

Het eigen gezicht van Ewijk



Voor u ligt het concept structuurmodel Ewijk. Per kern worden in een structuurmodel de ontwikkellocaties die in het concept Panorama 2040 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.

Van de twee helften (west-oost) die ontstaan zijn in het dorp, maakt de uitbreiding één mooi geheel.

De eerdere groei van Ewijk aan de west- en oostzijde is een goede aanzet geweest voor de toekomstige uitbreiding. Van de twee helften (west-oost) die ontstaan zijn in het dorp, maakt de uitbreiding één mooi geheel. De mogelijkheden voor invulling van de in het panorama aangegeven 2 hectare woningbouw in Ewijk-Oost wordt bekeken bij de ontwikkeling van de Hoge Woerd. Binnen het bestaande dorp zijn in bestaande

plannen ongeveer 342 woningen aangegeven (waarvan een deel reeds is gerealiseerd). In westelijk Ewijk zijn buurten in een kleinstedelijk woonmilieu gerealiseerd die met de uitbreiding verder door worden gezet richting de A73. Aan de zuidwestkant krijgt Ewijk een gezicht bij het verkeersknooppunt Ewijk. De verschillende woonbuurten worden verbonden door de historische linten, het historische centrum en het groene hart bij Den Elt. Het grootste deel van de uitbreiding komt in Ewijk-Zuid met ongeveer 650 woningen. In Ewijk-West is ruimte voor ongeveer 350 woningen. Deze circa 1.000 nieuwe woningen dragen bij aan het behoud van een vitale kern met voorzieningen op lange termijn.

De verschillende woonbuurten worden verbonden door de historische linten, het historische centrum en het groene hart bij Den Elt.

In het concept panorama zijn op 6 thema's algemene randvoorwaarden opgenomen. Deze randvoorwaarden komen straks ook in het Omgevingsprogramma Woningbouw. 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 per deelgebied een uitwerking van de ontwikkelingen in Ewijk-West en Ewijk-Zuid.

Legenda

	Bebouwde kom
	Uitbreiding Ewijk
	Woonvorm gestapelde bouw hoge dichtheid
	Woonvorm woonwijk gemiddelde dichtheid
	Woonvorm woonwijk lage dichtheid
	Woningbouwprojecten in uitvoering/planvorming
	Zonnepanelenveld
	Landschapszone recreatieve zone
	Landschapszone landschappelijke zone
	Groene (recreatieve) verbindingen
	Sportvelden
	Landelijk (oeverwallen) gebied
	Water
	Bestaande bedrijventerrein/industrie

Aantal woningen: ca. 1.000

In dit nummer	
Panorama: Goede afronding van Ewijk-West	2
Specifieke randvoorwaarden Ewijk-West	4
Panorama: het eigen gezicht van Ewijk	7
Specifieke randvoorwaarden linten	9

Panorama: Goede afronding van Ewijk

In het concept panorama is nieuwbouw langs de Burgemeester Sprengerlaan aangegeven. Deze straat krijgt meer status met begeleidende bebouwing aan de westzijde als belangrijke verbinding in Ewijk. De aangegeven ontwikkelzone is een onderdeel van een duidelijk afgebakend gebied tussen de snelweg A50 en de bestaande dorpsrand. De uitbreiding vindt deels plaats langs de bestaande weg en in het verlengde daarvan in zuidelijke richting. Daar sluit de nieuwbouw voor een deel aan op de bestaande wijk bij De Luit. Een ruim opgezette woonbuurt met veel water en voornamelijk vrijstaande woningen. In de Structuurvisie “Groen en Dynamisch” waren in het gebied Ewijk-West ook al woningbouwontwikkelingen voorzien.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weilanden/akkerlanden met enkele watergangen. Aan de randen van het gebied liggen de Koningstraat en de Van Heemstraweg. Langs deze linten zijn, naast woningen, ook enkele bedrijven gevestigd in vorm van boerderijen en een slager. Tevens ligt er nog een woning die vanaf een lange toegangsweg vanaf de Van Heemstraweg bereikbaar is. Deze woning staat los van de Burgemeester Sprengerlaan en heeft een ruime tuin met veel opgaande beplanting en bomen. De straat zelf heeft een ruim wegprofiel met veel begeleidend groen. In zuidelijke richting ligt aan de westzijde een fraaie bomenrij met begeleidende watergang.

Opvallend is dat de bestaande woningen voornamelijk met achter- of zijkanten richting de weg staan.

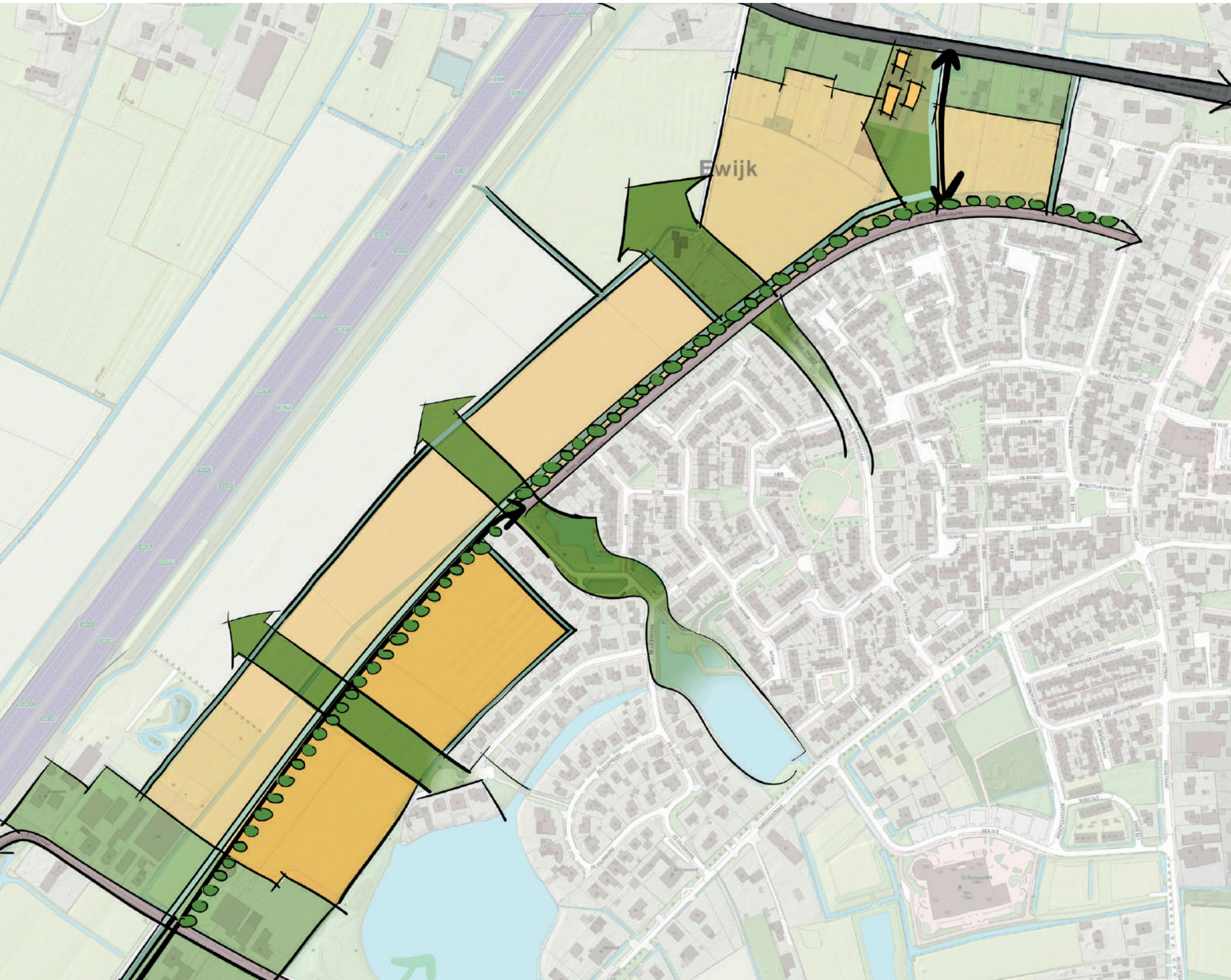
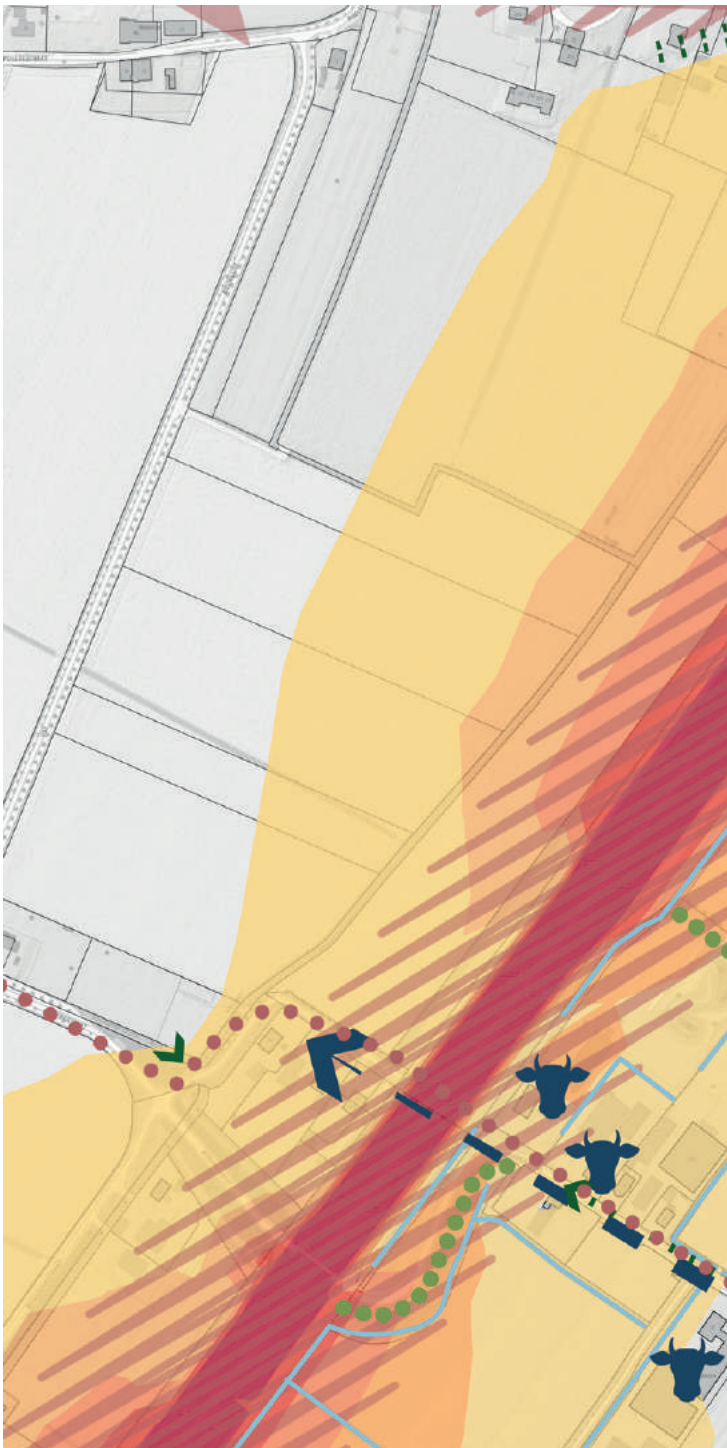
Hier is ook de snelweg A50 in de verte zichtbaar. Opvallend is dat de bestaande woningen voornamelijk met achter- of zijkanten richting de weg staan. Ter afscherming is hier doorgaans groen aanwezig, maar de kwaliteit ervan is wisselend.

De aandachtspunten en aanknopingspunten van Ewijk-West

De verschillende milieuzones (zoals geluid en veiligheid) van de functies in de omgeving zijn eerder als aandachtspunten aangegeven in de analyse die ten grondslag ligt aan het concept panorama. Tevens is daarin de aanwezige bedrijvigheid aangegeven. Naar verwachting beperken deze bedrijven de mogelijkheden voor ontwikkeling voor woningbouw zodanig dat verplaatsing noodzakelijk is. Voor het structuurmodel is het gebied verder bekeken met de volgende punten als resultaat:

- Behoud van een begeleidende bomenrij en watergang langs de westzijde van de Burgemeester Sprengerlaan.
- De overige bestaande watergangen en bomen worden zoveel mogelijk ingepast.
- Met uitzondering van de voor woningbouw hinderlijke bedrijvigheid, blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Vernieuwing, herontwikkeling of functieverandering van bestaande bebouwing blijft uiteraard mogelijk.

Aan de hand van deze punten, de gebiedseigenschappen, de aansluiting op de omgeving en op Ewijk is een vlekkenplan opgesteld dat richting geeft aan de nieuwe invulling van het gebied.



Specifieke randvoorwaarden Ewijk-West

In het Omgevingsprogramma Woningbouw (en eerder in het concept Panorama 2040) worden de algemene randvoorwaarden gesteld voor de woningbouwontwikkelingen in Beuningen. Hieronder worden per thema aanvullende specifieke randvoorwaarden voor het ontwikkelgebied Ewijk-West beschreven.



Thema 1

Woonkwaliteit Ewijk (geheel)

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 Ewijk, vergeleken met de rest van de gemeente Beuningen bevatten relatief iets meer goedkope koop, ter het aandeel sociale huurwoningen is in Ewijk iets lager dan in de rest van de gemeente. Opvallend is verder dat in de bestaande voorraad weinig appartementen zijn. 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 Ewijkse senioren en doorstroming te stimuleren.

Lopende projecten

De lopende en inbreidingsprojecten in Ewijk omvatten 342 woningen (waarvan een deel reeds is gerealiseerd). Het bestaande programma van Ewijk bevat meer dan de helft dure koopwoningen en weinig sociale huur en goedkope koop.

Sociale huur	Midden huur	< 250.000	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
49	20	12	63	198	342
14%	6%	4%	18%	58%	

Bestaand programma Ewijk

Fasering

De eerste fase bestaat uit circa 300 woningen voor geheel Ewijk. 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.

Voor woningbouw in de eerste en volgende fase van geheel Ewijk (<2030) gelden de volgende uitgangspunten:

- Het totale programma is 50% levensloopgeschikt.
- Het aandeel goedkope koop bestaat uit woningen voor starters. De sociale huurwoningen zijn allen levensloopgeschikt.
- De invulling van de woongebieden voldoet aan de criteria voor de vitale wijk: mix van woningen voor verschillende doelgroepen en ruimte voor (informeel) ontmoeten
- 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.

Sociale huur (tot 752,33 euro (2021))	Midden huur (tot 1000 euro)	Koop < 250.000	Koop <325.000 euro (2021)	Koop >325.000 + dure huur (>1000 euro)	Totaal
60	45	30	65	100	300
20%	15%	9%	13 %	33%	100%

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

Behoud en versterking voorzieningen

Het toevoegen van woningen zorgt voor een groei aan inwoners. Dit is positief voor de voorzieningen binnen de kern Ewijk. Het toevoegen van een speelzone in de bosstrook aansluitend op het Groene Hart zorgt voor het toevoegen van bruikbaar groen dicht bij het hart van de kern. De kwaliteit wordt hiermee versterkt.



Thema 2

Ruimtelijke kwaliteit

Zo verrijkt de woningbouw het dorp Ewijk. Ewijk-West moet een waardevolle aanvulling worden op het dorp. Een nieuwe dorpsrand die de Burgemeester Sprengerlaan meer status geeft en past bij Ewijk. De dorpse bouwwijze van woningen in compacte hofjes voldoet hier beide aan.

Dit zijn de ontwerpprincipes voor de hoven in Ewijk-West:

- Een hof bestaat uit een samenhangende eenheid van een groep woningen rond een gemeenschappelijke ruimte. Desamenhang is zowel op stedenbouwkundig, architectonisch als landschappelijk vlak.

Een hof bestaat uit een samenhangende eenheid van een groep woningen rond een gemeenschappelijke ruimte.

- In de aangegeven zone westelijk van de Burgemeester Sprengerlaan kunnen verschillende vormen hofjes komen (zie hofprincipes). Binnen de aangegeven woonvlekken tussen de groene onderbrekingen kunnen meerdere hofjes komen, deze zijn echter wel gelijk in vorm en uitstraling.
- Ieder hofje heeft een duidelijke gezicht richting de Sprengerlaan, dit vormt de gewenste begeleidende bebouwing.

Ieder hofje heeft een duidelijke gezicht richting de Sprengerlaan, dit vormt de gewenste begeleidende bebouwing.

- Een hof kan één woningtype, maar ook verschillende woningtypen bevatten. Het laat in ieder geval een samenhangend beeld zien. De uitstraling van een hof mag zowel traditioneel als eigentijds zijn.

Een hof kan één woningtype, maar ook verschillende woningtypen bevatten. Het laat in ieder geval een samenhangend beeld zien.

- De gemeenschappelijke ruimte is vanaf het begin onderdeel van de ontwerpopgave van een hof en bevat in ieder geval groen.
- Ieder hof krijgt één eigen ontsluiting op de Burgemeester Sprengerlaan. Waar mogelijk en zo nodig vanuit calamiteiten wordt de ontsluiting van meerdere hofjes gecombineerd.
- Parkeren is onderdeel van het hof en wordt binnen deze ruimtelijke eenheid opgelost. Er komt voor de nieuwbouw dus geen parkeren langs de Burgemeester Sprengerlaan.
- Kleinstedelijk: rijen van maximaal zes tot acht woningen aaneen, bouwhoogte twee bouwlagen al dan niet met kap, maximaal drie bouwlagen.
- Een woningdichtheid tussen de 25-30 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.

Voor het gedeelte nieuwe woningbouw dat aansluit op De Luit gelden de volgende ontwerpprincipes:

- Voortzetten bestaande ruimtelijke opzet met woningen in een ruime opzet, bochtige straten en een waterrijke omgeving.
- Een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare in de ontwikkelvlekken. Mix van voornamelijk vrijstaande en twee onder een kap woningen, afgewisseld met enkele rijenwoningen.

De groene en blauwe dooradering: bomen, park en water

- Burgemeester Sprengerlaan: deze weg behoudt het lommerrijke karakter met begeleidend groen, bomenrij en watergang.
- Groene doorsteken/onderbrekingen: parkachtig ingerichte groenzones in het verlengde van groen- en waterstructuren binnen de bestaande woonbuurten. Ruimtes die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten met een overkoepelende paden- en beplantingsstructuur en eventueel een formele speelplek.
- Watergang hofjes: de hofjes worden aan de westzijde begrensd door een watergang. Daarna volgt een nader in te vullen landschappelijke zone richting de snelweg, dit in samenhang met de geluidsvoorzieningen langs de snelweg.

Ruimtes die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten met een overkoepelende paden- en beplantingsstructuur en eventueel een formele speelplek.

De laan en de hofstraatjes van Ewijk-West

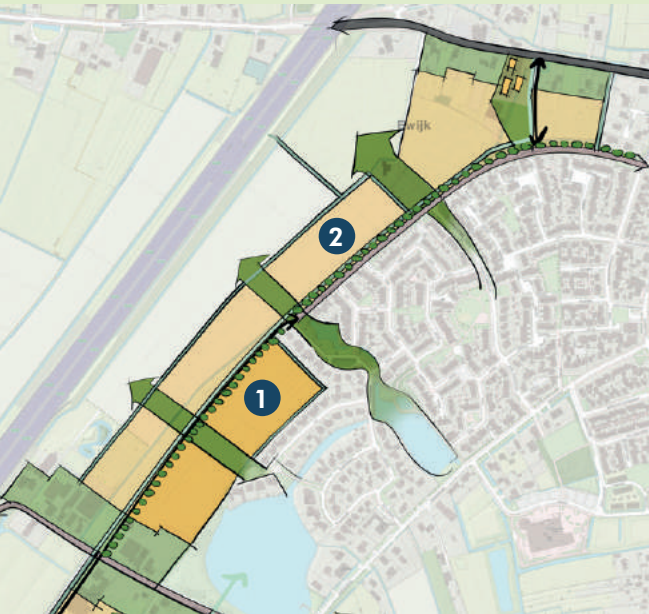
- De Burgemeester Sprengerlaan is een ontsluitingsweg met een doorgaand laanprofiel. Overzichtelijk ingericht met op enkele punten een verbijzondering als markering van een entree of bijzonder kruispunt.
 - De hofstraatjes hebben een dorps wegprofiel: korte straatjes met een informele inrichting. De nadruk ligt op verblijfsruimte. Bij voorkeur met een subtiel onderscheid tussen rijbaan, parkeren en voetpad. De ontwerpprincipes voor de verkeersstructuur zijn opgenomen in thema 2.
 - 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 in de hofjes gelden de volgende ontwerpprincipes:
 - Geconcentreerd, maar geen grootschalige parkeerterreinen.
 - Binnen de ruimtelijke eenheid van het hof, geen parkeren langs de Burgemeester Sprengerlaan.
 - Goede spreiding parkeerplaatsen in relatie tot spreiding van de woningen.
 - Parkeren primair aan voor- of langszijde van woningen. Parkeren aan de achterzijde van woningen is niet wenselijk.
- Voor het parkeren in het gebied rondom De Luit gelden de volgende ontwerpprincipes:
- Zoveel mogelijk op eigen terrein.
 - Informele parkeerstroken langs de weg.

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.

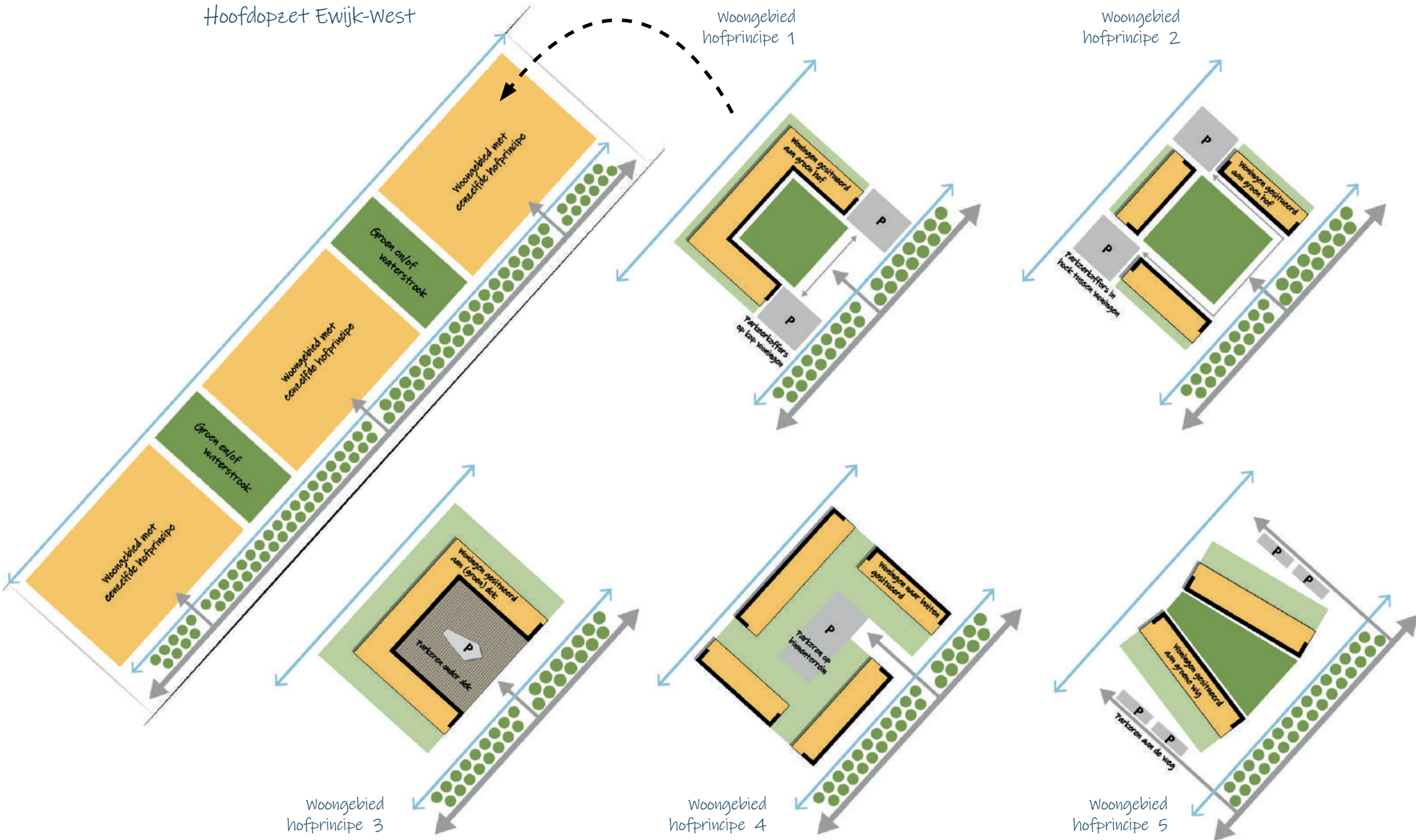
Binnen het plangebied moet voor jong en oud voldoende ruimte zijn om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Concreet betekent dit dat we voor Ewijk- west ca. 1 plek per 200 woningen willen realiseren, in totaal ca. 2 plekken. Dit is afhankelijk van typologie en doelgroep van de woningen.

1 Aansluiting op De Luit



1 Voorbeelden ontwikkelingen Sprengerlaan

Hoofdopzet Ewijk-West





Thema 3: Omgevingskwaliteit

In de thema's hiervoor zijn al punten benoemd die ook met omgevingskwaliteit te maken hebben. Die herhalen we hier niet. Ook voor Ewijk-West 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 Ewijk-West is rekening gehouden met zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. De hoofdontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit twee delen. Het deel in Ewijk-West heeft een aansluiting op de van Heemstraweg. De hoofdontsluiting volgt de Burgemeester Sprengerlaan en buigt boven de plas van Melssen af in oostelijke richting.

De langzaam verkeersroutes liggen in Ewijk-west parallel aan de hoofdontsluitingsweg en zijn daarmee gericht op een goede ontsluiting naar de van Heemstraweg.

De ontwerpprincipes voor de ontsluiting zijn als volgt:

- Hoofdontsluiting Burgemeester Sprengerlaan (onderdeel van rondweg): ontsluitingsstraat met scheiding tussen auto- en langzaam verkeer, bestemmingsverkeer, weg met begeleidende zone met groen en water. Extra aansluiting op de Van Heemstraweg is vanuit verkeerskundig oogpunt gewenst.
- Straten binnen de hofjes, waaronder ook het gedeelte rondom De Luit: nadruk op verblijf (rustige woonstraatjes, hofje), groen in de straat (strook, bomen, op de hoek). Simpel en overzichtelijk, zowel op buurtniveau als voor het gehele nieuwe woongebied.



Thema 5 Duurzaamheid

Voor dit thema gelden de algemene uitgangspunten van gasloze wijken, energieneutraliteit en circulariteit zoals opgenomen wordt in het Omgevingsprogramma Woningbouw.



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 Ewijk 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 woningen hofvormen Ewijk-west



Ewijk-Zuid: het eigen gezicht van Ewijk

7



Vlekkenplan Ewijk-Zuid: de Ewijkse Velden in ere hersteld

In bovenstaande afbeelding is het vlekkenplan voor Ewijk-Zuid opgenomen. Anders dan bij de meeste eerdere uitbreidingen van het dorp is hier de oorspronkelijke landschappelijke structuur de basis voor de opzet van de woningbouw. De kenmerkende langgerekte stroken met weilanden komen nu terug in de woningbouw. De structuur van oorspronkelijke sloten tussen de weilanden wordt hersteld als straten met een naastgelegen groenstrook waarin bijvoorbeeld een bomenrij, riet, wadi of weer water kan komen. Enkele oostwest gerichte verbindingen met groenstrook verbinden deze langgerekte stroken. Zodoende is iedere woonstraat voorzien van groen.

De kenmerkende langgerekte stroken met weilanden komen nu terug in de woningbouw. De structuur van oorspronkelijke sloten tussen de weilanden wordt hersteld.

Het bestaande bospad aan de Koningstraat wordt uitgebreid naar een centraal gelegen groene verbinding. Deze legt de koppeling met het Groene Hart en maakt vanuit het dorp nieuwe ommetjes mogelijk. Hiervoor worden aan de rand van het nieuwe woongebied groenstructuren aangelegd die weer in verbinding staan met de omgeving. Bijvoorbeeld richting de Steeg en de Goudwerf.

De stroken met woningen zijn gevarieerd opgezet met een mix van verschillende woningtypen.

De stroken met woningen zijn gevarieerd opgezet met een mix van verschillende woningtypen. Dit zorgt, samen met het groen, voor een gevarieerd beeld in de lange lijnen van de woonstraten. Daarnaast worden deze noord-zuid lijnen af en toe doorbroken met een dwarsverbinding of een bijzonder bouwblok. Bij drie stroken is een appartementengebouw aan het einde

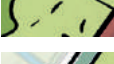
(zuidkant) opgenomen. Deze markeren niet alleen de rand van de nieuwe woningbouw, maar zijn ook het gezicht van Ewijk naar buiten toe.

Ewijk-Zuid krijgt een eigen ontsluitingsweg die op een nader te bepalen wijze aansluit op de bestaande wegenstructuur. Er komt in ieder geval een verbinding richting de Schoenaker. De keuze voor een eigen ontsluiting komt voort uit het ontzien van de historische bebouwingslinten zodat hier het historische en landelijke karakter behouden blijft. De nieuwe ontsluiting zal op een enkele plek de linten wel kruisen. Voor langzaam verkeer komen er meer koppelingen met de linten om zo samen met het groen de verbinding met het bestaande dorp te leggen.

De keuze voor een eigen ontsluiting komt voort uit het ontzien van de historische bebouwingslinten zodat hier het historische en landelijke karakter behouden blijft.

Voor de verdere uitwerking van het vlekkenplan zijn ontwerpprincipes opgesteld die aan bod komen bij het thema ruimtelijke kwaliteit. Binnen beide linten (Koningstraat en Steeg) zijn nog enkele ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw aangegeven. Hier zal aansluiting moeten worden gezocht bij de lintbebouwing. Enkele open plekken binnen het lint worden benut als ontsluitingspunten voor het nieuwe woongebied.

Legenda

-  Woongebied met groene kwaliteit fase 1
-  Woongebied met groene kwaliteit fase 2
-  Behouden en versterken huidige groen- en bebouwingslint
-  Bijzondere woonvormen aan de rand van Ewijk (gestapelde bouw)
-  Behoud van bestaande structuur (Koningstraat)
-  Groene verbinding van het groene hart Ewijk
-  Landschappelijk groen, nieuwe rafelende rand kern Ewijk.
-  Bestaande watergang/wadi's
-  Nieuwe waterstructuur/verbinding water
-  Nieuwe groenstructuur
-  Nieuwe laanstructuur
-  Nieuwe ontsluiting
-  Ontsluitingsoptie zuidzijde zonnepark
-  Ontsluitingsoptie over snelweg
-  Natuurlijk
-  Eigentijds

Totale woongebied ca. 24 ha
Aantal woningen: ca. 650

Specifieke randvoorwaarden Ewijk-Zuid

In het Omgevingsprogramma Woningbouw (en eerder in het concept Panorama 2040) worden de algemene randvoorwaarden gesteld voor de woningbouwontwikkelingen in Beuningen. Hieronder worden per thema aanvullende specifieke randvoorwaarden voor het ontwikkelgebied Ewijk-Zuid beschreven.



Thema 1

Woonkwaliteit Ewijk (geheel)

De achtergronden en uitgangspunten voor de invulling van dit thema zijn te vinden bij de hiervoor behandelde uitwerking van Ewijk-West (zie specifieke randvoorwaarden op pagina 4).

Samengevat bestaat de eerste fase uit circa 300 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.

- Voor woningbouw in de eerste en volgende fase van geheel Ewijk (<2030) gelden de volgende uitgangspunten:
- Het totale programma is 50% levensloopgeschikt.
 - Het aandeel goedkope koop bestaat uit woningen voor starters. De sociale huurwoningen zijn allen levensloopgeschikt.
 - De invulling van de woongebieden voldoet aan de criteria voor de vitale wijk: mix van woningen voor verschillende doelgroepen en ruimte voor (informeel) ontmoeten
 - 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.

Behoud en versterking voorzieningen

Het toevoegen van woningen zorgt voor een groei aan inwoners. Dit is positief voor de voorzieningen binnen de kern Ewijk. Het toevoegen van een speelzone in de bosstrook aansluitend op het Groene Hart zorgt voor het toevoegen van bruikbaar groen dicht bij het hart van de kern. De kwaliteit wordt hiermee versterkt.



Inspiratiebeeld eigentijds

Inspiratiebeeld gestapelde bouw

Inspiratiebeeld natuurlijk



Thema 2 Ruimtelijke kwaliteit

Zo wordt de woningbouw nieuw, maar ook vertrouwd Ewijks. Ewijk-Zuid moet het typische gevoel van wonen tussen groen en water oproepen, zoals ook aanwezig in de rest van de gemeente. In dichtheden en met goede verbindingen wordt aangesloten op het bestaande dorp.

Ewijk-Zuid moet het typische gevoel van wonen tussen groen en water oproepen

Dit zijn de groen-blauwe ontwerpprincipes voor Ewijk-Zuid:

- De situering en richting van de bebouwing ondersteunt het herstellen van de oorspronkelijke landschappelijke structuur met overwegend langgerekte stroken in noord-zuid richting. Deze stroken worden een enkele keer ingevuld met oost-west gerichte blokken. Binnen een strook mag ook een enkele keer als onderbreking een bijzondere woonvorm voorkomen zoals een gesloten bouwblok.

De situering en richting van de bebouwing ondersteunt het herstellen van de oorspronkelijke landschappelijke structuur.

- Een strook bevat verschillende woningtypen, maar laat een samenhangend beeld zien. Zowel bij een langgerekte noord-zuid invulling als een invulling van een strook met kortere oost-west gerichte blokken. Onderling moeten de stroken van elkaar verschillen.
- De uitstraling van het woongebied westelijk van de bosstrook is eigentijds Ewijks. De in het dorp aanwezige traditionele bouw met bakstenen en pannendaken vormt de inspiratie voor een eigentijdse stijl met bijzondere kapvormen.



De groene-blauwe lijnen en stroken: park, water en natuur

- Groen-blauwe straten: de langgerekte groenzones met gebiedseigen groenelementen (natuur, riet, water) leggen de verbinding naar de landschapszone rondom Ewijk aan de rand van de nieuwe uitbreiding.
- Centrale groenzone: de verbinding met het groene hart van Ewijk rond Den Elt. Bosstrook die uitnodigt tot bewegen met een overkoepelende paden- en beplantingsstructuur en eventueel een informele speelplek. Zoekzone voor een kunstwerk als verwijzing naar zandwinning (bijvoorbeeld uitkijktoren).
- Groen-blauwe rand: nader in te vullen in samenhang met de landschapszone rondom Ewijk en geluidsvoorzieningen langs de snelwegen. Doorzetten van strokenstructuur in de woonvelden die overgaan in water, natuur, rietvelden en een enkele bosstrook. Uitloopgebied voor het hele dorp met mogelijkheid voor natuurlijk spelen, ommetjes en buitensport.

De uitstraling van het woongebied westelijk van de bosstrook is eigentijds Ewijks.

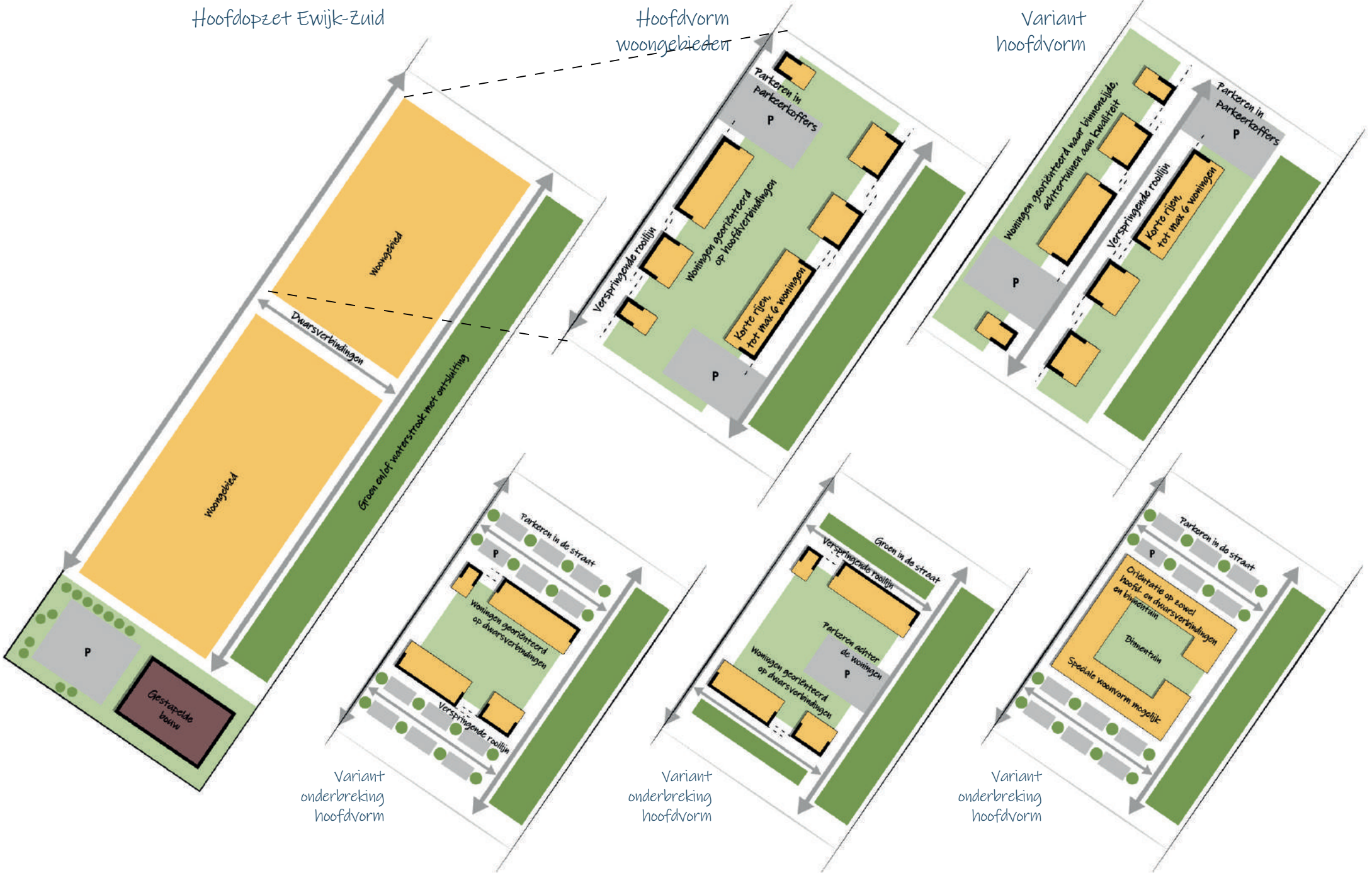
- De uitstraling van het woongebied oostelijk van de bosstrook is natuurlijk Ewijks. Met houtbouw wordt aangesloten op het gemoedelijke, groene en natuurlijke karakter van Ewijk-Oost.
- De straten met begeleidend groen zijn strakke noord-zuid lijnen. De begeleidende bebouwing heeft juist gevarieerde rooilijnen.

De uitstraling van het woongebied oostelijk van de bosstrook is natuurlijk Ewijks.

- Groen-blauwe straten: in elke straat komt een gebiedseigen groene lijn met bijvoorbeeld een sloot, rietkraag of bomenrij. Ook de weg kan bijvoorbeeld als karrenspoor worden uitgevoerd.

- Zo min mogelijk auto's in de groen-blauwe straat, parkeren wordt opgenomen in de woonvelden.
- Kleinstedelijk: rijen van maximaal zes tot acht woningen aaneen, overwegend twee bouwlagen al dan niet met kap, maximaal drie bouwlagen voor grondgebonden woningbouw.
- De drie bebouwingsaccenten aan de zuidrand zijn de 'ogen' van het nieuwe gezicht van Ewijk. Dit zijn hoogwaardig vormgegeven appartementengebouwen van maximaal één gebouw in acht bouwlagen, de andere twee zijn maximaal zes bouwlagen. In uitstraling sluiten de drie gebouwen aan op de achterliggende woongebieden (eigentijds of natuurlijk). De gebouwen zijn familie van elkaar, drie totaal verschillende gebouwen is uitgesloten.
- Een woningdichtheid tussen de 25-30 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.

Voorbeelden ontwikkelingen





Inspiratiebeeld groen-blauwe lijnen en stroken



Inspiratiebeeld groen-blauwe rand

De straten van Ewijk-Zuid

- Ontsluitingsweg: ontsluitingsweg met een doorgaand, eenduidig profiel. Overzichtelijk ingericht met op enkele punten een verbijzondering als markering van een entree of bijzonder kruispunt.
- Groen-blauwe woonstraten: eenduidig, landelijk wegprofiel. Eenvoudige straten met veel groen. Landelijke ontwerpprincipes toepassen zoals een karrenspoor. Het onderscheid tussen rijbaan en voetpad is subtiel. Dus geen hoge stoepranden, duidelijk verschillend materiaalgebruik en formele parkeervakken. De ontwerpprincipes voor de verkeersstructuur zijn opgenomen in thema 2.
- 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 (ook niet op binnenterreinen).
 - Zo veel mogelijk op eigen terrein.
 - Hoofdzakelijk geconcentreerd parkeren in een parkeercoffer tussen woningen, zo min mogelijk parkeren in de straat.
 - 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 we voor Ewijk- Zuid ca. 1 plek per 200 woningen willen realiseren, in totaal ca. 3 – 4 plekken. Dit is afhankelijk van typologie en doelgroep van de woningen.



Thema 3: Omgevingskwaliteit

In de thema’s hiervoor zijn al punten benoemd die ook met omgevingskwaliteit te maken hebben. Die herhalen we hier niet. Ook voor Ewijk-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 Ewijk-zuid is rekening gehouden met zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. De hoofdontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit twee delen. Het deel in Ewijk-Zuid buigt boven de plas van Melssen af in oostelijke richting.

- Vanaf dat punt worden twee varianten van de hoofdontsluiting verder onderzocht:
- Via de Steeg, over de A73, waarna langs de Elsenpas wordt aangesloten op de Schoenaker.
 - Via de zuidzijde langs het zonnepark Lage Woerd, waarna in noordoostelijke richting wordt afgebogen en ter hoogte van de Koningstraat wordt aangesloten op de Schoenaker.

In Ewijk-Zuid zijn fietsverbindingen voorzien langs de Ecowieck het zonneveld. Deze fietsverbindingen zijn gericht op een goede ontsluiting in de richting van Beuningen en Nijmegen.

- De ontwerpprincipes voor de ontsluiting zijn als volgt:
- Nieuwe hoofdontsluiting (onderdeel van rondweg): ontsluitingsstraat met scheiding tussen auto- en langzaam verkeer, bestemmingsverkeer. Rechtstand beperken door passend binnen de strokenstructuur op enkele plekken een verspringing in het tracé op te nemen. Een aansluiting op de Schoenaker is vanuit verkeerskundig oogpunt gewenst.
 - Straten binnen de woonbuurten: nadruk op verblijf (rustige woonstraatjes, hofje), groen in de straat (begeleidende stroken). Simpel en overzichtelijk, zowel op buurniveau als voor het gehele nieuwe woongebied.
 - Bestaande linten: behoud huidig profiel.



Thema 5 Duurzaamheid

Voor dit thema gelden de algemene uitgangspunten van gasloze wijken, energieneutraliteit en circulariteit zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Woningbouw.



Thema 6 Haalbaarheid

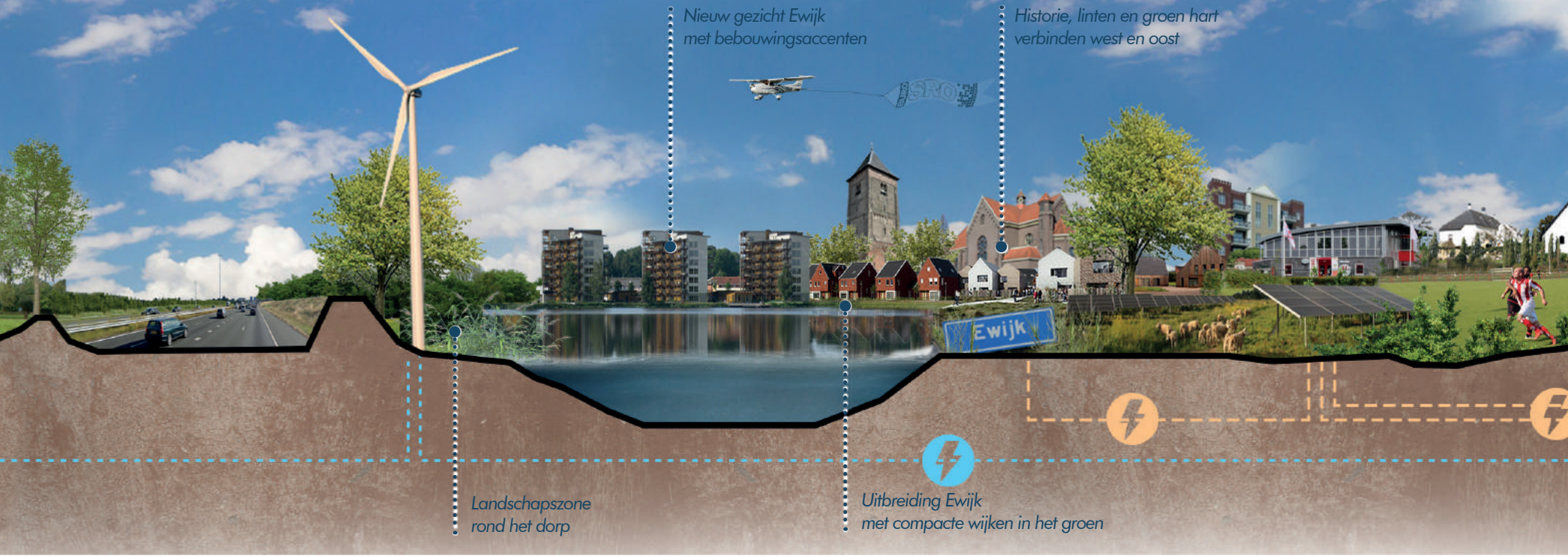
De gemeente heeft niet het eigendom tot alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling. Er zijn nog diverse particuliere eigenaren die grondbezit hebben. Op basis van de vastgestelde nota Grondbeleid wordt er in de gemeente Beuningen een faciliterend grondbeleid gehanteerd.

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 Ewijk 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.

Ontdek het mooie Ewijk



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 5
1. Vrije kavels Groningen - Meerstad

- Pagina 6
1. De Woerd De Meern - MBB
 2. De Enk Barneveld - Bolton Groep
 3. Groene Mient Den Haag - Bos Hofman Architectencombinatie, FilliéVerhoeven Architecten, fotograaf: Francois Verhoeven
 4. Knarrenhof Zwolle - inbo
 5. Ringdijkpark - DELVA
 6. Vijverpark Haarlem - nieuwbouw-vijverpark.nl
 7. Eigen foto
 8. Lindehof Utrecht - Strootman Landschapsarchitecten

- Pagina 9
1. Vleuterweide Utrecht - Studio VVKH
 2. Watervilla's Groningen - Meerstad

3. Nieuw-Crooswijk Rotterdam Huis van Verlangen / Huis van Wensen - Brink architectuur en stedenbouw, De Zwarte Hond, Geurst en Schulze Architecten, Jeroen Schipper Architecten en Simone Drost Architecture
4. Zuydereiland Arnhem - MIX architectuur
5. Strijp R Eindhoven - strijpr.nl
6. Puukuokka Housing Block Jyväskylä Finland - OOPEAA Office for Peripheral Architecture
7. Woongebouwen Kerckebosch Zeist - bdg architecten
8. Krøyers Plads København Denemarken - Cobe, Vilhelm Lauritzen Arkitekter
9. Strandparken Sundbyberg Zweden- Wingårdh Arkitektkontor AB, Gert Wingårdh, Anna Höglund
10. Rue Auvry Housing Aubervilliers Frankrijk - Tectône Architectes, Fotograaf: Christophe Demonfaucou
11. De Brink Julianadorp-Oost - GeO Architecten
12. Vathorst Amersfoort - MD2A
13. Eigen foto
14. EVA Lanxmeer Culemborg - coneco.nl
15. De Dauwkade Rosmalen - oozo.nl

- Pagina 11
1. Skoatterwald Heerenveen - Google streetview
 2. Beplante wadi - De Beplante Wadi, Koos Verkade, Elma Koopman-Kuipers, Kevin Groen
 3. Brandevoortsedreef - pinterest.com
 4. Ruys de Beerenbrouckstraat Delft - twitter.com
 5. Survivalrun Lingezen
 6. Landschapspark - zoom.nl
 7. Belevenissenbos Lelystad - belevenissenbos.nl
 8. Uitkijktoren Breda - nrc.nl

- Pagina 12
1. Kerk Ewijk - Gelderlander.nl, fotograaf: Eveline van Elk
 2. Toren Ewijk - mijn gelderland.nl
 3. Keizerhoeve - Van Den Heuvel Bouwexpertise
 4. MFA Ewijk - Van Kessel Janssen Bouwconsultancy

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.