



VERENIGING TOT BEHOUD VAN HET LINGELANDSCHAP

Postbus 131, 4190 CC Geldermalsen

E-mail: contact@lingelandschap.nl

Website: www.lingelandschap.nl

IBAN: NL33 RABO 0313 1332 12

Gemeente West Betuwe
t.a.v. de Raad en het college B&W
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

per e-mail: gemeente@westbetuwe.nl
griffie@westbetuwe.nl

Geldermalsen, 29 september 2025

betreft: reactie op Ontwikkelkader Beesd Noord d.d. februari 2025

Geachte Raad en geacht College B&W,

Op 30 september 2025 wordt in een besluitvormende vergadering aan u als raad gevraagd om het Ontwikkelkader Beesd-Noord vast te stellen.

Als Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap (VBL) willen wij u nog een aantal overwegingen en aanbevelingen meegeven.

Ten eerste begrijpen we als VBL dat er huizen gebouwd moeten worden, met name voor onze eigen jeugd en ouderen (hofjes). Bovendien is Beesd Noord een begrijpelijke locatie met Beesd als groeikern en nabijheid van wegen en station.

Wij beseffen ook dat een dergelijk groot woningbouwproject ten koste zal gaan van het landelijk gebied. Het ligt bovendien in de nabijheid van ons waardevol en kwetsbare Lingelandschap en daarom is zorgvuldigheid bij de landschappelijke inpassing heel wezenlijk en noodzakelijk voor een ieder die hier woont en werkt.

We hopen dat de wens om snel te gaan bouwen niet ten koste zal gaan van de zorgvuldigheid.

Wij hebben n.a.v. het masterplan Beesd Noord de volgende aanbevelingen in februari 2025 gestuurd naar de gemeente, nu aangevuld met enkele nieuwe aanbevelingen n.a.v. van dit Ruimtelijk ontwikkelkader. Met name punt 12 is nu van belang.

Hierbij onze aanbevelingen:

1. De provinciale Streekgids Tieler- en Culemborgerwaard biedt veel handvaten, met name betreffende het landschap van de oeverwal. Deze reeds genoemde kaders in de nota Kansen en Kaders zijn zeer waardevol. Gebruik van deze streekgids zouden we graag benoemd zien in het ontwikkelkader bij Stedenbouw en Landschap.



2. Bij het onderwerp Woonvisie worden twee leidende principes niet uitgewerkt, terwijl ze wel 'leidend' zijn en van groot belang:

2.1 We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten van de dorpen.

2.2 We streven naar behoud van de dorpse karakteristiek.

3. Architectuur op basis van 'archetypen' uit het dorp, zie ook de Streekgids.

Nu zagen we voorbeeldfoto's van woningen in nieuwe wijken rond Arnhem, niet streekeigen, uniform en niet passend bij het kleinschalige dorpse karakter van Beesd.

4. Landelijke, eenvoudige woningen aan de rand, met veel groen om de overgang naar buitengebied vloeiend te maken. Een 'dorps' gezicht naar de weg. Zie ook de Streekgids.

5. Geen dure grote villa's met kleine, vaak verharde, tuin, zeker niet langs de randen.

Dit gaat vaak niet goed, zie de 'versteende' villa's in De Plantage, de nieuwbouw Rhenoy en Rumpt, ook eerdere nieuwbouw Beesd.

6. Mengen van segmenten, geen rijen zelfde soort woningen, variatie in straatbeeld. Met name woningen voor starters en ouderen, zoals benoemd in de Kernagenda van Beesd.

West Betuwe telt relatief veel dure koopwoningen en dit plan kan deze balans gunstig bijsturen. Wij bepleiten 30% sociale huur, 50% betaalbare koop, 20% kleine tot middelgrote kavels, zoals in Buren Bouwt, nota uitgangspunten woningbouw Beusichem, zie bijlage. Dit bevordert de doorstroming en past bij de kleinschaligheid en het dorpse karakter.

Ook hofjes dragen hieraan bij.

7. Aansluiting op het landelijke historische karakter en erfbeplanting in en rond het dorp.

8. Bomenbeleidsplan toepassen, dus ook de 3-30-300 regel. En goede standplaatsen voor robuuste bomen die oud mogen worden. Bomen i.p.v. parkeerplaatsen, passend bij een autoluwe wijk.

9. Gebruik rapport RAAB, gezien het zeer oude cultuurlandschap met sporen uit de prehistorie, Brons- en Vroege IJzertijd.

10. De waterloop in de nieuwe wijk, zo natuurlijk mogelijk met natuurvriendelijke oevers, aansluitend op de kansenkaart in het LOP voor de groenblauwe dooradering van het rivierengebied.

11. Gebruik een deel van de waardesprong van de locatie om te investeren in de kwaliteit van de omgeving d.m.v. een Landschapsfonds, geregeld in een bovenwijks kostenverhaal.

12. In de stukken die nu ter besluitvorming voorliggen lezen wij dat gedacht wordt aan gestapelde woningbouw van 4 tot 5 woonlagen daar waar een accent vereist wordt. Dit klinkt heel vaag. Wij maken ons daar grote zorgen over, want er wordt niet aangegeven waar deze accenten zijn en dus waar gestapelde woningbouw gedacht wordt. We vrezen daardoor dat het behalen van een bepaald woningbouwprogramma leidend wordt bij de keuze voor gestapelde woningbouw en niet de stedenbouwkundige, landschappelijke en dorpse kwaliteiten van dit plan.

Gestapelde woningbouw van 4 tot 5 woonlagen is bovendien niet passend in het landschappelijke en stedenbouwkundige beeld. Het zal hoger worden dan het dorp Beesd zelf en dat is onwenselijk.



Uitgangspunt is een groene wijk die vloeiend overgaat in het buitengebied en niet storend zichtbaar wordt vanuit de omgeving, bijvoorbeeld vanuit het Lingegebied.

(Voorkeur 2,5 woonlaag, max 3 hoog, zie ook nota Buren Bouwt pag. 19 over aansluiten bij landelijk en historisch karakter van een dorp)

13. Wij vinden het ook een gemiste kans dat bij dit masterplan alleen gefocust is op het masterplangebied en niet opnieuw naar Beesd als geheel is gekeken. De ontwikkeling, met in totaal 350 woningen, biedt een kans om het hele gebied erbij te betrekken. In dit masterplan wordt met groene pijlen de relatie met de Linge gesuggereerd, maar dit wordt dus niet verder uitgewerkt. Denk ook aan dorpsommetjes.

Dit geldt tevens voor het gebied rondom het station en de entree van Beesd. Deze ontwikkeling biedt namelijk kansen om hier verbeteringen in aan te brengen!

We hopen dat deze aanbevelingen een rol spelen bij de verdere uitwerking van dit plan, waarbij de Streekgids Tieler- Culemborgenwaard dan leidend is en de gestapelde woningbouw van 4 tot 5 lagen, geen onderdeel uitmaakt van het ontwikkelkader.

Meer woningen zijn nodig, maar wel rekening houdend met ons prachtige Lingegebied, zo waardevol voor onze gemeente.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap.


Secretaris VBL

'Deze brief is elektronisch vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Nota van Uitgangspunten

Voor woningbouw in Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij

Door: Werkgroep Beusichem Bouwt van Stichting Beusichem Leeft

Illustraties: Atelier Suzanne Huijs

Datum: 29 oktober 2024

*Let op: Deze Nota gaat over bouwen in heel Beusichem, Ravenswaaij en Zoelmond.
De samenvatting op pagina 3 gaat echter alleen over bouwen in Beusichem-Zuid.*



Inhoud

Samenvatting	3
Inleiding	4
Proces en participatie	6
Hoe zien de inwoners van Beusichem hun dorp? 'De liefde is groot'	8
Wat is Beusichem?	10
Sfeerimpressie van Beusichem.....	12
De woningbehoefte van Beusichem	13
Uitgangspunten voor de woningbouw.....	14
Uitgangspunten voor de inrichting van de nieuwe wijk	18
Splitsen van woningen en percelen als kans	25
Hoe wil de provincie dat we groeien (regels beschermd landschap)?	26
Hoe wil de gemeente dat we groeien? (Omgevingsvisie)	28
Bouwen op andere locaties dan Plan Zuid	31
Bouwen na 2030	32
Bronnen	33

Samenvatting

De uitgangspunten voor de nieuwe wijk in Beusichem-Zuid zijn:

- 1) Wacht niet te lang met bouwen. Er is nú behoefte aan betaalbare woningen.
- 2) Betrek de inwoners bij de belangrijke beslissingen. Omwonenden, toekomstige bewoners en overige dorpsbewoners willen graag meedenken.
- 3) De voornaamste doelgroepen van de nieuwbouw zijn jongeren en ouderen uit Beusichem en omliggende dorpen (zie ook de punten 5, 11 en 13).
- 4) Bouw dorps, kleinschalig en met veel groen en natuur. 'Rust', 'oude dorpse landelijke karakter' en 'gemoedelijkheid' zijn hierbij de kernwoorden. We willen het karakter van het Nationaal Landschap Rivierenland behouden.
- 5) Driekwart van de woningen is geschikt voor 1- of 2-persoonshuishoudens.
- 6) 30% van de woningen is sociale huur.
- 7) 50% is betaalbare koop. Min. een kwart van deze betaalbare koopwoningen kost max. € 230.000, de rest kost max. € 320.000. Ze zijn max. 150m² groot.
- 8) De overige 20% zijn kleine tot middelgrote kavels tot 300m². CPO-initiatieven worden hier met voorrang ingevuld.
- 9) Minimaal 60% van de woningen heeft een tuin.
- 10) Minimaal 30% van de koopwoningen wordt casco opgeleverd.
- 11) Minimaal 30% van de woningen zijn gelijkvloerse seniorenwoningen.
- 12) 25% van de woningen zijn hofjeswoningen.
- 13) Voorrang voor inwoners: de helft van de woningen kan het eerste halfjaar alleen gekocht of gehuurd worden door inwoners van en door mensen met een economische/sociale/maatschappelijke binding met van Beusichem e.o.
- 14) De nieuwe wijk moet heel verkeersveilig zijn. De wijk is daarom autoluw. De uitgang van de nieuwe wijk is aan de Beijerstraat.
- 15) Er wordt aangesloten bij het landelijke en historische karakter van het dorp, door onder meer veel groen in de wijk, variatie in woningvormen, en aansluiting bij de historische opbouw van het oude dorp.
- 16) Kinderen kunnen veilig spelen op straat en er zijn voldoende speelvoorzieningen voor kinderen.
- 17) Er is veel ruimte voor groen, zoals water en parkjes. Er moet uitvoerig aandacht zijn voor de impact van bodemingrepen op het grondwaterpeil.
- 18) Een grote sociale cohesie wordt bevorderd.
- 19) De nieuwe wijk is duurzaam en klimaatbestendig, zowel op het gebied van de inrichting, het materiaalgebruik, als het energie- en waterverbruik.
- 20) Sommige voorzieningen in het dorp knellen nu al. Uitbreiding van het dorp moet dan ook gepaard gaan met uitbreiding van voorzieningen.
- 21) De wijk voldoet aan de normen voor nieuwbouw uit de *Streekgids Betuwe & Tielerwaard* van de provincie Gelderland.
- 22) De wijk voldoet aan de regels voor nieuwbouw uit de *Omgevingsvisie* van de gemeente Buren.

Inleiding

De gemeente Buren toont haar verantwoordelijkheid om de komende jaren een forse inspanning te leveren om in met name de vier hoofdkernen van de gemeente extra woningbouw mogelijk te maken. Dit als antwoord op de landelijke opgave om meer woningen beschikbaar te krijgen voor specifieke doelgroepen. De gemeente Buren heeft in 2022 een Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie is voor de kern Beusichem een ontwikkellocatie genoemd in Beusichem- Zuid, het akkerland tussen de Heuvel, de Ganssteeg en de Pieterssteeg.



Afbeelding: het akkerland aan de Ganssteeg waar de nieuwe wijk zal komen (Bron: B-City)

De uitgangspunten in deze Nota gelden zowel voor de woningbouw op deze locatie, 'Plan Zuid' genoemd, als voor woningbouw op andere plekken in Beusichem. We hebben sterk de indruk dat de uitgangspunten daarnaast eveneens voor Zoelmond en Ravenswaaij kunnen gelden. In de Samenvatting op de vorige pagina en waar specifiek Beusichem-Zuid wordt genoemd in deze Nota, bedoelen we de uitgangspunten wel specifiek voor Beusichem-Zuid.

De gemeente schuwt de samenwerking met de inwoners niet: de gemeente stelt deze Nota op samen met de werkgroep Beusichem Bouwt, een onderdeel van stichting Beusichem Leeft. Dat is belangrijk, want Beusichem Leeft signaleert dat inwoners nu wantrouwen hebben na ontwikkelingen van de laatste jaren zoals nieuwbouw en landgoed. Het vertrouwen moet teruggewonnen worden.

De uitgangspunten in deze Nota zijn dan ook gebaseerd op zowel beleidsdocumenten als onderzoek onder de inwoners, namelijk:

- Het inwonersonderzoek dat eind 2023 - begin 2024 is uitgevoerd in drie dorpen, en waarin de inwoners van Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij, hun wensen voor nieuwbouw kenbaar hebben gemaakt.
- De vier doelgroepenavonden die Beusichem Bouwt begin 2024 in het dorp heeft georganiseerd.

- De twee goed bezochte inwonersavonden in de kerk van Beusichem op 24 oktober 2023 en 19 maart 2024.
- De input van de Klankbordgroep van Beusichem Bouwt op twee avonden op 28 februari 2024 en 19 september 2024.
- De Omgevingsvisie van de gemeente Buren
- De collectieve zienswijze op de Omgevingsvisie door Beusichem Leeft.
- Het Woningprogramma 2020-2030 van de gemeente Buren.
- De Streekgids voor Betuwe & Tielerwaard van de provincie Gelderland.

Het inwonersonderzoek naar de nieuwbouwplannen

Aan het onderzoek naar de bouwplannen in Beusichem hebben in eind 2023 tot begin 2024 maar liefst 1042 inwoners uit de drie dorpen meegedaan, waaronder 809 inwoners uit Beusichem. Dit betekent dat ruim een kwart van de inwoners boven 16 jaar het inwonersonderzoek heeft ingevuld. Het onderzoek is daardoor heel betrouwbaar.

Proces en participatie

Belangrijk is dat, voordat er met ontwikkelaars gesproken wordt, gewerkt wordt aan een Masterplan dat wordt gebaseerd op deze Nota. Het Masterplan (zie kader) moet het gezamenlijk product worden van gemeente, de woningcorporatie en Beusichem Leeft. De toekomstige bewoners van de wijk, de omwonenden, en de andere dorpsbewoners willen graag meedenken!

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke wensen de inwoners en Beusichem Leeft hebben op het gebied van het proces van de woningbouwontwikkeling. Denk aan momenten en intensiteit van inspraak/meepraten en andere wijzen waarop er met de inwoners wordt gecommuniceerd.

Het proces

De woningbouw in Plan Zuid kent de volgende fases.

1. Verwerving van de grond door de gemeente op basis van de vastgestelde uitgangspunten en financiële haalbaarheid (onder voorbehoud).
2. Het in gezamenlijkheid (gemeente/woningcorporatie en Beusichem Leeft) laten opstellen van een Masterplan door een extern stedenbouwkundig bureau met expertise op architectuur en landschap.
3. Het via een tender de markt van ontwikkelaars/aannemers uitdagen prijstechnisch en kwalitatief een bod te doen op één of meer "kavels" binnen het plangebied. Selectie- en wegingscriteria hiervoor nog op te stellen.
4. Gunning van een of meer percelen aan de partij(en) met het aantrekkelijkste bod in zowel financiële als kwalitatieve zin.
5. Opstellen en vaststellen Omgevingsplan voor de bouwlocatie.
6. Doorlopen procedure Omgevingsvergunning.
7. Bouwrijp maken van de grond.
8. Start van de bouw.
9. Oplevering van de bouw (gefaseerd).
10. Woonrijp maken, dat wil zeggen definitieve afronding van de nieuwe wijk met openbare functies en voorzieningen zoals wegen, speelvoorzieningen en groen.

Wat is een Masterplan?

Een Masterplan is het plan dat in de eerste fase van de ontwikkeling van de nieuwe wijk wordt gemaakt. Het is een realistisch en uitvoerbaar vlekkenplan dat recht doet aan de gestelde ambities. Het vormt de basis voor de verdere plannen, waarin de bouwplannen op zowel fase- als deelplanniveau verder worden uitgewerkt.

Participatie

Er zijn al enkele participatiemomenten bekend:

- September 2024: Deze Nota (die is gebaseerd op het inwonersonderzoek uit 2023-2024) wordt in conceptvorm voorgelegd aan de klankbordgroep van Beusichem Bouwt en zo nodig aangepast.
- Najaar 2024: de omwonenden van de planlocatie wordt gevraagd naar hun mening over de bouwplannen.
- Eind 2024: Start opstellen Masterplan. De eerste versie wordt begin 2025 aan alle inwoners van Beusichem voorgelegd. Toekomstige bewoners van de nieuwe woningen wordt expliciet gevraagd hun mening te geven.
- Voorjaar 2025: Vervolg Masterplan. Ook nu is er weer een inwonersbijeenkomst waarin men kan kiezen tussen twee of meer visueel uitgewerkte indelingen voor de nieuwe wijk.



Afbeelding: Presentatie van het inwoneronderzoek over de bouwplannen in de kerk in Beusichem op 19 maart 2024 (Bron: Femke Struiksma)

Beusichem Bouwt zal contact leggen met de Vereniging Kleine Kernen, die een leidraad voor participatie in kleine kernen hebben opgesteld. Op basis van deze leidraad worden de participatiemomenten verder bepaald en uitgewerkt. Van de gemeente wordt gevraagd dat zij haar participatienstrumenten maximaal inzet om zo een breed gedragen plan te kunnen vaststellen.

Hoe zien de inwoners van Beusichem hun dorp? 'De liefde is groot'

Inwoners uit Beusichem hebben eind 2021 en in 2024 meegedaan aan inwonersonderzoeken van Beusichem Leeft. Het laatste inwonersonderzoek uit 2024 heeft met 809 deelnemers uit Beusichem de grootste kracht. Toch is het beeld in grote lijnen hetzelfde, al wordt de woningnood nu harder gevoeld.

Niet te lang wachten met bouwen

Uit het inwonersonderzoek van begin 2024 bleek dat iets meer dan de helft van de inwoners van Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij het positief vindt als er de komende jaren 'veel' nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Er is nú behoefte aan nieuwe betaalbare woningen voor eigen jongeren en ouderen. Wel onder duidelijke voorwaarden. Nieuwbouw moet passen bij het dorp, dus niet stads. Bij de aanleg van een nieuwe wijk (of project) moet ook verkeersveiligheid zwaar wegen. Wat 'veel woningen' precies betekent, is niet vermeld. De gemeente Buren geeft daarvoor geen duidelijk streefdoel. Dat voedt wel onzekerheid onder inwoners.

Parel van de Betuwe

Ook in november 2021 heeft het dorp zich in een collectieve zienswijze op de Omgevingsvisie uitgesproken voor evenwichtige groei met kwaliteit:

'Wij beschouwen ons dorp als de parel van de Betuwe. En in de Omgevingsvisie geeft de gemeente er blijk van dat de ruimtelijke kwaliteiten van groen, cultuurhistorie en milieu erg belangrijk zijn. Toch zouden we graag in de Omgevingsvisie duidelijker teruglezen hoe de gemeente borgt dat de cultuurhistorische waarde van ons dorp ook behouden blijft na 2030. In de visie kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat de gemeente altijd ontwikkelt vanuit het karakter van het dorp...'



De gemeente haalde in 2021 overigens ook in een eigen enquête vergelijkbare resultaten op, waardoor dit een consistent beeld is.

Dorpscultuur (en voorzieningen) niet kwijtraken

'Rust', 'oude dorpse landelijke karakter', 'gemoedelijkheid'. Veel van de open antwoorden in het inwonersonderzoek uit 2024 komen uit op één van deze drie kenmerken. De liefde voor het dorp is groot. Dat willen veel inwoners niet kwijtraken in de noodzakelijke uitbreiding van de kern Beusichem. Ook de ruime voorzieningen voor een dorp als Beusichem zijn een reden voor de tevredenheid bij inwoners met hun dorp, maar er is zorg over het behoud en benodigde groei van de voorzieningen.

Andere belangrijke punten uit het inwonersonderzoek in 2024:

- Mensen waarderen de inspraak die ze krijgen bij de inrichting van de toekomst van hun dorp, maar van verschillende kanten wordt ook gezegd dat er niet te lang gepraat moet worden, maar gebouwd!
- Ook hier komt de wens naar dorps en kleinschalig bouwen naar voren. De huizen moeten gevarieerd zijn (geen eenheidsworst) met voldoende groen en natuur.
- Het inwonersonderzoek geeft verder een schat aan informatie over de precieze woningvraag voor Beusichem. Hier verwijzen wij naar verderop in deze Nota.

Ook bij de collectieve zienswijze van het dorp in 2021 was er aandacht voor woningbouw aan de randen van het dorp, waar vaak oude erven liggen:

“Daarnaast dringen we erop aan dat bij de ontwikkeling van de multifunctionele zone het karakter van de huidige erven zoveel mogelijk in stand blijft gehouden.”

Verkeersveiligheid en dorps bouwen

Voor meer duidelijke antwoorden wat inwoners belangrijk vinden, is het goed te kijken naar een aantal meerkeuzevragen in het inwonersonderzoek uit 2024. Dan is de grootste zorg van de inwoners gericht op verkeersveiligheid en het dorps karakter. “Verkeersveiligheid” kruisten negen op de tien inwoners aan als belangrijk. In het verlengde daarvan stonden in de top zes van de zaken die inwoners het belangrijkste vinden voor een nieuwe wijk of nieuwe straten: “Veilig spelen op straat” en “fiets- en wandelpaden”. Verkeersveiligheid is dus topprioriteit. Verder wordt “een landelijk dorps karakter” erg belangrijk gevonden, daarvoor kozen acht van de tien inwoners, en zeven op de tien kozen voor “een groene wijk”. Deze moet “aansluiten bij het historische karakter van het dorp” (ook zeven op de tien).

Ook de collectieve zienswijze uit november 2021 bracht de zorg voor verkeersveiligheid heel duidelijk naar voren. Woningbouw aan de noordkant van het dorp zal tot meer verkeersdruk leiden dan aan de zuidkant, was de conclusie. De gemeente kwam hieraan tegemoet door huizenbouw op de BZS-velden uit de Omgevingsvisie te schrappen.

Wat is Beusichem?

Wie wonen er in Beusichem?

Beusichem is een dorp met 3375 inwoners (2023) met een gemiddelde leeftijdsopbouw. De leeftijdsopbouw van Beusichem komt sterk overeen met de leeftijdsopbouw van de gemeente, hoewel er iets meer jongeren in Beusichem wonen dan in de gemeente als geheel. Het aantal huishoudens met kinderen ligt met 40% in Beusichem ook iets hoger dan het gemiddelde van de gemeente. Het aantal 65-plussers ligt dan weer iets lager dan in de hele gemeente. Het aantal éénpersoonshuishoudens ligt met 25% lager dan het gemiddelde in de gemeente Buren.

Hoe ziet Beusichem eruit?

Beusichem heeft zich ontwikkeld op een smalle oeverwal waarop oorspronkelijk twee bebouwingslinten zijn ontstaan. Vanaf de jaren vijftig is door de toenemende woningbouw deze kenmerkende dorpsstructuur nauwelijks meer herkenbaar.



Afbeelding: Beusichem in 1832, met het 'dubbele lint' duidelijk in beeld (de twee straten die parallel aan elkaar van oost naar west lopen)

Het aantal oude gebouwen ligt in Beusichem met 13% van het totaal relatief laag. De meeste woningen voor wat betreft de gehele gemeente Buren zijn tussen 1950 en 1980 gebouwd (34% van het totaal) en staan grotendeels in planmatige uitbreidingswijken.

Kenmerkend voor Beusichem

- Er heerst een sociale verbinding tussen de inwoners. Mensen zijn aardig en behulpzaam naar elkaar.
- Door de nabijheid van Culemborg met een treinstation en de A2 is Beusichem goed bereikbaar.
- Het dorp ligt in een landelijke en rustige omgeving, met mooie vergezichten uitkijkend op de Lek en de omliggende landerijen.
- Er zijn goede mogelijkheden om te recreëren, zoals de Meent, de rivier en de uitwerwaarden.
- Beusichem zal in de toekomst een belangrijk centrumdorp blijven voor omliggende kleinere dorpen.
- Er is een goede balans van wonen, werken, recreatie en een mix van inwoners.
- Het dorp heeft een mooie historische dorpskern met een middeleeuwse kerk en monumentale huizen aan de Markt.

Al deze kenmerken maken Beusichem een aantrekkelijk dorp om in te wonen.

Welke voorzieningen zijn er?

De meeste voorzieningen in Beusichem zijn nog steeds gecentreerd in het centrum van het dorp rond de kerk en de Markt met daaromheen historische gebouwen. De voorzieningen zijn goed bereikbaar. De belangrijkste voorzieningen zijn de supermarkt, bakker, slager, het dorpshuis, het theater, de basisschool, de huisarts, fysiotherapie en de voetbal- en tennisclub. Ook is er een grote sporthal in het dorp, en het recreatieterrein de Meent. Daarnaast beschikt Beusichem over een modern bedrijventerrein met vooral kleine en middelgrote bedrijven.

Te weinig voorzieningen voor senioren

In *Eigen Huis Magazine* van oktober 2024 (blz. 16 e.v.) van de Vereniging Eigen Huis wordt aandacht besteed aan de uitslag van een enquête onder senioren met de vraag: "Hoe beoordeelt u uw gemeente m.b.t. aandacht voor voorzieningen voor senioren". Hieruit blijkt dat de gemeente Buren met een score van 5,1 op de "Floplijst" staat, onder aan de lijst van gemeenten.

Sfeerimpressie van Beusichem



Afbeelding: Atelier Suzanne Huijs

De woningbehoefte van Beusichem

Veel inwoners van Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij zoeken een kleinere en betaalbare woning in of vlakbij hun eigen dorp. Op basis van het inwonersonderzoek van Beusichem Bouwt van begin 2024 kunnen we stellen dat minimaal 600 mensen uit onze dorpen de komende jaren behoefte hebben aan een andere woning én graag in hun eigen omgeving willen blijven wonen.

Dit betekent dat alle nieuwbouw die de gemeente Buren voor ogen heeft in ons deelgebied, bestemd kan worden voor huidige inwoners die op zoek zijn naar een nieuwe woning. Het voordeel van bouwen voor huidige inwoners is dat zij dan dichtbij hun familie, vrienden en werk kunnen blijven wonen. Dit bevordert de sociale samenhang in de dorpen en spaart maatschappelijke kosten uit doordat er meer mogelijkheden zijn voor mantelzorg en andere hulp. Bovendien komt er dan doorstroom op de huizenmarkt op gang waardoor er duurdere grotere woningen in het dorp vrijkomen voor andere doelgroepen die een woning zoeken.

We willen dan ook graag dat de nieuwbouw in onze dorpen bestemd en geschikt wordt voor mensen die wonen en werken in het dorp en die de komende jaren een nieuwe woning zoeken. Daarnaast willen we dat ook de rest van de inwoners zich thuis blijft voelen in hun dorp. De nieuwe straten en wijk(en) moeten zo ingericht worden dat Beusichem 'ons dorp' blijft.

Om deze twee doelen te bereiken, formuleren we in de komende twee hoofdstukken uitgangspunten voor aan de ene kant het soort woningen dat gebouwd moet worden, en aan de andere kant voor het soort wijken en buurten waar deze woningen in komen te staan.

Uitgangspunten voor de woningbouw

Aan wat voor soort huizen hebben de minimaal 600 woningzoekers uit Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij behoefte? De volgende uitgangspunten zijn gebaseerd op het inwonersonderzoek uit 2024 en de daarop volgende doelgroepenavonden in het dorp.

Driekwart van de woningen is geschikt voor twee- of eenpersoonshuishoudens

61% van de woningzoekers zoekt een woning voor een tweepersoonshuishouden en 15% van de woningzoekers zoekt een woning voor een eenpersoonshuishouden. Dit heeft te maken met het feit dat vooral ouderen en jongeren een woning zoeken. In totaal moet daarom driekwart van alle nieuwbouw bestaan uit kleine woningen voor een huishouden tot twee personen.

Bouwen voor ouderen en jongeren

Uit het inwonersonderzoek van 2024 blijkt dat met name ouderen en jongeren graag in hun dorp willen blijven wonen en daarvoor nu geen mogelijkheden zien. Onder ouderen is de vraag naar een nieuwe passende woning in de directe omgeving het grootst: de helft van de woningzoekers uit het inwonersonderzoek uit 2024 is 55plus. Daarnaast is er onder jongeren ook een grote vraag naar een nieuwe woning. Van de deelnemers aan het onderzoek tot 25 jaar antwoordt maar liefst 85% dat ze zeker of misschien willen verhuizen naar een van de nieuw te bouwen woningen. Interessant is dat de rest van inwoners ook herkent dat er vooral woningen nodig zijn voor de ouderen en jongeren. De inwoners noemen als de doelgroepen voor wie met name gebouwd moet worden:

1. Jongeren
2. Inwoners van Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij
3. Ouderen

30% sociale huur, 50% betaalbare koop en 20% vrije kavels

De gemeente Buren hanteert als richtlijn voor nieuwbouw in de gemeente de verdeling 40% sociale huur, 40% betaalbare koop en 20% vrije sector. Echter, 75% van de woningzoekers uit Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij zoekt een *koopwoning* en slechts 15% een *sociale huurwoning* (cijfers gecorrigeerd voor opleidingsniveau).

Aan de ene kant is te verdedigen dat er wat meer sociale huur komt dan de behoefte is onder de dorpelingen, omdat in de gemeente Buren op dit moment te weinig sociale huur wordt aangeboden en er veel mensen op zoek zijn naar een betaalbare woning. Aan de andere kant loopt de verdeling 40% koop en 40% sociale huur wel erg uit de pas met de behoefte onder de inwoners.

Wij willen daarom als uitgangspunt hanteren: 50% betaalbare koop en 30% sociale huur. Onder betaalbare koop verstaan we woningen tot €320.000. Een kwart van deze woningen kost maximaal €230.000. Op basis van het inwonersonderzoek, de kerkbijeenkomsten en de thema-avonden is onze stellige indruk dat Beusichem behoefte heeft aan woningen in een lager prijssegment dan wat de Rijksoverheid maximaal als betaalbare koop definieert.

De 20% die overblijft voor de vrije sector moet verder helemaal als betaalbare vrije kavels beschikbaar komen. Het gaat dan om kleine en middelgrote zelfbouwkavels tot maximaal 300m². Een substantieel deel van de inwoners wil namelijk graag zelf bouwen (12% individueel en 4% collectief/CPO). CPO-initiatieven (collectief particulier opdrachtgeverschap) moeten hierbij met voorrang ingevuld worden. Een voorbeeld van een CPO is Wonium Kwartier (www.woniumkwartier.nl) in Culemborg. Hier worden twintig rug-aan-rug woningen met een vrij-op-naam-prijs van €220.000-310.000 gerealiseerd.

Waarom geen nieuwe woningen in het hogere prijssegment?

In het inwonersonderzoek geeft ook een deel van de inwoners aan dat zij een grote woning zoeken in het dorp en dat ook kunnen betalen. Toch kiezen wij ervoor om de nieuwbouw in onze dorpen niet op deze groep te richten. Uit het inwonersonderzoek blijkt namelijk ook, dat als we bouwen voor de mensen die een kleinere en betaalbare woning zoeken, er huizen in het middensegment en hogere segment vrijkomen in het dorp. Die kunnen dan gekocht worden door de mensen die een groot huis zoeken. Daarnaast is er op dit moment al erg veel aanbod in het hogere prijssegment in onze dorpen. Vraag en aanbod lopen nu uit de pas. Door vooral klein en betaalbaar te bouwen, wordt deze balans weer (enigszins) hersteld.

De koopwoningen zijn klein of middelgroot

De koopwoningen die gebouwd worden, moeten tot 150m² groot zijn. De inwoners die behoefte hebben aan een nieuwe koopwoning hebben namelijk in meerderheid behoefte aan een woning tot 100m² (25%) of aan een woning tussen de 100m² en 150m² (38%). Omdat de woningen ook betaalbaar moeten zijn (zie vorige uitgangspunt), lijkt het realistisch om alleen kleine tot middelgrote woningen te bouwen.

Minimaal 60% van de woningen heeft een tuin

Bijna 80% van de woningzoekers wil graag een tuin bij hun nieuwe woning. Senioren hoeven relatief minder vaak een tuin; 70% van hen wil dat graag. En wellicht behoort een deels gedeelde tuin ook tot de mogelijkheden, want de senioren zijn voor een deel bereid om bij een cluster van gelijkvloerse woningen of hofjeswoningen gemeenschappelijk groen te accepteren. We hanteren daarom als uitgangspunt dat 60% van de woningen beschikt over een eigen tuin, en een nader in te vullen deel over een gedeelde tuin.

Minimaal 30% van de koopwoningen wordt casco opgeleverd

Om de woning betaalbaar te houden, wil 32% van de inwoners die een koopwoning zoeken, graag casco oplevering. Nog eens 35% wil dit misschien. Met name jongeren zien vaak mogelijkheden de woning vanuit een casco situatie zelf af te bouwen (85%). Dat kan individueel (de meerderheid) of in een collectief. We willen daarom als uitgangspunt hanteren dat minimaal 30% van de koopwoningen casco wordt opgeleverd.

Minimaal 30% de woningen zijn gelijkvloerse seniorenwoningen

Zoals gezegd is de helft van de woningzoekers 55plus. Het is dan ook niet vreemd dat ruim een derde van de woningzoekers een gelijkvloerse woning wil. Naar deze behoefte moet zeker gebouwd worden. Minimaal 30% van de woningen moet daarom gelijkvloers zijn en ook in andere opzichten levensloopbestendig zijn.



25% van de woningen bestaat uit hofjes

Ongeveer een kwart van de woningzoekers heeft interesse in wonen in een hofjesvorm (14% in een seniorenhofje en 10% in een meergeneratiehofje). Het is een woonvorm die voor senioren interessant is en die ook ruimte spaart, omdat groen en andere voorzieningen (deels) gedeeld worden. Een kwart van de woningen moet daarom in hofjesvorm gebouwd worden.

Bij eerste verkoop/verhuur krijgen 'eigen' inwoners voorrang

We willen bereiken dat de nieuwe woningen ook daadwerkelijk gaan naar de mensen die wonen en werken in Beusichem of vlakbij Beusichem, met alle voordelen van dien voor onder meer de sociale cohesie en zorg voor en door elkaar.

Uitgangspunt is daarom dat minimaal 50% van de woningen de eerste 6 maanden na oplevering alleen aangekocht of gehuurd kan worden door inwoners Beusichem, Ravenswaaij, Zoelmond of een van de omliggende dorpen, en door mensen met een economische, sociale of maatschappelijke binding met een van deze dorpen. Hierbij geldt een anti-speculatiebeding.

Mensen die hier (komen) werken in het onderwijs, brandweer, zorg of andere essentiële beroepen, moeten hierbij nog voorrang krijgen. Hier moet ook in de vacatures en bij oplevering van de woningen veel bekendheid aan gegeven worden, zodat het extra aantrekkelijk wordt om in onze dorpen in het onderwijs, de zorg of bij de brandweer te komen werken.

Voor welk gebied moet dit voorrangsbbeleid gelden? De klankbordgroep van Beusichem Bouwt – onze ogen en oren in het dorp – stelt voor om deze te trekken rond de dorpen Beusichem, Zoelmond, Ravenswaaij, Asch en Rijswijk.

Voortrekken mag!

De nieuwe landelijke Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om met de ontwikkelaar en wooncorporatie vast te leggen dat 50% van te bouwen koop- en huurwoningen eerst gedurende bepaalde periode worden aangeboden aan eigen inwoners of hen die economisch of maatschappelijk verbonden zijn of worden aan het dorp en omstreken, zoals zorgverleners, hulpverleners en onderwijzers.

Uitgangspunten voor de inrichting van de nieuwe wijk

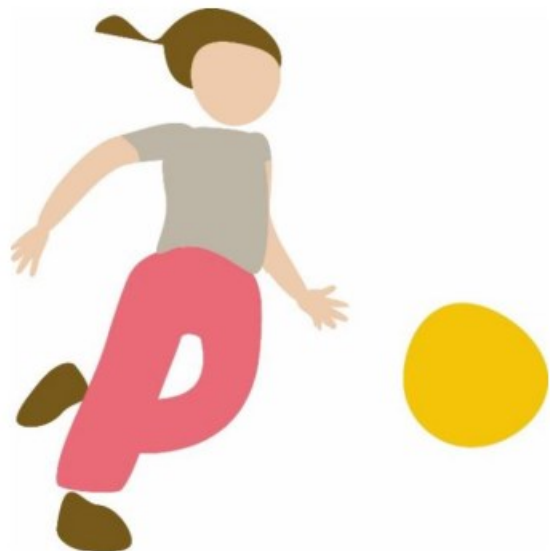
We hebben nu in beeld wat voor soort woningen in Beusichem en de omliggende dorpen gewenst is. Maar hoe kunnen de nieuwe straten of wijken zo opgezet worden dat *alle* inwoners zich thuis blijven voelen in hun dorp, ondanks de grootschalige nieuwbouw die op hen afkomt? Hoe kan de nieuwe wijk echt een deel van het dorp worden, en niet een inwisselbare Vinex-locatie. Hierover geven het inwonersonderzoek en de vier doelgroepenavonden ook veel informatie. Dit zijn de uitgangspunten voor de inrichting van een 'dorpse' nieuwbouwlocatie in Beusichem:

Zeer verkeersveilig

Bijna alle (90%) van de inwoners van de dorpen vinden verkeersveiligheid een belangrijk uitgangspunt voor nieuw te bouwen straten of wijken. Omdat men daarnaast ook grote waarde hecht aan veilig spelen op straat door kinderen, hanteren we als uitgangspunt dat de wijk autoluw moet worden; de auto is te gast in de wijk. Er kunnen geen doorgaande wegen door een nieuwe wijk komen.

De nieuwe wijk zal wat betreft de openbare ruimte zodanig ontworpen en ingericht moeten worden dat bewoners (jong en oud) te allen tijde voorrang hebben. Dat betekent dat de woonstraten en -pleinen als leef- en speelstraten zijn ingericht met groen- en speelvoorzieningen.

Ook moet er goed nagedacht worden over de ontsluiting van de wijk en de verkeersbelasting voor de rest van het dorp. Het ligt voor de hand om voor Plan Zuid één uitgang voor auto's te creëren en wel ter hoogte van de noord sector parkeerplaats voor vrachtauto's aan de Beijerdstraat. De cultuurhistorische waarde van de Ganssteeg moet beschermd worden.



Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid is daarbij ook belangrijk voor de nieuwe wijk.

Het is het onderzoeken waard om te zien of er in de wijk een of meerdere ondergrondse parkeerunits kunnen worden gerealiseerd. Hoe meer blik uit het straatbeeld verdwijnt, hoe beter de leefbaarheid wordt.

Aansluiting bij het landelijke en historische karakter van het dorp

Aansluiting bij het landelijke en historische karakter van het dorp is het tweede belangrijke uitgangspunt voor een nieuwe wijk. Vier op de vijf inwoners vindt een landelijke uitstraling belangrijk en twee derde vindt aansluiting bij het historische karakter van het dorp belangrijk. De nieuwe wijk moet echt een deel van het huidige dorp worden.

De inwoners en stedenbouwkundige Nick van Garderen, van B-City (stedenbouw en architectuur) uit Antwerpen geven adviezen hoe dit bereikt kan worden:

- Veel groen en water in de wijk (zie ook uitgangspunten 4 en 5).
- Voorkeur voor 2,5 woonlaag hoog, maximaal 3 hoog.
- Geen rijen van dezelfde soort huizen naast elkaar, maar variatie in het straatbeeld (zie ook kader).
- De segmenten door elkaar mengen, dus geen enclaves van duurdere woningen of alleen sociale huur.
- De huidige zichtlijnen en ook de structuur van de Ganssteeg intact houden.
- Bestaande doorkijkjes en zichtlijnen vanuit het dorpscentrum naar het omliggende platteland, en vanuit het omliggende platteland naar het dorpscentrum handhaven (zie kader op pagina 4). Vanaf elke plek aan de rand van het dorp moet de kerktoren te zien zijn.
- Naarmate je dichterbij de kern komt de huizen verdichten en verhogen (zie kader op p. 4).
- De glooiing van de grond in Plan Zuid in stand houden.
- Architectuur op basis van de 'archetypen' van het dorp. Denk aan bijvoorbeeld: huizen met mansarde daken, zadeldaken en wolfskap en kleine en grote T-boerderijen. Dit zijn van oudsher kenmerkende bouwvormen in Beusichem (nader te onderzoeken!). Op deze vormen kan een architect voortborduren om op een eigentijdse manier aansluiting te vinden bij het historische dorp.



Stedenbouwkundige kenmerken van Beusichem

Stedenbouwkundige Nick van Garderen gaf op 10 juli 2024 na een uitgebreide fietsronde door Beusichem aan dat het dorp gekenmerkt wordt door de volgende stedenbouwkundige principes.

1. *Van laag naar hoog:* Als je langs de invalswegen het dorp in rijdt, zie je dat de woningen steeds hoger en wat groter worden en ze ook dichter op elkaar staan naarmate je dichter bij de kern komt.
2. *Zichtlijnen naar buiten en naar binnen.* Op veel plekken in het dorp zijn er zichtlijnen in de richting van de kern, en ook de andere kant op vanuit de kern naar het open veld. Het dorp heeft daardoor een open karakter en een dorpsgevoel.
3. *Bouwen in kleine blokjes.* Zelfs bij vrij eentonige uitbreidingsplannen uit een verder verleden (vanaf de 50'er en 60'er jaren) werd er gebouwd in kleine blokjes die ook inspringen vanaf de rooilijn aan de straat. Bij de meer recente uitbreiding Hooghendijck is dat niet het geval. Deze wijk zou bijna overal in Nederland kunnen staan en is qua stedenbouwkundig plan in het geheel niet mooi aangesloten bij de kern.

Veilig spelen op straat en voldoende speelvoorzieningen voor kinderen

Driekwart van de inwoners vindt het belangrijk dat kinderen veilig kunnen spelen op straat en dat er voldoende speelvoorzieningen voor kinderen zijn. Dit is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Mensen wonen in een dorp juist omdat de kinderen er lekker buiten kunnen spelen. Om hier ruimte voor te scheppen moet er in de nieuwe wijk een speelplek ingericht worden voor kinderen, en kinderen moeten veilig de straat over kunnen. Auto's moeten daarom te gast zijn in de wijk (zie ook uitgangspunt 1 over verkeersveiligheid).

Veel fietspaden en wandelpaden

Eveneens driekwart van de inwoners vindt het belangrijk dat er veel fiets- en wandelpaden komen in de nieuwe wijk. Men houdt van buiten zijn, er zijn veel hondenbezitters die graag wandelen met de hond, en fietsen en wandelen zijn populaire activiteiten in het dorp. Er moeten dus veel fiets- en wandelpaden komen in de nieuwe wijk. Dit uitgangspunt sluit goed aan bij het landelijke, groene en verkeersveilige karakter dat gewenst is.

Tip: Organische vormen in het stratenplan

Door organische (natuurlijke) vormen te geven aan de straten en de fiets- en wandelpaden, ontstaat een landelijke, veilige en kindvriendelijke ruimte.

Veel ruimte voor groen, zoals water en parkjes

Veel ruimte voor groen, zoals water en parkjes, dat vindt twee derde van de inwoners belangrijk voor de nieuwe wijk. Dit zal het landelijke karakter van de wijk ook versterken en is daarnaast een vereiste voor klimaatbestendig bouwen. We denken daarbij onder meer aan de volgende vormen van openbaar groen:

- Een groene speelplaats voor kinderen
- Veel schaduw gevende bomen langs de straten
- Een dorpshoogstamboomgaard
- Een wadi-waterberging, waarbij gestreefd wordt naar zoveel mogelijk berging van alle regenwater in de wijk zelf

Nieuwe bewoners kunnen daarnaast op verschillende manieren actief gestimuleerd worden om zelf ook hun tuinen groen te maken en niet te bestraten. Een optie is bijvoorbeeld het aanbieden van voorbeeldschetsen van tuinen aan de nieuwe bewoners en het geven van korting op inheemse beplanting.

Tip uit 't Goy: een dorpsboerderij

Hoe kunnen we nu veel kleine en betaalbare woningen realiseren en toch voldoende variatie en een dorpse uitstraling bereiken? Daarvoor kregen we uit buurdorp 't Goy een inspirerend idee. In het hart van de nieuwe wijk kunnen een of meer dorpsboerderijen gerealiseerd worden, met daarin bijvoorbeeld:

- Woningen voor ouderen
- Ontmoetingsruimte (buurthuisfunctie)
- Gezamenlijke moestuin en/of klusruimte met deelapparatuur
- Een commerciële drager van de stichtingskosten, zoals horeca (terras/speeltuin in de boomgaard met water), buurtwinkel voor lokaal geproduceerd eten en/of voor inwoners die iets verkopen (kleine ondernemers)



Afbeelding: De dorpsboerderij (Bron: B-City)

Grote sociale cohesie bevorderen

Als de inwoners wordt gevraagd wat zij zo waarderen aan het wonen in hun dorp, noemen zij naast de rust, de ruimte en de landelijke omgeving, vooral de kleinschaligheid, de gemoedelijkheid en de sociale contacten. Het sociale aspect is dus erg belangrijk. Een nieuwe woonwijk in een klein dorp moet voor iedere toekomstige bewoner direct een thuisgevoel geven. De wijk moet zodanig zijn ontworpen dat je met open armen wordt ontvangen zodat integratie snel plaatsvindt. Sociale cohesie is dan ook belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van de nieuwe wijk. Cohesie-bevorderend, dorps en veelal ook ruimtebesparend zijn:

- Een centrale ontmoetingsruimte (mogelijk gebruik van gemeenschappelijke ruimte van Hof van Beusichem voor de wijk in Beusichem-Zuid)
- Een dorpsboerderij
- Weinig auto's en het meeste verkeer te voetgangers en te fiets
- Hofjes
- Een gemeenschappelijke tuin en hoogstamboomgaard
- Gemeenschappelijke bergingen (dit voorkomt ook rijen kleine schuurtjes)

Daarnaast kunnen ook voorzieningen voor vuilcontainers, parkeren, fietsenstalling enzovoorts gemeenschappelijk opgezet worden.



Voldoende voorzieningen

Er zijn zorgen of bij de groei van het dorp de huidige voorzieningen voldoende zijn en niet uit hun voegen zullen barsten. Denk aan de supermarkt, de huisarts en de tandarts, de kinderopvang en de (sport-)verenigingen. De tandarts neemt op dit moment al geen nieuwe patiënten meer aan. Het leerlingenaantal van de basisschool (PWA Beusichem) is in 2024 ongeveer 250. Mits de nieuwbouw geleidelijk gaat, voorziet de schooldirecteur geen grote problemen voor de school.

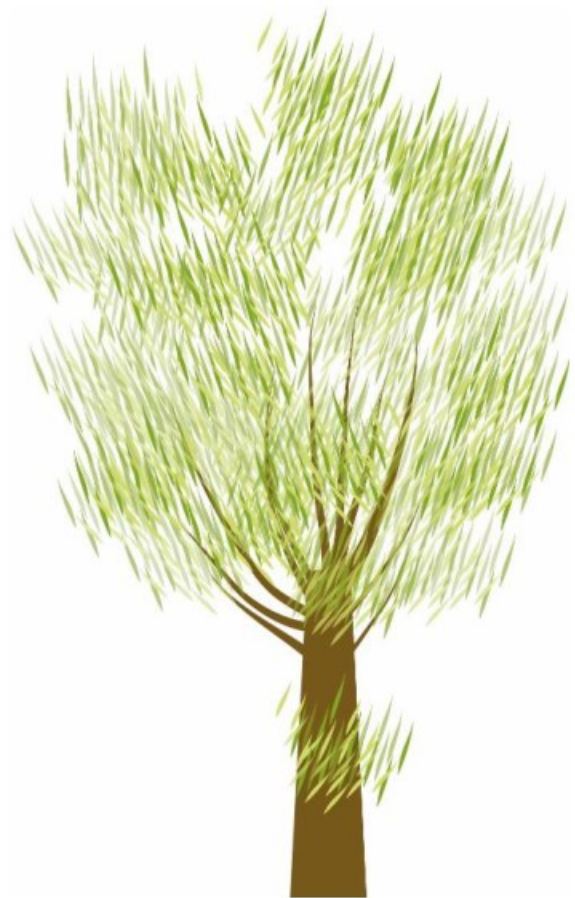
Een duurzame wijk

Een ruime meerderheid van de inwoners vindt het belangrijk dat de wijk niet bijdraagt aan klimaatverandering, maar juist de gevolgen van klimaatverandering opvangt. 64% vindt duurzaamheid, zoals energieneutrale woningen, een belangrijk uitgangspunt en 62% vindt klimaatadaptatie belangrijk, bijvoorbeeld in de vorm van opvang van regenwater.

Energieneutrale woningen en klimaatadaptatie zijn dan ook belangrijke uitgangspunten. De mogelijkheid van geothermie of warmte uit oppervlaktewater moet vooraf worden onderzocht, evenals de mogelijkheid om de nieuwe wijk als zogenaamde BalansWijk te realiseren. Een BalansWijk is zelfvoorzienend in de energiebehoefte.

Goed watermanagement is erg belangrijk bij nieuwbouwprojecten in onze omgeving. Beusichem heeft veel oude gebouwen die gevoelig zijn voor droogte en bodemdaling. Dat zagen we in 2018. Daar komen twee ontwikkelingen bij: nieuwbouw in Zuid en waarschijnlijk op andere locaties, maar ook de aanwijzing als mogelijk gebied voor drinkwaterwinning. Beide ontwikkelingen kunnen het grondwaterpeil beïnvloeden. Bij drinkwaterwinning wordt bodemdaling voorzien en droogteschade. We stellen dan ook voor er een goed waterplan komt - ook omdat we pleiten voor geothermie/warmte uit oppervlaktewater - waarin rekening wordt gehouden met alle relevante toekomstige factoren (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken van de gronden en de drainage). Beusichem heeft weinig watergangen. Wat kunnen we doen om het watersysteem te versterken?

We willen graag de samenwerking met eCoBuren zoeken om hun expertise op het gebied van duurzaam bouwen en wonen te benutten bij bouwen in onze dorpen.



Een duurzame wijk

Bij een duurzame wijk denken wij aan:

- De woningen zijn 0-op-de-meter.
- De woningen zijn voorzien van zonnepanelen.
- Er wordt voor de verwarming van de woningen gebruikgemaakt van geothermie of van warmte uit oppervlaktewater.
- Voor de opslag van energie wordt een buurtbatterij ingezet.
- Een deel van de woningen zijn passieve woningen.
- Regenwater wordt opgevangen.
- Grijs water wordt hergebruikt voor wasmachine, wc en mogelijk andere toepassingen.
- De ambitie is om, mits financieel haalbaar, is de nieuwe wijk als zogenaamde BalansWijk te realiseren. Een BalansWijk is zelfvoorzienend in de energiebehoefte.

Splitsen van woningen en percelen als kans

Naast nieuwbouw is er nog een mogelijkheid om woningen te creëren. Namelijk het splitsen van bestaande woningen en percelen. Verrassend veel inwoners willen hun woning of perceel splitsen. Maar liefst 318 mensen uit Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij gaven in het inwonersonderzoek aan dat zij hun woning of perceel zouden willen splitsen om een nieuwe woning te creëren. Het werkelijke aantal potentiële splitsers zal nog veel hoger liggen. Het lijkt er dus op dat met splitsen een groot deel van de bouwopgave ingevuld kan worden.

Hier ligt een enorme kans om zonder schaarse groene ruimte te gebruiken nieuwe woningen te creëren, die ook nog eens beter aansluiten op de behoefte aan kleiner wonen. Wel moeten de regels voor splitsen aangepast worden om dit potentieel te kunnen benutten. Want ongeveer de helft van de mensen die willen splitsen, geeft aan dat dit bij hen volgens de huidige regels niet kan.

Splitsen, en dan vooral het splitsen van woningen, is een mooie en passende manier om nieuwe woningen te creëren, want splitsen biedt meerdere voordelen ten opzichte van nieuwbouw:

- Lagere kosten
- Lagere CO2-uitstoot
- Behoud van landelijke groene ruimte
- Kleinere woningen die aansluiten op de behoefte

Hoe wil de provincie dat we groeien (regels beschermd landschap)?

De duidelijkste karakteristieke landschappelijke kenmerken die beschermd en gestimuleerd moeten worden zijn landschapsmozaïek (lommerrijk), dorpse uitstraling, zichtlijnen, slingerende wegen en groene wiggen tussen de dorpen. In *Streekgidsen* zet de provincie Gelderland een norm neer voor hoe gemeenten met landschap moeten omgaan, ook bij nieuwbouwprojecten. Het Rivierenland is een zeldzaam Nationaal Erkend Landschap. Daar wil de provincie zorgvuldig mee omgaan, vandaar de *Streekgids Betuwe & Tielerwaard* met heldere omschrijvingen en voorbeelden. Zo blijft Beusichem de parel van de Betuwe, ook bij nieuwbouw.

Landschappelijk zijn Beusichem en Zoelmond in die *Streekgids* ingedeeld in het gebied Culemborgse waard. De ontwikkeling aan beide kanten van de dijk is beschreven in de *Streekgids* voor het gebied Nederrijn en Lek.



Afbeelding: De uiterwaarden tussen Culemborg en Beusichem (Bron: *Streekgids Betuwe & Tielerwaard*)

Het dorp

Eerst het dorp. Dat ligt op een oeverwal waar het oude landschap is gevormd door de strijd tegen het water. Bij ontwikkeling als nieuwbouw geeft de provincie duidelijke normen, zeker als het de dorpsentree betreft langs de provinciale weg, of de dorpsranden, maar ook de inbreilocaties:

- Geef vorm aan nieuwe dorpsentrees, geef de kernen een dorpsgezicht met afwisseling groen en bebouwing.
- Zorg voor een mooie landschappelijke overgang naar de komgebieden.

- Versterk het lommerrijke karakter door behoud van kleine weidepercelen en boomgaarden in de kernen.
- Ontwikkel groene rafelige dorpsranden met afwisseling van kleine ontwikkelingen en groen gebied.
- Voorkom het aan elkaar groeien van de dorpen door 'groene wiggen'.
- Versterk de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door aanleg van lanen, singels, boomgaarden, erfbeplanting en bosschages.

Agrarische erven

Ook geeft de provincie in die Streekgids duidelijke richting aan nieuwbouw op oude agrarische erven. De agrarische structuur moet leidend blijven. Bijgebouwen als schuren passen na ombouw als woning nog in de oude agrarische structuur, vanwege de cultuurhistorische waarde. Ook nieuwe gebouwen dienen te passen binnen de karakteristieke stedenbouwkundige agrarische opzet van het erf. Erfbeplanting maakt het onderscheid duidelijk tussen de voor- en achterkant van het erf.

Langs de dijk

Over binnendijkse ontwikkeling schrijft de provincie: Zowel binnen- als buitendijks loopt de dijk langs verschillende landschappen en structuren: oeverwallandschap, oude rijnsrangen, oud-hoevig land, rivierduinen, strangen, dorpen en steden. Uitgangspunt is om per landschapstype en -structuur de onderscheidende karakteristieken te versterken. De veelkleurigheid (in sfeer, inrichting en gebruik) van de Rijnbandijk (ter hoogte van Beusichem de Lekdijk genaamd) wordt daardoor versterkt.

Kommen

Over de kommen (landbouwgebieden verder van de Lek gelegen) schrijft de provincie deze richtlijnen:

- Het grondgebruik volgt de natuurlijke omstandigheden. Functies zoals broekbossen, grienden, waterberging in de natste delen, extensieve landbouw op de iets hogere delen.
- Afwisseling van open en meer besloten delen ('open kamers'). Zichtlijnen over het landschap respecteren.

Hoe wil de gemeente dat we groeien?

(Omgevingsvisie)

We gaan een nieuw hoofdstuk toevoegen aan de eeuwenoude geschiedenis van Beusichem. Beusichem ademt historie en dat voel je zodra je door de oudere delen van het dorp wandelt, met doorkijkjes naar het oude rivierenlandschap. Dit willen we veilig stellen voor de generaties na ons.

Vasthouden aan de Omgevingsvisie

De huidige Omgevingsvisie (tot 2030) laat zien dat we heel bewust groeien en ontwikkelen. In de Omgevingsvisie wordt veel aandacht besteed aan het bevorderen van factoren die bijdragen aan duurzame leefbaarheid. De visie geeft hoge prioriteit aan het behoud van het historische, dorpse karakter en aan bescherming van cultuurhistorisch erfgoed, natuur en landschap. Dat is zeer positief. Uit het inwonersonderzoek, de kerkbijeenkomsten en gesprekken tijdens thema-avonden blijkt dat inwoners hier veel waarde aan hechten omdat dit de leefbaarheid vergroot en mensen zich hierdoor thuis voelen in het dorp.

Er kwam op deze bijeenkomsten ook naar voren dat veel van de weerstand onder inwoners tegen nieuwbouw verband houdt met een breed gedragen sentiment dat dergelijke kernwaarden bij eerdere commerciële bouwprojecten in de regio teveel zijn achtergesteld. Om die reden verdient het aanbeveling de bestuurlijke lijn die in de Omgevingsvisie is ingezet te bestendigen, ook na 2030 in het Omgevingsplan en in dat kader verdere aansluiting te zoeken bij relevante programma's van de provincie Gelderland en de Rijksoverheid.

Hoe ontwikkelen vanuit Omgevingsvisie?

Er ligt een pittige woningbouwopgave voor de gemeente Buren. De Omgevingsvisie zoekt naar een nieuwe balans tussen 'wat er was' en nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie staan duidelijke richtlijnen hoe het dorp die balans kan houden. Evenwichtige groei dus, en dat betekent volgens de Omgevingsvisie:

- Voortbouwen op de kenmerkende ruimtelijke structuren die passen bij de identiteit en historische groei en die bijdragen aan het groene, open karakter die hoort bij het leven op het platteland.
- Evenwicht in woningtypen en bouwstijlen. Geen grote wijken met standaardwoningen, maar variatie en geleidelijke groei.
- Ruimtelijke kwaliteiten van groen, cultuurhistorie en milieu zijn erg belangrijk.

Zo wil de Omgevingsvisie dat doen

- Behouden en versterken van het afwisselende halfopen rivierenlandschap op de hogere oeverwallen en stroomruggen in en tussen de dorpen.
- Ruimte voor ontwikkeling van oude agrarische erven binnen de bouwblokken. Veranderingen van de gebouwen, maar behoud van de agrarische uitstraling weerspiegeld in oude functie van gebouwen en daarnaast bv. tiny houses.

- Als er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zal er wel een landschappelijke kwaliteitsimpuls geleverd moeten worden. Een deel van de gemaakte waardesprong op de locatie zal moeten worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving.
- Voorwaarde bij ontwikkeling van een nieuwbouwwijk is dat het groen van het buitengebied naar binnen wordt getrokken bij het ontwerp. Op deze manier komt er een zachtere overgang van het stedelijk gebied naar het groene buitengebied.



Visie op wonen in Beusichem

In de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie 2022 geeft de gemeente Buren aan dat bij de woningbouwopgaven voor Beusichem voor wat betreft het centrum van het dorp het accent van de nieuwe woningbouw gelegd moet worden op ouderen en jongeren, die het meest baat hebben om dichtbij voorzieningen te wonen.

Een uitbreiding van het dorp is kansrijk aan de zuidzijde. De mogelijke locatie aan de Ganssteeg ligt gunstig qua (auto) bereikbaarheid en legt relatief weinig druk op de bestaande infrastructuur. Voorwaarde bij de ontwikkeling van zo'n grote wijk is dat het groen van het buitengebied naar binnen wordt getrokken bij het ontwerp van die nieuwbouwwijk, zo stelt de gemeente in haar Omgevingsvisie.

De druk op de infrastructuur is er wel bij meer noordelijke bouwprojecten, waar dan ook terughoudendheid heerst in de Omgevingsvisie. Aan de oost- en noordzijde van het dorp liggen enkele kleine mogelijkheden voor woningbouw, vooral in de vorm van een afronding of herstructurering. De sportvelden zijn niet opgenomen als potentiële woningbouwlocatie. Mocht hier op termijn een veld vrijkomen, dan is woningbouw wel voorstelbaar, hoewel dit ook kan wringen omdat bij uitbreiding van het dorp ook de behoefte aan sportvoorzieningen zal toenemen.

Rondom Beusichem heeft de gemeente verschillende gebieden aangewezen als multifunctionele dorpszone. De mogelijkheden die op vrijkomende erven in deze zones mogelijk zijn staan beschreven in de Omgevingsvisie.

Visie op verkeer in en om Beusichem

De verkeersdruk in het dorp wordt in de Omgevingsvisie als een belangrijk knelpunt genoemd. Niet alleen op de Beijerdstraat en de route naar het veer, maar ook op andere plekken. Nog te ontwikkelen groene wandel- en fietsroutes moet zorgen voor betere en veiligere verbindingen tussen de verschillende en verspreid liggende voorzieningen. En waar mogelijk het inrichten van langzaam verkeersroutes. Dat moet er ook voor zorgen dat het interne autogebruik wordt ontmoedigd.

De Beijerdstraat vormt de centrale entree van het dorp. Deze straat leidt het verkeer naar en van het Veer en de noordkant van het dorp. Maar het is ook de veel gebruikte fietsroute van en naar De Meent, omliggende voorzieningen en het voortgezet onderwijs in Culemborg. De gemeente streeft naar een betere inrichting van de Beijerdstraat, waarbij de verkeersveiligheid wordt vergroot. Dat kan ook een kans zijn voor het revitaliseren van het gebied, waarbij met combinaties van wonen en werken een overgang gemaakt kan worden tussen de woonwijk en het bedrijventerrein aan de westkant van de Beijerdstraat. Dit kan een vliegwielen zijn om een breder wegprofiel te realiseren met groen en een (losliggende) fietsverbinding. Een revitalisering levert zo een kwaliteitsverbetering op voor de straat.

Een zorgpunt is de drukte op de N320 na realisatie van woningbouwprojecten in de gemeente. In de Omgevingsvisie van de gemeente Buren is hiervoor niet genoeg aandacht, ons inziens. De aandacht is vooral gericht op verkeersstromen het dorp in.

Wat zegt de Omgevingsvisie nog meer?

In de Omgevingsvisie bepaalt ook de gemeente dat zij wil inzetten op:

- Woningbouw voor meerdere doelgroepen.
- Versterken van de recreatieve en voorzieningenstructuur.
- Behoud van de aantrekkelijke historische structuur.
- Behoud van de typerende lange dubbele dorpslinten-structuur met de kenmerkende doorkijkjes.
- Buiten het dorp waar de linten doorlopen wordt geen bebouwing achter de linten toegestaan om de historische structuur zichtbaar en leefbaar te houden.
- De Molenweg is aangemerkt als waardevolle dorpsrand.
- Ook op andere plekken rondom het dorp is op verschillende plekken een waardevolle dorpsrand aangewezen.
- Aan de noordzijde is de overgang tussen het dorp en de Lekdijk als waardevolle rand benoemd.

Bouwen op andere locaties dan Plan Zuid

In dit hoofdstuk kijken we naar andere locaties voor bouwen tot 2030. Immers, de taakstellende bouwinspanning voor de gemeente Buren is 1400 woningen in de komende jaren tot 2030. Verdeeld over de vier grote kernen van de gemeente Buren (Lienden, Maurik, Buren en Beusichem) kan dat voor het deelgebied Beusichem (dorpen Beusichem, Ravenswaaij en Zoelmond) zo'n 300 woningen betekenen. In Plan Zuid zullen ongeveer 150 woningen passen, want 25 huizen per hectare is de norm voor bouwen in plattelandskernen.

Voor het bepalen van andere bouwlocaties is de Omgevingsvisie uit 2022 leidend. Bouwlocaties zijn derhalve: Plan Zuid (ongeveer 150 woningen), Beijerdstraat (ongeveer 50 woningen?), en een klein aantal woningen op het "emballageterrein Belverderelaan" (ongeveer 15 woningen?).

Zoelmond zou nog een zoeklocatie kunnen zijn voor klein aantal woningen (ongeveer 10?), want de inwoners van Zoelmond geven aan dat er kleinschalige nieuwbouw gewenst is. Ravenswaaij heeft niet lang geleden een uitbreiding gehad. Daar is op dit moment niet veel behoefte aan nieuwe woningen.

Grootschalig bouwen ten noorden, west en oosten van Beusichem is ongewenst, vooral vanwege de verkeersafwikkeling die dan over met name de beide Molenwegen, de Beijerdstraat, Smalriemseweg, Oranjestraat en Ganssteeg zou moeten.

Goede bouwlocaties volgens de inwoners

In het inwonersonderzoek is gevraagd waar er in Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij gebouwd zou kunnen worden. De volgende bouwlocaties zien de inwoners van de dorpen als het meest kansrijk, naast het perceel aan de Ganssteeg/Pieterssteeg in Beusichem:

- In Zoelmond kleinschalige dorpse nieuwbouw
- Mogelijk in Ravenswaaij ook kleinschalige dorpse nieuwbouw
- In Beusichem vooral aan de randen van het dorp, waarbij het meest wordt genoemd:
 - Het industrieterrein (leegstaande of nauwelijks meer functionele panden).
 - Het landgoed naast recreatiegebied De Meent.
 - Bouwen tussen Beusichem en Culemborg.

Bouwen na 2030

In een verdere toekomst - na de huidige planperiode tot 2030 - en alleen indien blijkt dat er vanuit de inwoners blijkt dat er nog tekorten aan (specifieke) woningen zijn, zou gekeken kunnen worden naar andere bouwlocaties.

Kijkend naar de informatie uit het inwonersonderzoek, is daarin verkeer (naast voorzieningen en behoud van het dorpskarakter) wederom een zeer belangrijke factor. We zien daarom alleen bouwmogelijkheden op locaties waar rechtstreeks op de N320 ontsloten kan worden.



Bronnen

- *Bestemmingsplan buitengebied Buren*, gemeente Buren (2008)
- *Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)*, gemeente Buren (2022)
- *Inwonersonderzoek naar nieuwbouw Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij*, Beusichem Bouwt (2024)
- *Omgevingsvisie gemeente Buren*, gemeente Buren (2022) en de collectieve zienswijze op Omgevingsvisie, Beusichem Leeft (2022)
- *Streekgids Betuwe & Tielerwaard: ruimtelijke kwaliteit en landschap*, provincie Gelderland (2022)
- Verslagen van de vier doelgroepenavonden, Beusichem Bouwt (2024)
- *Woningprogramma 2020-2030 gemeente Buren*, gemeente Buren (2020)
- Woononderzoeken, gemeente Buren (2021-2021)