

Aangenomen  
Voor BN&M, GL, D66, PvdA (12)  
Tegen CDA, VVD, SP (8)



## MOTIE 10 puntenplan Wonen

De gemeenteraad van Beuningen, in vergadering bijeen op 17 november 2020

### Constaterende dat:

- Er sprake is van woningnood;
- Beuningen een aanzienlijke bijdrage gaat leveren aan de lokale en regionale woningbehoefte;
- Na overleg met onze inwoners en ondernemers de bouwlocaties en het aantal te bouwen woningen in onze gemeente moeten worden vastgesteld;

### Overwegende dat:

- Het toevoegen van veel woningen ruimtelijke en sociale gevolgen zal hebben voor onze kernen;
- Het proces om veel woningen te bouwen tenminste 10 jaar zal vergen;
- De gemeente in deze periode regie voert;
- De gemeente dit moet doen op basis van een kader met uitgangspunten en randvoorwaarden;
- Dit kader richtinggevend moet zijn voor het college en tegelijk voldoende ruimte moet bieden om de opgave te kunnen realiseren;
- Inwoners, ontwikkelaars en bouwers mede op basis van het kader de helderheid en het vertrouwen moeten krijgen, dat het meerjarig woningbouwprogramma inhoudelijk en procedureel zorgvuldig wordt uitgevoerd;

### Verzoekt het college:

- Het bij deze motie gevoegde "10-punten plan Wonen" over te nemen als kader voor het woningbouwprogramma van de komende jaren;
- De raad jaarlijks te informeren over de wijze waarop het "10- puntenplan Wonen" in de praktijk is gebracht;

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening Namens:

Fractie BN&M	Fractie Groen Links	Fractie D66	Fractie PvdA
Eric van Ewijk	Tjibbe Dikkerboom	Roel Cuppens	Hans Crezee



BEUNINGEN NU & MORGEN



## 10 punten plan 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. Het kost jaren voordat een voornemen van deze omvang kan worden gerealiseerd. Daarom geven we in een bijlage ook aandacht aan de geschiedenis van de regionale taakstellingen voor Beuningen van de afgelopen decennia.

Beuningen Nu & Morgen wil aan inwoners en belanghebbenden laten weten hoe het voornemen kan worden uitgevoerd met respect voor de waarden waar we als partij voor staan. Daarom hebben we een 10-punten-plan wonen opgesteld. We hopen dat alle fracties van de raad het 10-puntenplan wonen ondersteunen. Het wordt middels een motie aangeboden aan de raad tijdens de vergadering van 17 november 2020.

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.

We realiseren ons terdege, dat het gesprek met onze inwoners nog moet beginnen. Daarom hechten we er aan dit 10-punten-plan Wonen te zien als eerste presentatie van onze ideeën en uitgangspunten. In het vervolgproces hopen we deze te kunnen verrijken met de inbreng van andere fracties, onze inwoners en overige belanghebbenden.

Voor ons 10-puntenplan mochten we gebruik maken van een stuk van B. Satema, oud wethouder (PvdA), over de lessen die te leren zijn uit ontwikkelingsgeschiedenis van Beuningen, waarvoor hartelijk dank. Het volledige stuk is in te zien op de site van de PvdA (<https://beuningen.pvda.nl/>).

### Ad 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. Sociale huurwoningen (tot plm.€ 700,-- p. mnd.) en betaalbare koopwoningen (tot plm. € 250.000,-) plm. 30%
- b. Duurdere huurwoningen (tot plm. € 1.200,-- p. mnd.), duurdere koopwoningen (vanaf plm. € 250.000,--) en vrije sector tezamen plm. 70%

## Ad 2. Alle woningtypen

Met woningtypen bedoelen we grondgebonden woningen, appartementen, “tiny houses, groepswoningen (bijv. Knarrenhof), woningen voor jongeren, voor starters, alleen gaanden, gezinnen, mensen met een beperking, senioren. Het belang van woningmarkt- onderzoeken 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 (masterplannen?) van de gewenste inpassing van de woningtypen in de kernen.

## Ad 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.

## Ad 4. Ruimte & lucht

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

## Ad 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:

- a. Weurt plm. 20%
- b. Beuningen plm. 30%
- c. Ewijk plm. 30 %
- d. Winssen plm. 20%

Willen we de ambitie realiseren dan is, rekening houdend met 10 % hoogbouw, plm. 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.

### **Ad 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)
- 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

### **Ad 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.

### **Ad 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

### **Ad 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

### **Ad 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. )

## 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 landschapontwikkeling 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!