Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten Beusichem Zuid

Versie: 1 april 2025
Besluit College van B&W: 8 april 2025
Zaaknummer Join:



Plangebied

Inleiding

De nota van uitgangspunten maakt integraal onderdeel uit van de verdere uitvoering van het projectplan. De gemeentelijke uitgangspunten zijn afgeleid uit de ambities en het vastgestelde beleid van de gemeente. Een aantal uitgangspunten dienen gelezen te worden als harde eis, maar sommige uitgangspunten gelden meer als wens of richtinggevend kader. Daarom is dit onderscheid per onderwerp nader benoemd.

Uitgangspunten vanuit gemeentelijke organisatie

A. Wonen

Specifiek voor het project Beusichem Zuid, en de verwachte invulling van ca. 200-250 woningen kan op hoofdlijnen het volgende woningbouwprogramma landen:

- **40% sociale huur**, te exploiteren door woningcorporatie KleurrijkWonen. (**uitgangspunt**)
  KleurrijkWonen maakt voor de locatie Beusichem-Zuid een eerste voorzichtige richting aan voor de gewenste programmering. (**richtinggevend**)

  - Appartementen met lift. Met een mix aan twee- en driekamer appartementen, respectievelijk 50-55 m2gbo en 65-70 m2gbo groot. Individuele berging voorzien. Hier voorzien we de grootste aanbod. Dit kan ook prima gecombineerd worden met een lichte of zware zorgvraag. Wij realiseren er 22 in de herstructurering van de Torenlaan/Zoetzand, echter gezien de komende vergrijzing en dus behoefte aan 1- en 2 phh, zien wij hier nog wel vraag naar. Onze collega Kleurrijkwonen heeft circa 20 appartementen in portefeuille Beusichem.

- Beneden-bovenwoningen (bebo's). Op de begane grond een woning geschikt voor de oudere, dus levensloopgeschikt (65-70 m2gbo groot). Met een klein tuintje. En op de bovenste woonlaag een woning voor een huishouding bestaande uit 1 persoon (starter, middenleeftijd). Deze is circa 50-55 m2gbo groot. Deze woningen kunnen gecombineerd worden in een rij of hofvorm met andere grondgebonden types.

- Tiny House of rug-aan-rug woning. Een kleine woning met een klein tuintje, of in een gemeenschappelijke setting en buitenruimte. Kan in een soort community weggezet worden. Woningen kennen 1 bouwlaag met afhankelijk van type een halve 2e bouwlaag onder een kap (vliering?). Ze zijn sec voor de 1 pph, dus 40-50 m2 groot. Je kan hier nog nadenken aan vaste concepten zoals een Heijmans One/TWO, Barli, Finch, Van Dillen, of aan vele andere aanbieders. Goed om te zetten daar waar de verkaveling niet altijd even 'lekker' past of aansluit. Deze woningtypes zijn namelijk in een groene zetting wat vrij te verkavelen.

- Seniorenwoningen (GGW). Deze mogelijkheid is nader te bekijken. Nu even op 10% gezet. Deze heeft volledig levensloopbestendig programma op de begane grond, en 1 of 2 extra slaapkamers op de tweede bouwlaag. Echter van dit type staan er al 'genoeg' in de gemeente en Beusichem, weliswaar met een verouderde plattegrond waar je vanaf vraagt of deze wel echt geschikt is voor senioren. Een bijkomend nadeel is dat deze types in verkaveling niet efficiënt zijn voor de grondexploitatie (brede beuk, > 6300 mm, en een grotere diepte woning vanwege de vereiste plattegrond op begane grond). Maar een klein aantal (8-10) is altijd m.i. nog met een verkavelingsstudie in te passen. Woning is ook in te zetten voor 1-oudergezinnen (moeder of vader met 1 of 2 kinderen).

- Een kleine eengezinswoning, dus met een smalle beuk (3900-4200 mm). Oppervlakte mag tussen 75-85 m2gbo zijn. Voorzien van twee slaapkamers en ruimte onder de kap. Woning is geschikt voor de jonge startende gezin, dus 2 phh of 3 phh, of een 1-oudergezin. Is wel een concurrent van ons bestaande portefeuille aan EGW, echter deze bestaande EGW kunnen we inzetten voor de doorstromers (> 3 phh) of uitponden op de vrije markt. Voorrang krijgt bij ons het laatste, om van ons versnipperd bezit af te komen.

Op een hypothetisch aantal van 250 woningen totaal op de locatie, zou met een beleidsmatige 40% sociaal, een aantal van 100 woningen sociaal ingevuld moeten worden.

De volgende verdeling is dan grofweg gewenst (opgave KleurrijkWonen):

Appartementen met lift (AML)	60 stuks (2 gebouwen)	60 %
Beneden-bovenwoningen (bebo)	10 stuks	10 %
Rug aan Rug, Tiny House	10 stuks	10 %
Seniorenwoning (GGW)	10 stuks	10 %
Kleine eengezinswoning (EGW)	10 stuks	10 %

- **40% betaalbare koop** in de volgende prijsklassen (**uitgangspunt**).
  Per 1 januari 2025:
  3% € 218.383,-- vrij op naam (= v.o.n.)
  6% tussen de € 218.383,-- en de € 236.090,-- (v.o.n.)
  12% tussen de € 236.090,-- en de € 265.602,-- (v.o.n.)
  19% tussen de € 265.602,-- en € 376.655,--. (v.o.n.)
  Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

  Het programma bestaat uit 100 betaalbaar woningen in 4 categorieën (**uitgangspunt**). Concreet leidt dat tot het volgende beoogde betaalbare programma voor Beusichem-Zuid:
  - 7 woningen < dan € 218.383
  - 15 woningen < dan € 236.090
  - 30 woningen < dan € 265.601
  - 48 woningen < dan € 376.655

- **20% overig (vrije klasse)** (**uitgangspunt**)

50 Dure woningen (> € 376.655) in de vorm van vrije kavels, 2^1-kap woningen, hoekwoningen en of appartementen.

- *Bijzondere woonvormen* (**wens**)
  Streven naar bijzondere woonvormen.

De grondexploitatie en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zijn leidend in het uiteindelijk te realiseren aantal woningen. Beusichem-Zuid dient een zo optimaal mogelijke bijdrage te leveren aan het invullen van de woningbehoefte in de gemeente Buren en het deelgebied Beusichem in het bijzonder.

B. Programma Stedenbouw (richtinggevend kader)

Hoofdopzet

- Ten aanzien van het plangebied "Beusichem-Zuid" zijn onderstaande hoofduitgangspunten gehanteerd:
  a. Hoofdontsluiting op de Beijerdstraat (ca. ter plaatse van parkeerterrein, waar Pietersteeg en Beijerdstraat nagenoeg bij elkaar komen). Belangrijk aandachtspunt is de verkeersveiligheid ter plekke, ook voor fietsers.
  b. Een tweede (nood-)ontsluiting op de Burgemeester Deysstraat (ter hoogte van nr. 5 / 7 / 9 / 11).
  c. De noodontsluiting is een fiets- wandelverbinding, die bij calamiteiten kan worden opengesteld voor autoverkeer.
  d. Geen nieuwe verkeersontsluitingen (met uitzondering van langzaam / bestemmingsverkeer) op de Heuvel, Pietersteeg en de Ganssteeg;
  e. Fietsverbinding (diagonaal door het plangebied) tussen Ganssteeg en Pietersteeg (verlengde Burgemeester van Rijnberkstraat).

- Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het plangebied opgedeeld in vier deelgebieden, waarbij:
  a. Het verlengde van de hoofdaansluiting op de Beijerdstraat, met een noodontsluiting op de Burgemeester Deysstraat, de ruggengraat (waarbij het gehele plangebied wordt ontsloten) vormt, en
  b. De verbinding tussen Ganssteeg en Pietersteeg (verlengde Burgemeester van Rijnberkstraat / diagonaal door het plangebied) een (groene) verbindingszone (met het buitengebied) voor langzaam verkeer wordt.
  c. De deelgebieden:
     A. Noord- west relatie met appartementengebouw / evt. voorzieningenzone);
     B. Noord- oost achterzijde karakteristieke woningen (Ganssteeg 4A en 6) / aansluiting op bestaande woonwijk;
     C. Zuid- west achterzijde de Heuvel / aansluiting op Pietersteeg;
     D. Zuid- oost aansluiting op buitengebied / Ganssteeg.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige: 3 tot 4 lagen, met eventueel een accentpunt (5 lagen / max.ca. 17,50 m bouwhoogte) in relatie tot het bestaande appartementencomplex. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de zichtlijn vanaf de Beijerdstraat op de kerktoren.

Landschappelijke versterking:

- Ter plaatse van deelgebied D is een directe relatie met het buitengebied aanwezig.
- In dit deelgebied is de grootste landschappelijke versterking in relatie tot buitengebied (en bebouwing langs Ganssteeg) gewenst.
- Met name de driehoek tussen het verlengde van de Engsteeg en de voortuin (kad. nr. 264) van de "karakteristieke" boerderijwoning Ganssteeg 31, alsmede de zone (verlengde Engsteeg tot karakteristieke bebouwing aan de Ganssteeg 6) aan de westzijde van de Ganssteeg, dient zonder meer als landschapsversterkende zone aangewezen te worden.

Bouwhoogte:

- Deelgebied A (evt. voorzieningenzone) max. 3 tot 4 lagen;
- Deelgebied B max. 1 tot 2 lagen;
- Deelgebied C en D max. 1 tot 2 lagen.

Binnen deelgebied C en D dient:

- a. aansluiting gezocht te worden in goot- en nokhoogten van bestaande woningen langs Pietersteeg;
- b. de westzijde (aansluitend op groenstructuur) langs de Ganssteeg, uitsluitend uit achtererven (bij woningen) te bestaan (geen voorkanten / ontsluiting op Ganssteeg).

Ten aanzien van het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt opgemerkt dat:

- Gebied C. west- en zuidzijde - bouwmassa's / goot- en nokhoogten aansluiten op bebouwing de Heuvel / Pietersteeg;
- Gebied D. landschappelijke relatie buitengebied en Engsteeg versterken (veel groen), bouwmassa's / goot- en nokhoogten aansluiten op bebouwing Ganssteeg (met name 4A, 6 en 31) .
- Hofjeswoningen in deze twee deelgebieden zijn zonder meer voorstelbaar.
- Ruimtereservering afvalcontainers en middenspanningsruimten.

C. Programma Verkeer

Uitgangspunten:

- Parkeerbeleid gemeente Buren juli '24.
- Minimaal 2 ontsluitingswegen plangebied. Een langzaam verkeer verbinding (tevens calamiteitenroute) richting de Burgemeester Deysstraat en/of de Ganssteeg.
- Aandacht voor mogelijk verbetering inrichting en verkeersveiligheid Beijerdstraat.
  (een breder wegprofiel realiseren met groen en een (losliggende) fietsverbinding)
- 1 elektrische laadinrichting per 5 parkeerplaatsen. Direct nadenken over een centraal laadpunt (of -plein) voor elektrische auto's, al dan niet in combinatie met deelmobiliteit (auto's, elektrische (bak)fietsen, etc)
- Waterdoorlatende en groene parkeerplaatsen
- Toepassing parkeerkoffers uit het zicht en bij tweekappers en vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein.

Wens:

- Een pakketpunt vooraan de wijk inrichten om pakketbezorgers in de wijk tegen te gaan (kan ook functioneren voor de rest van het dorp).

D. Programma Water

Uitgangspunten:

- Water houden we het liefst vast in de buurt en bovengronds. Langzame afvoer naar de omgeving.
- Grondwaterneutraal bouwen. Robuust in alle weersomstandigheden.
  Dat houdt in: wadi's of slootjes in de buurt, wegen in de lengterichting 1:200 afschot geven.
- Grondwaterstanden onderzoeken en de begane grondvloer 70cm boven de GHG bouwen. De openbare ruimte duidelijk lager leggen dan de vloerpeilen zodat een hoosbui geen schade in huis geeft.

Wensen:

- Regenwater kan je goed benutten als alternatief voor leidingwater. Bijv. wc, tuin en wellicht wasmachine.
- Regenpijpen in gootjes laten overgaan.
- Eventueel groenblauwe daken maken.

E. Programma Duurzaamheid

Uitgangspunten:

- Inzetten op de beperking van de energievraag.
- Onderzoek mogelijkheden ZLT-warmtenet (thermische energie oppervlaktewater)
  Dit sluit aan op het warmteplan 2.0, waarin Beusichem als mogelijke warmtenetlocatie naar voren komt. (college heeft het warmteplan 2.0 vastgesteld op 15 oktober door de raad. In deze nieuwbouwwijk zou er eventueel op kunnen worden samengewerkt. Dit vergt uiteraard nog een onderzoek maar kan als optie worden onderzocht.
- Rekeninghouden met netcongestie.

- Netbewuste nieuwbouw.
- Onderzoek naar mogelijkheden balanswijk. https://www.liander.nl/voor-projectontwikkelaars/balanswijk
- Mogelijkheden buurtbatterij.
- Onderzoek of het nabijgelegen zonnepark Molenkampen betrokken kan worden bij de ontwikkeling van deze wijk. Er ontstaat hierdoor wellicht de mogelijkheid om de opgewekte energie in deze nieuwe wijk toe te passen waardoor minder stroom van het energienet wordt gevraagd.

Wensen:
- Volg het "Kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland". Thema's Hitte, Droogte, Wateroverlast, Biodiversiteit, Gezonde leefomgeving en Bodem(daling) komen hier uitgebreid aan bod.
- Bouw van woningen al zo ver als mogelijk richting de ZEB-norm (Zero Emission Building). Beng is het minimum. ZEB wordt de toekomstige eis voor nieuwbouw.
- Laag energetisch bouwen.

F. Programma Landschap/groen

Uitgangspunten:
- Verwerk groene dooradering vanuit Omgevingsvisie.
- Pas Landschapsontwikkelingsplan gemeente Buren 2012 toe.
- Integreer veel groen en natuur in de wijk met beplanting die aansluit bij het karakter van het dorp. Zorg voor het behoud of herstel van landschapselementen die bijdragen aan het karakter van het gebied. Gebruik bij de realisatie van groen, inheemse, streekeigen soorten die bijdragen aan de biodiversiteit.

Wensen:
- Houd in het ontwerp rekening met mogelijkheden voor integratie van waterelementen, wadi's, groene daken, groene gevels, enz.
- De wijk voldoet aan de normen voor nieuwbouw uit de Streekgids Betuwe & Tielerwaard van de provincie Gelderland.
- Zorg ervoor dat de groene buitenruimte goed toegankelijk is. Creëer wandelpaden, ontmoetingsplekken en natuurlijke speelvoorzieningen in het groen, waardoor beweging en ontmoeting wordt gestimuleerd.
- Streef naar het realiseren van de volgende uitgangspunten uit het Kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland:
    1) Percentage groen plus blauw op buurtniveau is samen minimaal 30% (300-30-3 norm). Het horizontale en verticale oppervlak van openbare en private ruimte wordt in samenhang met de groenblauwe structuren en biodiversiteit in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30% groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak en water telt mee).
    2) Binnen 300 meter van elke woning is een openbare groenvoorziening van minimaal 200 m2 aanwezig en binnen 1.000 meter een park van minimaal 5.000 m2 (BOSS-principe). Deze groene plekken hebben waarde voor recreatie en de biodiversiteit.
    3) Elk huis heeft zicht op minimaal 3 bomen (300-30-3 norm).

G. Participatie
- Beschrijf hoe we Beusichem Bouwt en de inwoners betrekken bij de ontwikkeling en in welke fase er een rol voor hen is weggelegd. E.e.a. kan in participatieplan worden beschreven. **(eis)**

H. Financieel
- Volgt grondexploitatie. Minimaal kostenneutraal ontwikkelen. **(eis)**

I. Buitenruimte /openbaar gebied
- Conform programma van eisen/materialenstaat gemeente Buren. **(eis)**

Wensen/behoeften vanuit Beusichem Bouwt

Tenslotte is het uitgangspunt dat de gemeente de ingebrachte wensen en behoeften van Beusichem Bouwt zoveel als mogelijk betrekt in de ontwikkeling van Beusichem Zuid. In de basis is het woonprogramma van de gemeente en KleurrijkWonen leidend. Dat is onder punt 6, 7 en 8 nogmaals aangestipt. Onderstaande wensen en behoeften* vanuit Beusichem Bouwt zijn:

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

1) Wacht niet te lang met bouwen. Er is nu 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 **(woonprogrammering gemeente leidend)**
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 **(woonprogrammering gemeente leidend)**
8) De overige 20% zijn kleine tot middelgrote kavels tot 300m2. CPO-initiatieven worden hier met voorrang ingevuld **(woonprogrammering gemeente leidend)**
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.

* Zie voor de uitgebreide toelichting op bovenstaande punten bijlage A - NvU Beusichem Bouwt / Beusichem Leeft