

# Notitie inbreidingslocaties

2020-2040

### **Doel van notitie**

Het regionale woningbehoefteonderzoek constateert dat er nog circa 1000 woningen gebouwd moeten worden tussen 2020 en 2030 in de gemeente Beuningen. Dit om de woningbehoefte in te vullen. Er is in de Woondeal en de Woonagenda van de subregio Nijmegen afgesproken dat gemeenten een programma opstellen voor 130% van de behoefte, dit om flexibel in te kunnen spelen op veranderingen in het programma. De Woondeal verwacht na 2030 ook nog substantiële groei van de woningbehoefte. Deze behoefte is nog niet uitgewerkt in aantallen per gemeente, maar het betekent ook voor Beuningen een verdere groei van het aantal woningen. Een deel van de woningbouw opgave tot 2040 kan worden ingevuld door de inbreidinglocaties. Deze notitie inbreidingslocaties beschrijft de analyse tussen inbreiding- en uitbreidinglocaties binnen het woningbouwprogramma in de gemeente Beuningen.

### **Aanleiding**

Op nationale en regionale schaal zijn er structurele woningtekorten te zien. De gemeente Beuningen ziet deze tekorten als kans om dit mede samen met de regio op te lossen. Wij willen als Beuningen een substantiële bijdrage leveren om de druk op de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen te verminderen.

Op 17 november 2020 heeft de raad de ambitie vastgesteld om gefaseerd door te groeien naar een robuuste gemeente met vitale en leefbare kernen van > 30.000 inwoners. Hierbij kijken we vooral naar het realiseren van extra woningbouw voor de middellange (2020-2030) en de lange (2030-2040) termijn. Voor de korte termijn staat het realiseren en versnellen van de woningbouw binnen de Woondeal voorop. Om richting te geven aan deze ambitie heeft de raad besloten vier zoekgebieden aan te wijzen waar gezocht wordt naar de mogelijkheden voor extra woningbouw. De zoekgebieden zijn ruim aangenomen en zullen we de komende maanden steeds verder verfijnen.

### **Waarom in- en uitbreiding?**

Aangezien de zoekgebieden nog ruim zijn en dus een grove begrenzing kennen, is het van belang te kijken welke potentiële inbreiding- en transformatielocaties er momenteel voorhanden zijn. Deze locaties bestaan uit logische woningbouwlocaties voor de (nabije) toekomst en ontwikkelverzoeken in de gemeente. De gemeente heeft meerdere verzoeken ontvangen vanuit particuliere en ontwikkelpartijen in het afgelopen jaar.

Op hoofdlijnen is bekeken welke locaties geschikt zijn voor ontwikkellocaties woningbouw en welke principeverzoeken er momenteel liggen in de gemeente Beuningen. Om de zoekgebieden en de potentiële inbreidingslocaties van elkaar te scheiden is er een verduidelijking gemaakt tussen inbreiding en uitbreiding. Deze scheiding is een belangrijke stap in het verhelderen van de kaders voor het woningbouwprogramma.

Deze notitie is opgezet vanuit een vijftal vragen over de inbreidingslocaties:

1. Waar ligt de grens tussen inbreiding en uitbreiding?
2. Wat zijn de kansen en belemmeringen van de inbreidingslocaties?
3. Welke locaties zijn er in beeld?
4. Wat biedt dit voor het woningprogramma kwalitatief en kwantitatief?
5. Hoe ziet het proces eruit?

1. Waar ligt de grens tussen inbreiding en uitbreiding?

De bestaande ruimtelijke structuren, functiegebruik, omvang en impact van eventuele woningbouw zijn hierbij uitgangspunt geweest. Het afbakenen van de locaties biedt mogelijkheden om inbreidingslocaties te versnellen en deels los te koppelen van het Omgevingsprogramma woningbouw. Kostenverhaal blijft van belang aangezien het verhalen van kosten bij zowel inbreiding als uitbreiding verplicht is. Het verschil zit hem in inbreiding en uitbreiding dus in de bestaande ruimtelijke structuren van de gemeente Beuningen. Waarbij de zoekgebieden kans bieden voor nieuwe woningbouw kwaliteiten, kenmerken inbreidingslocaties zich in het verbeteren en versterken van de huidige structuren en kwaliteiten van de gebouwde omgeving. De inbreidingslocaties bieden kans voor verduurzaming, transformatie en herontwikkeling binnen de huidige kernen. De begrenzing van de inbreidingslocaties is terug te vinden in bijlage 1.

2. Wat zijn de kansen en belemmeringen van de inbreidingslocaties?

**Kansen**

Om een vitale en leefbare gemeente te ontwikkelen moeten we dus niet alleen naar buiten maar ook naar binnen kijken. Inbreiding zorgt voor het beter benutten van het bestaande. De grote behoefte aan woningen biedt een kans door om juist in de bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke structuren in de kernen meer kwaliteit te leveren. Met alleen nieuwbouw op uitbreidingslocaties wordt het woningtekort en de kwaliteit van de gemeente niet versterkt. Verslechtering, verloedering en leegstand van gebouwen en kavels kunnen op deze manier worden tegen gegaan.

Daarnaast zorgt een verbetering van inbreidinglocaties voor een goede doorstroming binnen de gemeente. Door de vergrijzing neemt de behoefte aan woningen toe waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (levensloopbestendig). Inbreidingslocaties liggen over het algemeen dicht bij voorzieningen en zijn daarmee geschikt voor het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Dit kan zowel in de vorm van appartementen of grondgebonden, gelijkvloerse woningen. Inbreidingslocaties bieden dus een kans voor het creëren van levensloopbestendige woningen, woningen voor starters en woningen voor zorgbehoevenden. Dit sluit aan op de type woningen in het woningbehoefteonderzoek. Daarnaast wordt er in de Woondeal gesproken over het flexibel inzetten van woningen. De herontwikkelingslocaties bieden kansen voor het realiseren van tijdelijke en flexibele huisvestigingsconcepten. Dit zorgt voor het oplossen van woningtekorten op een kort termijn.

3. Welke locaties er in beeld zijn?

**Potentiële inbreidingslocaties**

Hieronder benoemen we het totaal van inbreidingslocaties per kern die we op dit moment voorhanden hebben en in de toekomst logisch zijn. Dit wil niet zeggen dat er geen mogelijke andere locaties in aanmerking komen voor herontwikkeling.

De locaties zijn bestempeld in mogelijke termijnen van <2030 middellang en > 2030 lang. (\*) Over een aantal locaties hebben we nog onvoldoende duidelijkheid of en wanneer ze ter beschikking komen. Deze hebben we vooralsnog wel bestempeld als potentiële inbreidingslocaties, maar nog geen termijn aan gekoppeld.

Kern	Schatting aantal woningen	Termijnen	Woningtypen
Beuningen	95	<2030 middellang, *	Grondgebonden, appartementen , mix
Ewijk	39	<2030 middellang	Levensloopbestendig, woon/zorg maatschappelijk, woning en appartementen
Weurt	?	?	
Winssen	55	<2030 middellang ,*, > 2030 lang	Mix grondgebonden en appartementen, senioren
<b>Totaal minimaal</b>	<b>189 woningen</b>		

4. Wat dit biedt voor het woningprogramma kwalitatief en kwantitatief?

**Effect programma**

De locaties die momenteel op middellange termijn (<2030) voorhanden zijn bieden samen plek voor circa 110 woningen. De juridische procedures met bijbehorende onderzoeken moeten uiteraard uitwijzen of deze locaties daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

Het programma levert in relatie tot de Woondeal het volgende op voor de periode 2020-2030:

Totaal aantal woningbehoefte Woondeal 130 % 2020 - 2030	1300 woningen
Huidige programma (harde plannen)	640 woningen
Reserveren voor inbreiding	110 woningen
Minimaal te programmeren in zoekgebieden	+ 550 woningen

In 2030-2040 reserveren wij voor inbreiding: 80 woningen. Het totaal te programmeren vanaf 2030 tot 2040 in de zoekgebieden zal uit het resultaat van analyse en (sub)regionaal overleg volgen.

### **Randvoorwaarden**

Hieronder zijn de relevante en actuele beleidskaders opgenomen met betrekking op de woningbouwopgave.

#### Woondeal 2020-2040 & Groene metropool

Verbeteren van de woningmarkt en het regionaal oplossen van de woningbehoefte. 130% programmeren voor de woningbouwopgave.

Evenwicht creëren tussen groei en leefkwaliteit. Onderscheidende kwaliteit op gebied van circulair/conceptueel, energie positief, klimaatadaptatie/natuur inclusief. Daarnaast moet er een goede balans zijn tussen behoud en versterking van de leefomgeving van de gemeente.

Basis voor specifieke doelgroepen vanuit het woningbehoefte onderzoek 2019.

#### Woonprogramma 2020-2040

“Hogere vraag naar woningen dan dat er via bestaande plannen wordt gebouwd. Dit betekent dat er nieuwe locaties nodig zijn. Er zijn 4 zoekgebieden aangewezen waarin op middellange (2020-2030) en lange (2020-2040) termijn ontwikkeld wordt.”

#### Beuningse motie 10 puntenplan wonen.

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

(Vastgesteld door gemeenteraad van Beuningen op 17 november 2020)

➔ 10 puntenplan doorwerken in woningbouwprogramma

*Figuur 1 Bondige samenvatting van de relevante beleidskaders*

### *Toelichting*

In de Woondeal zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van duurzaam bouwen. Niet alle ambities zijn op kleine locaties goed te realiseren. Voor de inbreiding in Beuningen stellen we voorwaarden vast die niet alleen bijdragen aan het plan zelf maar ook aan de directe bebouwde omgeving:

Elk plan houdt rekening met klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen. (denk bijvoorbeeld aan groene daken en gevels, hittebestendige beplanting, nestgelegenheid, afkoppeling water etc.)

De ruimte voor inbreiding in de kernen is beperkt. Gezien de grote behoefte aan levensloopbestendige woningen is het gewenst om zoveel mogelijkheden deze behoefte te benutten binnen de kernen. Of woningen realiseren die eenvoudig zijn aan te passen tot levensloopbestendig.

Levensloopbestendigheid is een uitgangspunt, uitzonderingen zijn mogelijk voor starters of bijzondere doelgroepen, als de locatie bijvoorbeeld dicht bij een zorgvoorziening ligt.

Herontwikkelingsplannen worden in het kader van de woningbouwprogramma gestuurd op het kwaliteit en kwantiteit van het woonprogramma, om zo een substantiële bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwbehoefte. Dit betekent niet dat bij elk individueel plan een mix van woonmilieus, types en prijsklassen kan worden nagestreefd. Maar over alle locaties heen kan wel de ambitie van het totaal in de gaten worden gehouden, om zo alle woningbouwontwikkelingen aan de ambities te voldoen.

Daarnaast heeft de gemeente Beuningen een 10 punten plan geschreven. Deze 10 punten worden gezien als ambitie en randvoorwaarden voor nieuwe Beuningse woningbouw projecten. De herontwikkelingen in de inbreidingslocaties zullen daarom moeten aansluiten op de beoogde kwaliteiten van dit 10 punten plan.

#### 5. Hoe ziet het proces eruit?

Om de inbreidingslocaties tot werkelijke ontwikkelingen te laten groeien volgen wij de volgende procedures. Hieronder geven we een indicatie hoe de procedures kunnen lopen.

Start formele initiatieven passend bij de middellange (< 2030) volgen de reguliere procedure:

Februari 2021	Opstarten gespreken met initiatiefnemers
Maart 2021	Eventueel aanscherpen/verduidelijken verzoek initiatiefnemers
April/Mei 2021	Beoordelen van het principeverzoek en besluit van het college
Juni/Juli/Augustus 2021	Contractuele afspraken
Juni/September 2021	Onderzoeken en opstellen bestemmingsplannen initiatiefnemers
Oktober 2021	Doorlopen juridische procedures

Initiatieven waarbij doorgang nog onzeker is en/of termijn onbekend:

Maart 2021	Opstarten gespreken met initiatiefnemers
April/Mei 2021	Initiatiefnemers aanscherpen/verduidelijken verzoek
Juni/Juli 2021	Afhankelijk van uitkomst gesprekken beoordelen van het principeverzoek en besluit van het college

Initiatieven > 2030 worden in 2021 gestart met bespreken van verzoeken van initiatiefnemers. De mogelijkheden worden dan onderzocht op de langere termijn.