uitbreiding dorp	5 ha	15 won/ha	75
Subtotaal			**75**
Groeifase 2			
2e uitbreiding dorp	7,5 ha	15 won/ha	110
Uitbreiding linten			15
Erf	1	à 10 won	10
Subtotaal			**135**
Totaal			**210**



- Bebouwde kom
- Geplande woningbouw projectontwikkeling
- Ontwikkeling woningbouw hoge dichtheid (groeifase 1)
- Ontwikkeling woningbouw gemiddelde dichtheid (groeifase 1)
- Ontwikkeling woningbouw gemiddelde dichtheid (groeifase 2)
- Ontwikkeling woningbouw lage dichtheid (groeifase 2)
- Woonvorm gestapelde bouw hoge dichtheid
- Woonvorm woonwijk gemiddelde dichtheid
- Woonvorm woonwijk lage dichtheid
- Zonnepanelenveld
- Landschapszone recreatieve zone
- Landschapszone landschappelijke zone
- Groene (recreatieve) verbindingen
- Sportvelden
- Water
- Bestaande bedrijventerrein/industrie

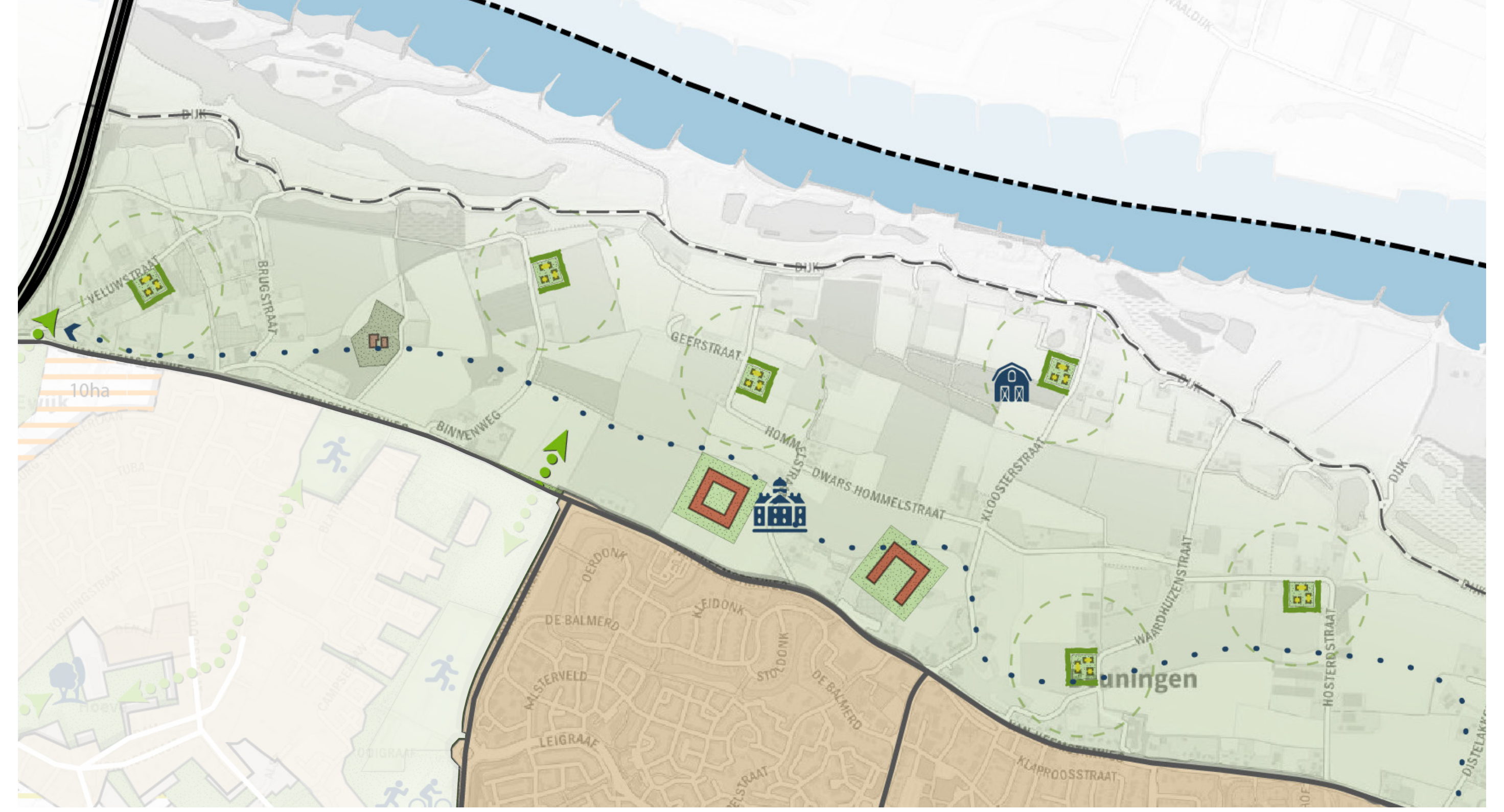
Toelichting Ewijk

Ewijk (circa 970 woningen)

De eerdere groei van Ewijk aan de west- en oostzijde is een goede aanzet geweest voor de toekomstige uitbreiding. Van de twee helften die ontstaan zijn in het dorp, maakt de uitbreiding één mooi geheel. In westelijk Ewijk zijn buurten in een groen, kleinstedelijk woonmilieu gerealiseerd die met de uitbreiding verder door worden gezet richting de A73. Aan de zuidwestkant krijgt Ewijk eindelijk een gezicht bij het verkeersknooppunt Ewijk met fraaie appartementengebouwen aan een landschapszone met water. Deze gebouwen begrenzen de meer stedelijke helft van Ewijk waarbij de Burgemeester Sprengerlaan meer status krijgt door nieuwe begeleidende bebouwing aan de west- en zuidkant. De uitbreidingen hebben hier een gemiddelde dichtheid van circa 25 woningen per hectare. Samen met de appartementengebouwen levert dat circa 850 woningen op.

Oostelijk Ewijk is het meer landelijke deel van het dorp met ruim opgezette bebouwing langs linten, aan erven en in hofjes. In diezelfde sfeer (een dorps, landelijk woonmilieu) wordt deze landelijke helft van Ewijk aangevuld met circa 120 woningen in een lage dichtheid (circa 15 woningen per ha.)
De beide dorpshelften worden verbonden door de historische linten, het historische centrum en het groene hart bij Den Elt. De groene sportzone aan de oostzijde wordt waar mogelijk versterkt en zo nodig worden extra (recreatieve) verbindingen gerealiseerd.

Groeifase 1	Hectare /aantal (ca)	Dichtheid won/ha /aantal (ca)	Aantal won (ca)
1e uitbreiding dorp	6,5 + 14,5 ha	25 won/ha	525
Parkappartementen	3	á 20-30	60-90
Subtotaal			**585-615**
Groeifase 2			
2e uitbreiding dorp	6 + 2 ha	15 won/ha	120
3e uitbreiding dorp	10 ha	25 won/ha	250
Subtotaal			**370**
Totaal			**955-985**



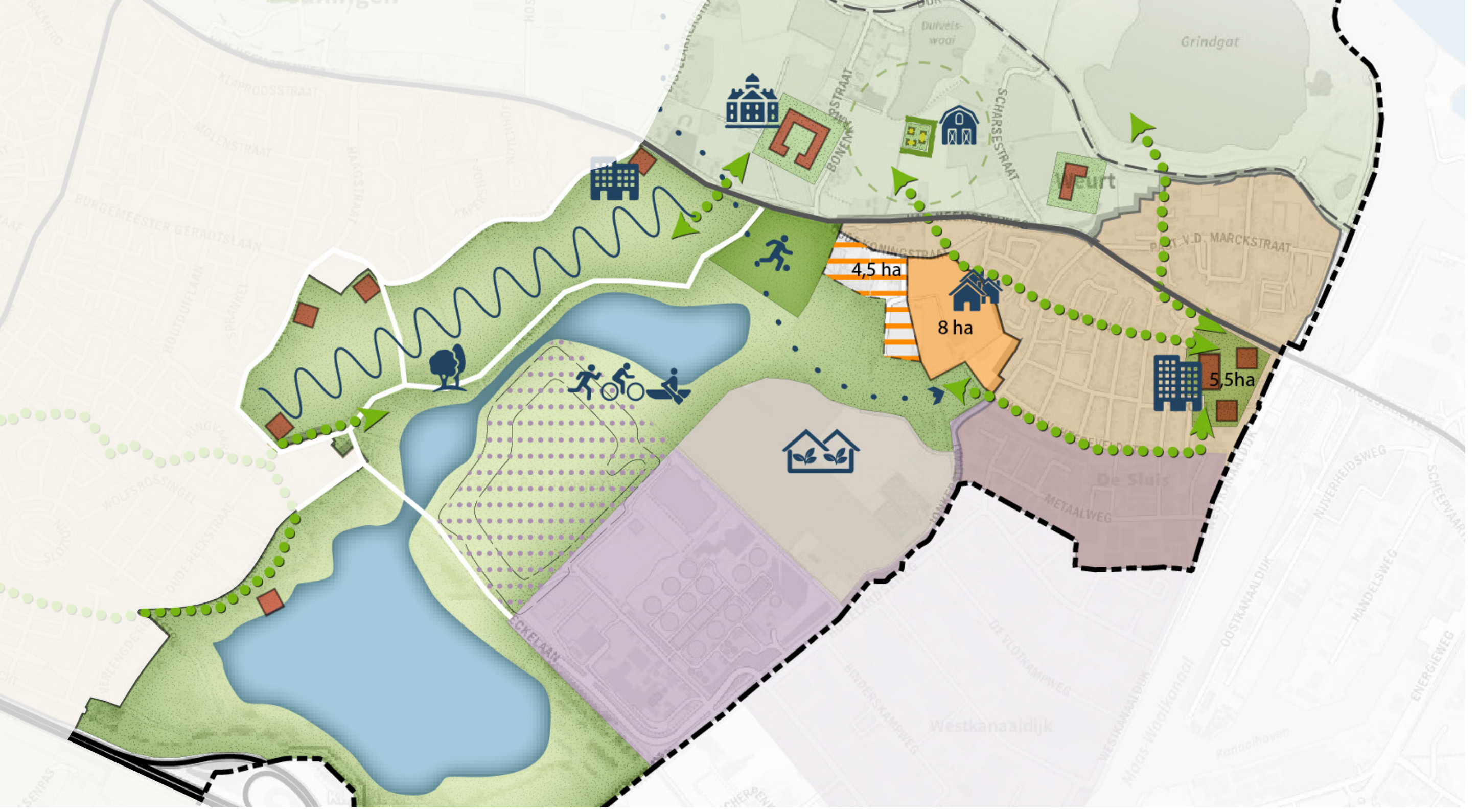
- Bebouwde kom
- Ontwikkeling woningbouw buitenplaats, hoge dichtheid (indicatie)
- Ontwikkeling woningbouw, zoeklocatie erven oeverwallen
- Woonvorm buitenplaatsen, gestapelde bouw
- Woonvorm boerenerven
- Landelijk oeverwallen
- Bestaande buitenplaats 'Slot Doddendael'
- Oude stroomgeul

Toelichting Beuningen - Weurt

Beuningen Noord (circa 150 woningen)

Noordelijk van de Van Heemstraweg ligt het oeverwallengebied. Een zone waar de bebouwing te gast is in het landschap. De bebouwingsmogelijkheden blijven beperkt tot enkele erven en buitenplaatsen. Daarbij wordt op de eerste plaats gekeken naar een combinatie met functieverandering en landschapsontwikkeling. De erven liggen verspreid en vrij in het landschap. De buitenplaatsen zijn, vergelijkbaar met slot Doddendael, gekoppeld aan de Van Heemstraweg. Vanaf deze weg is de hoogwaardige bebouwing van de buitenplaatsen zichtbaar. De buitenplaatsen krijgen een eigen landschappelijk inpassing (zoals tuinen, grachten en natuur). Mogelijk kan de oude rivierarm worden hersteld. Deze kan dan een natuurlijke verbinding vormen tussen de buitenplaatsen. Een buitenplaats is compact opgezet waarin zowel grondgebonden als gestapelde woningen kunnen voorkomen. De grootte van een buitenplaats is afhankelijk van de locatie, de beschikbare ruimte en mogelijkheden voor landschappelijke inpassing. De bebouwing varieert van één hoofgebouw tot een complex van meerdere gebouwen die samen eenheid vormen. De erven zijn compact en vormgegeven als een agrarisch erf, maar dan met wonen (grondgebonden). In totaal biedt dit mogelijkheden voor circa 150 woningen.
Alle aangegeven locaties zijn indicatief en vragen om maatwerk, waaronder een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Groeifase 2	Hectare /aantal (ca)	Dichtheid won/ha /aantal (ca)	Aantal won (ca)
Buitenplaatsen	2	40-50 won	80-100
Erven	6	á 10 won	60
Totaal			**140-160**



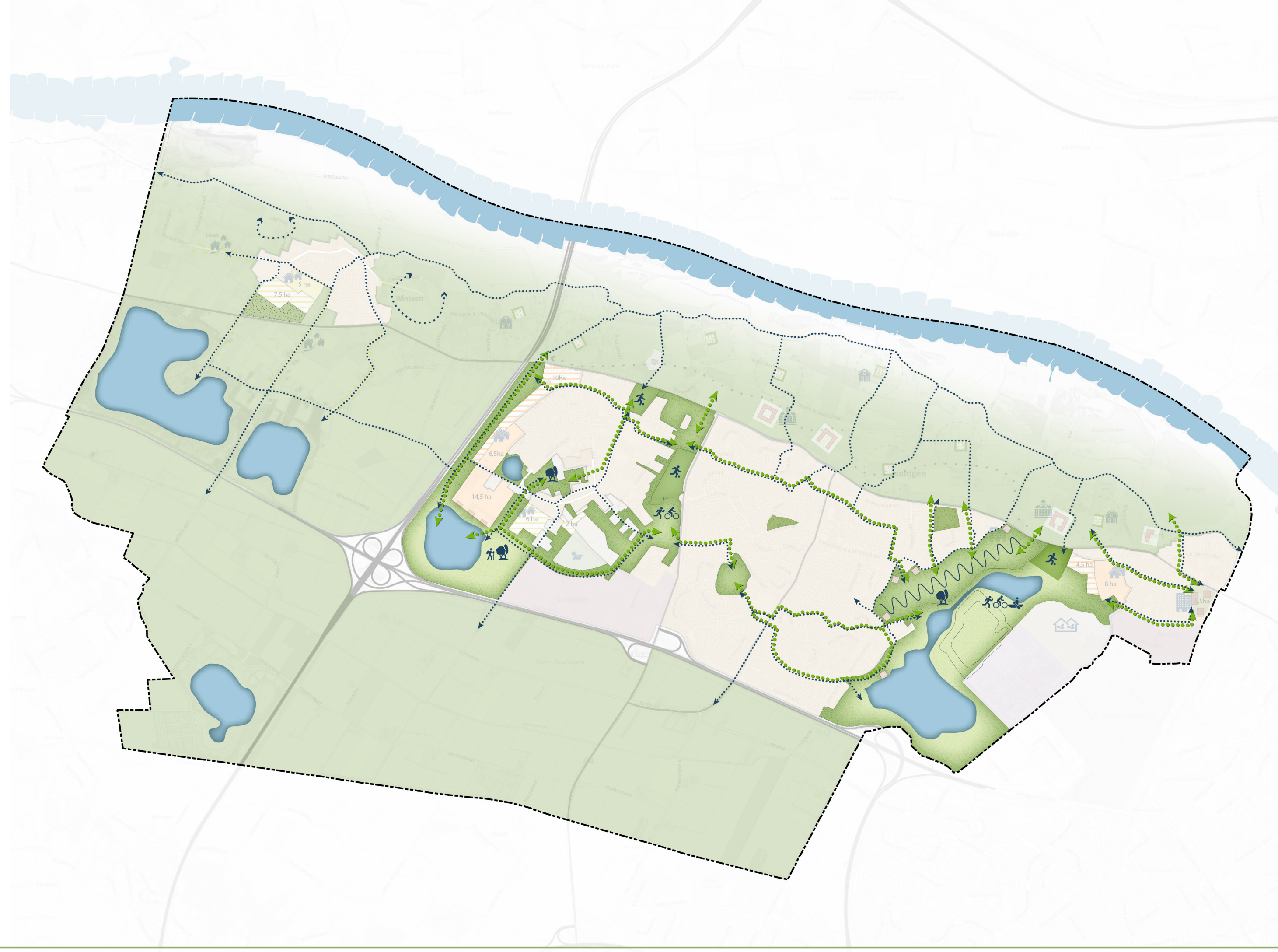
- Bebouwde kom
- Ontwikkeling woningbouw gemiddelde dichtheid (groeifase 1)
- Ontwikkeling woningbouw lage dichtheid (groeifase 2)
- Ontwikkeling woningbouw hoge dichtheid, parkappartementen (groeifase 1)
- Ontwikkeling woningbouw buitenplaats, hoge dichtheid (indicatie) (groeifase 2)
- Ontwikkeling woningbouw hoge dichtheid, entree Weurt (groeifase 2)
- Ontwikkeling woningbouw, zoeklocatie erven oeverwallen (groeifase 2)
- Woonvorm gestapelde bouw hoge dichtheid
- Woonvorm woonwijk gemiddelde dichtheid
- Woonvorm buitenplaatsen, gestapelde bouw
- Woonvorm boerenerven
- Groene (recreatieve) verbindingen
- Sportvelden
- Landschapszone recreatieve zone
- Landschapszone landschappelijke zone
- Open bufferzone
- Groene productiezone
- Oude stroomgeul
- Bestaande bedrijventerrein/industrie
- Bestaande bedrijventerrein/industrie, toekomstbeeld: betrekken bij landschapszone

Toelichting Oeverwallen

Beuningen Oost en Weurt (circa 655 woningen)

Van de vier dorpen in de gemeente is Beuningen het meest stedelijke dorp. Niet alleen in omvang, maar ook door de aanwezigheid van een bovenlokaal voorzieningenaanbod en de meer intensievere, en soms gestapelde bebouwing. Beuningen gaat niet meer grootschalig groeien, maar er worden accenten toegevoegd. Aan de oostzijde van Beuningen ligt een waardevolle historische structuur tussen de Hogewaldstraat en Reekstraat. Deze groene "lob" reikt nu al bijna tot in het centrum van Beuningen en gaat als onderdeel van de landschapszone tussen Beuningen en Weurt een fraai uitloopgebied vormen voor het dorp. In het verlengde van deze zone ligt het oeverwallengebied met een buitenplaats en erfontwikkeling (circa 50 woningen). Verspreid langs de dorpsrand staan ongeveer 5 park-appartementen met circa 125 woningen. Verder naar het oosten toe volgt een meer recreatief en sportief deel van de landschapszone waarin de heuvel van de ARN op termijn mogelijk ook een plek krijgt als groene, recreatieve heuvel. In Weurt komt het dorpse, landelijke en stedelijke van Beuningen bij elkaar. Het begint met het authentieke dorp aan de dijk en de kerk als middelpunt van het dorp. Hier ligt het accent op behoud van het kleinschalige, dorpse karakter met informele en groene dorpsranden. Alleen richting de oeverwallen wordt een kleine, nieuwe buitenplaats met circa 25 woningen als passende aanvulling gezien op het landelijke beeld. Het voorzieningenhart van Weurt ligt ten zuiden van de Van Heemstraweg. Hier is ruimte voor eigentijds, duurzaam en natuurinclusief wonen. Dit wordt meteen bij de entree van de gemeente zichtbaar in de vorm van nieuwe, compacte woningbouw in het groen ter hoogte van de huidige sportvelden. De gebouwen krijgen een groene uitstraling, bijvoorbeeld door gevelbeplanting. Rondom de gebouwen wordt openbaar groen gerealiseerd. Via aantrekkelijke routes door het dorp wordt dit gebied verbonden met de landschapszone tussen Weurt en Beuningen. In deze zone liggen de nieuwe sportvelden, gecombineerd met het recreatief en sportief uitloopgebied. Ook worden aan deze zijde nieuwe woonbuurten aan Weurt toegevoegd met het accent op duurzaamheid en natuur. Het zijn groene, kleinstedelijke woonbuurten met een dichtheid van circa 20 tot 25 woningen per hectare. Voor de kern Weurt komt het totaal van de uitbreiding uit op circa 480 woningen.

Groeifase 1	Hectare /aantal (ca)	Dichtheid won/ha /aantal (ca)	Aantal won (ca)
1e uitbreiding dorp	8 ha	25 won/ha	200
Parkappartementen	5	á 20-30 won	100-150
Subtotaal			**300-350**
Groeifase 2			
Inbreiding dorp	5,5 ha	30 won/ha	165
2e uitbreiding dorp	4,5 ha	20 won/ha	90
Buitenplaats (klein)	1	20-30 won	20-30
Buitenplaats (groot)	1	40-50 won	40-50
Erf	1	à 10 won	10
Subtotaal			**325-345**
Totaal			**625-695**



Landschapszones

In totaal komen er bij de dorpen ongeveer 2.000 woningen bij met behoud van de Beuningse kernwaarden groen-blauw-rust-ruimte. Bij de ontwikkeling is er oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit kan alleen door het behoud en versterking van het landschap en groen binnen de gemeente. Rondom Ewijk-Beuningen-Weurt is dat het oeverwallen- en buitengebied waar agrarische functies samengaan met recreatie en natuur. De nadruk in deze zones ligt op de functies natuur, recreatie en sport in combinatie met kleinschalige landbouw, vee- en fruitteelt. Door een netwerk van paden zijn de zones en het buitengebied met elkaar verbonden en met de wijdere omgeving. Zo kan het geheel binnen de gemeente, maar ook in de groene metropoolregio, functioneren als uitloopgebied en klimaatpark.

De opgave voor de landschapszones is vooral het herstellen en vernieuwen van het landschap. Door het terugbrengen van kleinschalige landschapselementen en vergroting van diversiteit in beplanting (en daarmee biodiversiteit) ontstaat een aantrekkelijk groengebied voor mens en dier. Een gebied waarvan genoten kan worden en dat toegankelijk wordt gemaakt door verbindingen te leggen met bestaande groenstructuren en toevoeging van nieuwe verbindingen in en tussen de dorpen. En een gebied dat zorgt voor verkoeling bij hitte en voor de opvang van water bij hevige neerslag.

Hoe nu verder?

Met het Panorama 2040 is een eerste stap gezet richting de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in de gemeente Beuningen. Veel aspecten vragen om nader onderzoek en een verdere uitwerking. Na de vaststelling van het Panorama 2040, wordt per locatie een uitwerking gemaakt in een structuurmodel. In dit model wordt dieper in gegaan op de specifieke kaders en randvoorwaarden per gebied. Er wordt gekeken naar de gewenste samenstelling voor onder meer groen, verkeer en bebouwing. Uiteindelijk komen het panorama en deze structuurmodellen samen in het Omgevingsprogramma Woningbouw.
Het streven van de gemeente is binnen afzienbare tijd te komen tot de vaststelling van het omgevingsprogramma. Daarna wil de gemeente graag samen met alle betrokken partijen invulling geven aan het Panorama 2040.