

## Bijlage: 10-puntenplan wonen

---

### 10-puntenplan wonen

#### Uitleg beleidsvorming

Op 17 november 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen van diverse politieke partijen over wonen. Daarmee is het beleid van de gemeente geworden. Onderstaande tekst is afkomstig van de motie. Waar 'wij' wordt geschreven, wordt de gemeenteraad bedoeld.

#### Wat is het 10-puntenplan wonen

Er is woningnood in Nederland en er moeten tienduizenden woningen worden gebouwd. Ook van Beuningen wordt hierin een bijdrage verwacht. Hoeveel precies is nog niet duidelijk, maar het gaat om meer woningen dan bij een organische groei worden gebouwd. We mogen dan ook flinke gevolgen verwachten voor onze huidige woon- en leefomgeving. Daarom is een goed doordacht antwoord nodig op de vraagstelling.

De gemeenteraad wil aan inwoners en belanghebbenden laten weten hoe het voornemen kan worden uitgevoerd met respect voor de waarden waar we als gemeente voor staan. Daarom is een 10-puntenplan wonen opgesteld.

Het plan bestrijkt de volgende onderdelen:

1. Prijsklassen
2. Woningtypen
3. Groepen
4. Ruimte en lucht
5. Hoog en laag
6. Spreiding
7. Dorpsvriendelijk
8. Landschapsvriendelijk
9. Duurzaam
10. Groen

Hieronder vindt u een korte uitwerking van deze punten. We sluiten af met algemene beleidsuitgangspunten die mogelijk leidend kunnen worden bij het uitvoeren van de plannen.

#### 1. Alle prijsklassen

Op dit moment is het uitgangspunt 30 % betaalbaar, inclusief sociale huur en betaalbare koop. Betaalbaar betekent: bereikbaar voor groepen met de smalste beurs. Dit uitgangspunt wordt het minimum. Daarnaast bouwen we de kwaliteit waar behoefte aan is:

- a) Ongeveer 30% sociale huurwoningen (tot de maximale huurgrens; € 752,- in 2021) en betaalbare koopwoningen (tot NHG-kostengrens; € 325.000,- in 2021);
- b) Ongeveer 70% duurdere huurwoningen, duurdere koopwoningen en vrije sector.

#### 2. Alle woningtypen

Met woningtypen bedoelen we grondgebonden woningen, appartementen, 'tiny houses', groepswoningen (bijv. Knarrenhof), woningen voor jongeren, voor starters, alleengaanden, gezinnen, mensen met een beperking, senioren. Het belang van woningmarktonderzoeken willen we niet onderschatten. Maar op dit moment is sprake van een aanbodmarkt. Momenteel is de woningnood zó groot, dat alles wat je bouwt in een mum van tijd is verhuurd of verkocht. Deze grote behoefte verleidt tot gemakzuchtig bijbouwen. Dat mag niet gebeuren. We vinden dat de grote behoefte het juist mogelijk maakt om kwaliteit te leveren bij de inpassing in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in de kernen. Hoogbouw/appartementen moeten expliciet mogelijk zijn, onder meer om het beslag op grond enigszins te beperken. Voorgaande leidt tot de noodzaak grove schetsen te maken (structuurmodellen) van de gewenste inpassing van de woningtypen in de kernen.

## Bijlage: 10-puntenplan wonen

---

### 3. Alle Groepen

Gekoppeld aan 1 en 2 bieden we woonruimte aan alle groepen in de samenleving. Dit kan bijvoorbeeld door levensloopbestendig te ontwerpen en bouwen. We moeten aandacht geven aan starters en senioren. Denk bijvoorbeeld aan één- en tweepersoons huishoudens en aan een Knarrenhof. Denk ook aan woonvormen voor mensen met een beperking en beschermd wonen. We willen gedifferentieerde woon- en leefmilieus realiseren, buurten “met een mix van groepen en bewoners. Bovendien willen we mensen met mobiliteitsbeperkingen dicht bij voorzieningen huisvesten. Daarnaast moet openbaar vervoer voor alle groepen beschikbaar en bereikbaar zijn, wat in het bijzonder geldt voor mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen.

### 4. Ruimte & lucht

Uitgangspunt blijft “dorps wonen”. Daarom gaan we uit van ongeveer 30 woningen per hectare. Dit wordt anders waar we de hoogte in gaan. Dat kan wat ons betreft alleen dicht bij de dorpskernen. In die situaties mag de dichtheid oplopen tot maximaal 50 woningen per hectare. Daarbij moet je bedenken dat in verstedelijkt gebied de dichtheid kan oplopen tot 60 woningen per hectare. Dit willen we niet in onze kernen. Hoe verder weg van de kern, hoe lager de verdichting mag zijn.

### 5. Spreiding

We hebben nog onvoldoende zicht op de exact beschikbare, bebouwbare ruimte in en bij de kernen. Ook weten we niet precies hoe groot de opgave zal zijn. Toch willen we richtinggevend iets zeggen over een verdeling. Juist omdat we rekening moeten houden met wat nodig is voor een duurzaam leefbare kern met voldoende draagvlak voor voorzieningen. Als eerste indicatie gaan we uit van de volgende verdeling van de opgave:

- Weurt plm. 20%
- Beuningen plm. 30%
- Ewijk plm. 30 %
- Winssen plm. 20%

Willen we de ambitie realiseren dan is, rekening houdend met 10% hoogbouw, ongeveer 90 hectare nodig. Die ruimte is er niet in de “schillen” rond de kernen. Het plaatst ons voor de vraag of we aan de noordkant van de Van Heemstraweg willen bouwen, met name in Beuningen en Ewijk. Het is een geen eenvoudige vraag, gezien de decennialange bescherming van de waarden van dit gebied. Voor Weurt en Winssen geldt dit mogelijk in mindere mate, omdat die kernen (deels) al in de oeverwallen liggen. Uitbreiding in de kern Winssen en oud-Weurt zal altijd in de oeverwallen moeten plaatsvinden. In Winssen zit de Kennedysingel al in de planning zij het met veel minder woningen dan nu in het komende plan wordt voorbereid. De Kennedysingel kan dus een gedeeltelijke bijdrage leveren. Ook zal gekeken worden naar uitbreiding van Winssen naar de zuidkant van de Van Heemstraweg en uitbreiding van Weurt richting het westen (Beuningen). Het is de vraag of de dorpen een versnelde groei met méér dan de genoemde percentages goed kunnen verteren. Daarover moeten we zéker in gesprek met de bewoners. In eerste instantie denken we dat de gehanteerde verdeling van de opgave in een periode van 10 jaar moet kunnen.

### 6. Dorpsvriendelijk

We willen waarschuwen voor te strenge en strakke kaders. Deze kunnen ons snel vast zetten in ontwikkeling en uitvoering. Terwijl we juist vaart willen maken. Daarom is onze uitwerking in dit onderdeel niet in beton gegoten maar wél richtinggevend. Soms lijkt een punt op dit moment minder realistisch, bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van huisvesting aan jonge dorpsbewoners. Op dit moment is dat niet mogelijk. Toch kan het zeer gewenst zijn hier ruimte voor te maken. Het zijn vaak juist deze mensen die de kracht van de dorpsgemeenschap, ondanks uitbreiding, kunnen dragen en die een gemeenschap verder kunnen brengen.

- a) Bestaande stedenbouwkundige dorpsstructuur is leidend
- b) Bij voorkeur bouwen vanuit de kernen
- c) Rekening houden met zichtbare cultuurhistorie in gebouwen
- d) Verschillende architecten voor grotere clusters (méér dan plm. 50 woningen)

## Bijlage: 10-puntenplan wonen

---

- e) Maximaal plm. 100 woningen in één cluster
- f) Afwisseling van prijsklassen en woningtypen (ad 2 en ad 3)
- g) Deels beschikbaar voor jonge dorpsbewoners (jongeren en starters)
- h) Voorzieningen (winkels, onderwijs, sociaal culturele en sportvoorzieningen) geschikt maken voor groter aantal inwoners/ gebruikers

### 7. Landschapsvriendelijk

- a) Bestaande landschappelijke structuur is leidend
- b) Bij voorkeur bouwen vanuit de kernen
- c) Rekening houden met zichtbare cultuurhistorie in landschap
- d) Gebruik van bestaande linten
- e) Ontwerp van nieuwe linten
- f) Ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden
- g) Voor wat hoort wat! Soms wordt als gevolg van woningbouw noodgedwongen inbreuk gemaakt op de kwaliteit van het landschap. In dat geval geeft de initiatiefnemer iets terug aan de gemeenschap, hetzij in de directe omgeving, hetzij op een of meer andere plekken.

### 8. Duurzaam

- a) Energieneutraal bouwen, dus energieopwekking integreren en waar mogelijk voorsorteren op het aansluiten van een warmtenet
- b) Gebruik maken van klimaat- adaptieve mogelijkheden (afkoppeling en minimale verstening)
- c) Zoveel mogelijk gebruik van milieuvriendelijke materialen en bouwmethoden en rekening houden met resp. faciliteren van elektrisch vervoer (circulair bouwen)
- d) Natuur- inclusief, bijvoorbeeld rekening houden met aanbrengen van nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen

### 9. Groen

- a) Minimale verstening in de openbare ruimte. Denk aan het vermijden van de aanleg van trottoirs en aan parkeren op eigen terrein. Bij dit laatste moeten wel de gevolgen voor de grootte en inrichting van de kavels duidelijk zijn. De parkeernorm kan mogelijk verlaagd worden.
- b) Maximale groentoeëpassing in de wijk ter compensatie van bomenkap én van opofferen grond aan woningbouw; we houden ten minste vast aan de huidige norm van 100m<sup>2</sup> openbare ruimte per woning
- c) Inheemse soorten gebruiken die extensief onderhoud kunnen hebben

### 10. Veilig

- a) Sociale veiligheid in bestemmings- en bouwplannen
- b) Fysieke veiligheid in bestemmings- en bouwplannen
- c) Verkeersveiligheid in bestemmings- en bouwplannen (o.a. auto's op eigen terrein etc. )

## Bijlage: 10-puntenplan wonen

---

### Tot slot

Wanneer je ons 10-puntenplan over de kernen heen legt, zien wij een uitvoerbaar geheel. Toch zijn aanvullend algemene (beleids-)uitgangspunten nodig.

- De gemeente moet weer de regie nemen om er op toe te zien, dat de doelstellingen (we willen bijvoorbeeld niet alleen gezinswoningen in de koopsfeer) ook over een langere periode tot uitvoering worden gebracht. Daarvoor moet voldoende kennis en ervaring in de organisatie aanwezig zijn.
- De plannen zullen ingrijpend zijn. Dat vraagt om zorgvuldige afweging van waarden maar ook om een open dialoog en samenwerking tussen alle partijen.
- Externe deskundigheid op het gebied van landschapsontwikkeling en stedenbouw moet worden ingehuurd.
- Samenwerking met Woonwaarts is vanzelfsprekend nodig en als basis daarvoor moet de langjarige behoefte aan sociale huurwoningen in beeld worden gebracht.
- De uitvoering zal langdurig zijn. Nodig is een meerjarenprogramma waarin staat wat, waar, wanneer en waarom wordt gerealiseerd.
- Bij de uitvoering van de plannen moet het vervullen van de behoeften van de huidige inwoners voorrang hebben. Mogelijk is het vervullen van deze eigen behoeften makkelijker haalbaar in combinatie met een bredere taakstelling. Bij nieuwbouw wordt een percentage van het aantal woningen opgenomen voor het bevorderen van doorstroming binnen de gemeente.
- Er moet in ieder geval ook aandacht zijn voor voorzieningen zoals winkels, sociaal-culturele zaken, scholen, sport, openbaar vervoer, landschappelijke inrichting
- Naarmate de tijd voortgaat moet een plan kunnen worden aangepast aan nieuwe wensen en eisen: flexibiliteit is nodig, plannen zijn er niet voor de eeuwigheid.
- Het wordt noodzakelijk om ruimte te maken voor nieuwe linten en/of buurten. Ruimte moet gezocht worden in open landschap maar bijvoorbeeld ook in hergebruik van ruimte door het slopen van gebouwen en/of het aanpassen van groen.
- We verbinden nieuwe woonbuurten en of woonlinten stedenbouwkundig met de harten van onze kernen, de plekken waar we de voorzieningen hebben.
- We voorkomen het aaneengroeien van onze kernen en zorgen daarom voor flinke groene buffers.
- We houden rekening met nieuwe behoeften aan werken, leren, recreëren en daarmee gepaard gaande mobiliteit en milieubelasting.
- Dit laatste zal sowieso onderdeel zijn van de planvorming omdat de principes van de circulaire-, duurzame, en klimaat neutrale gemeente mee- bepalend worden voor de ontwerpen van woonbuurten en -linten.
- We bouwen woningen voor eigen bewoning en niet voor speculanten. Het tegengaan van speculatie regelen we door het opnemen van de “zelfbewoningsplicht” in de plannen en overeenkomsten.
- Gedegen landschappelijk en stedenbouwkundig onderzoek zal nodig zijn om te onderzoeken of de plaatjes haalbare ideeën bevatten.
- Last but not least: We nemen ondanks de tijdsdruk voldoende tijd om goed onderbouwde plannen te maken!