

# Beesd-Noord

Ruimtelijk ontwikkelkader



september 2025

# Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders zet stappen in de ontwikkeling van Beesd-Noord. De gemeenteraad heeft hiervoor ambities en beleid geformuleerd. Maar ook de ontwikkelcontext van het gebied is belangrijk. Het gaat dan over de ruimtelijke knelpunten in of in de directe omgeving van het gebied, de mogelijkheden die het gebied biedt en de beschikbaarheid van de grond.

Dit ontwikkelkader betreft een overzicht van ambities, beleid en mogelijkheden en biedt het ruimtelijk kader voor de concrete planvorming.

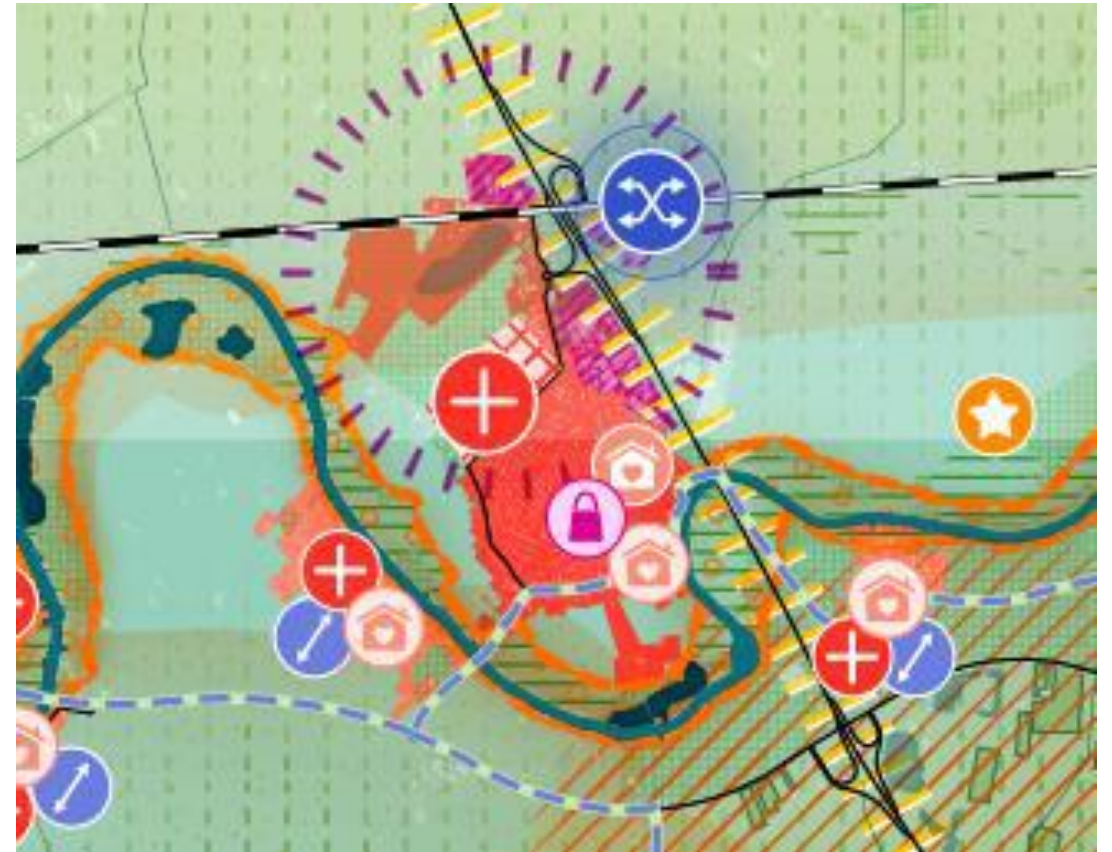
Het vormt de basis voor het uiteindelijke juridische plan.

Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd deze basis vast te stellen.

# Ambities en beleid

## Omgevingsvisie West Betuwe

- Uitbreiding met woningen
- Stimuleren autoluwe wijken
- Beperkte uitbreiding bedrijven
- Leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid, beweegvriendelijke leefomgeving
- Meer biodiversiteit, klimaatadaptief groen, ecologische verbindingen
- Klimaat- en water robuuste inrichting



# Ambities en beleid

## Coalitieakkoord West Betuwe 2022-2026, “in beweging”

- Realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen
- Stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen
- Dorpsommetjes

## Programma Wonen 2024-2027

- Realisatie 2.600 woningen tot 2030

# Ambities en beleid

Beleid met concrete regels:

- Woonvisie, woondeals
- Erfgoedverordening, Gids Ruimtelijke kwaliteit
- Regionaal Programma Werklocaties
- Nota Grondbeleid
- HIBOR, Verordening afvoer hemelwater en grondwater, parkeerbeleid
- Kader leefbare verstedelijking Gelderland (klimaat)
- Et cetera

Relevante regels zijn opgenomen in ontwikkelkader

# Ambities en beleid

## Doel project Beesd-Noord

- Ontwikkelen passend dorps woonmilieu (25 won/ha in Beesd)
- Ontwikkeling woningbouw en onderzoek mogelijkheden voor bedrijven in het gebied dat reeds is verworven door marktpartijen en gemeente.
- Oplevering eerste 150 woningen vóór 2030
- Ontwikkeling plan met een doorkijk naar het resterend agrarisch gebied

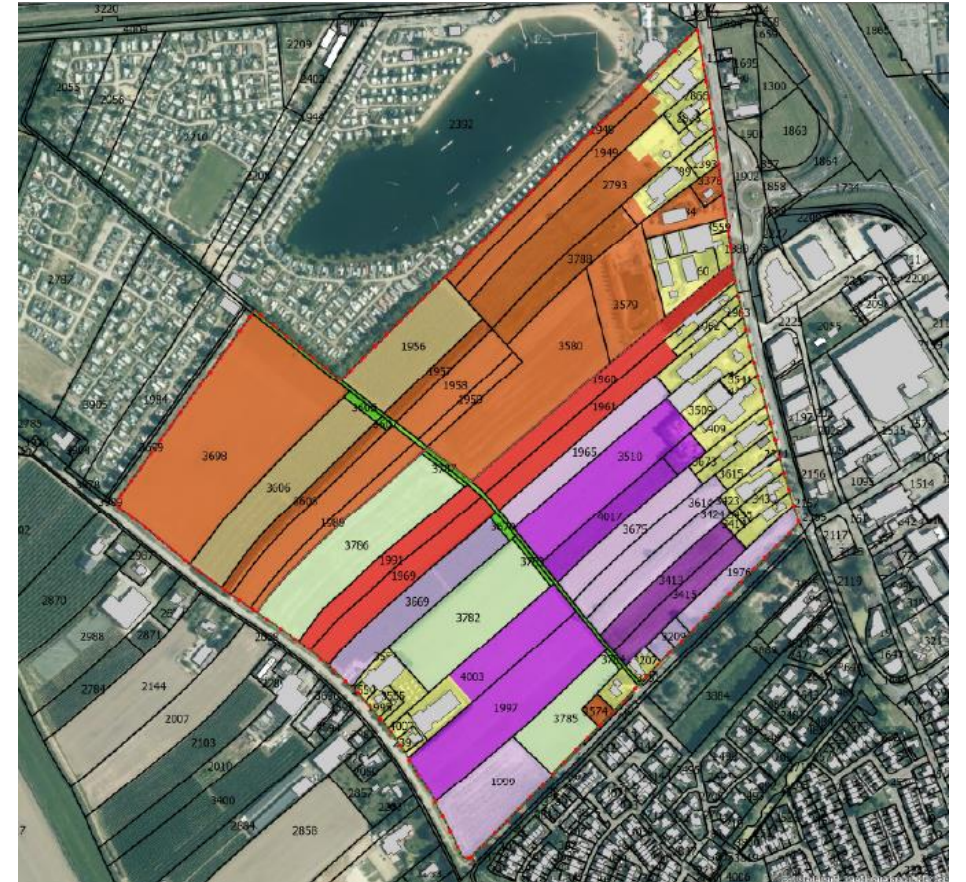


# Ontwikkelcontext

Onderstaande informatie komt voort uit de studie naar mogelijkheden en haalbaarheid ontwikkeling

## Positie grondeigenaren

- Het in de omgevingsvisie aangeduide gebied voor woningbouw is in eigendom van ontwikkelaars (paars/lila), gemeente (lichtgroen) en waterschap (grasgroen).
- Grondbezit is versnipperd, niemand kan op eigen grond ontwikkelen.



# Ontwikkelcontext

## Linge landschap

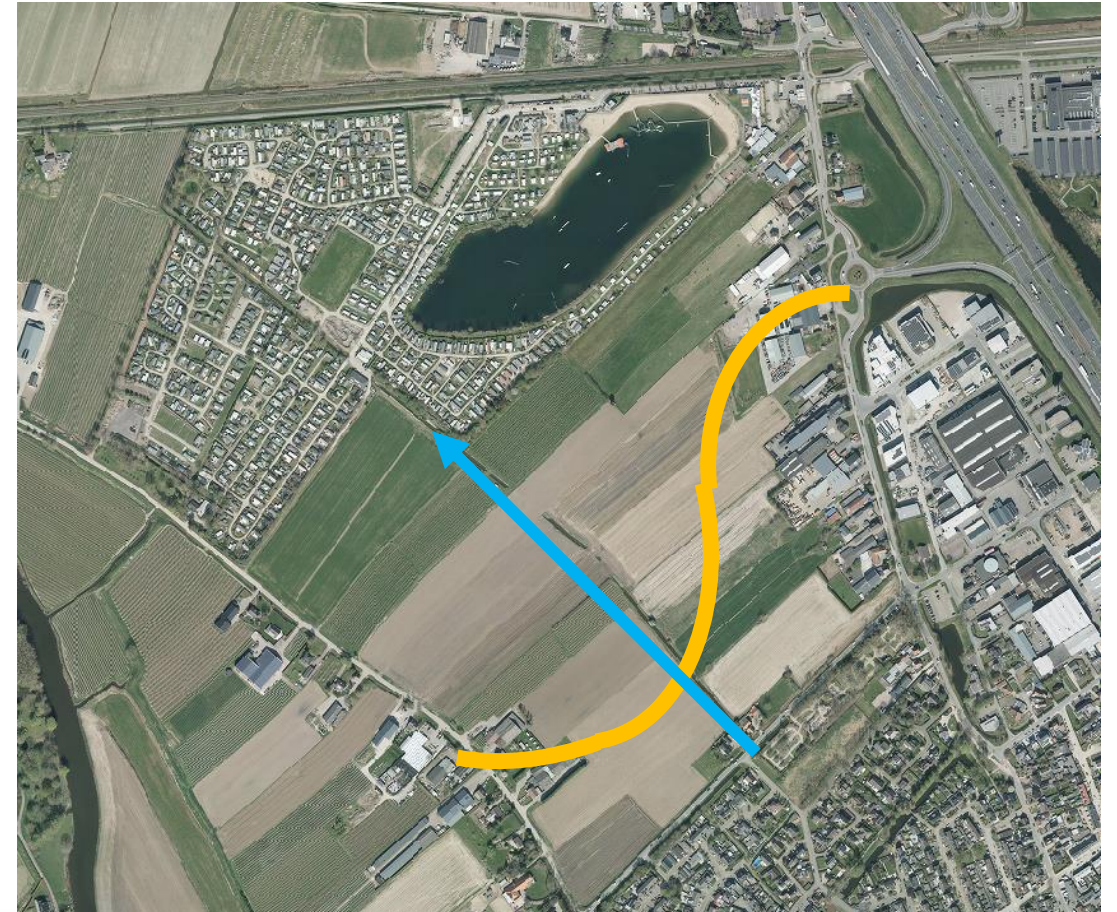
- De Linge heeft zes duizend jaar door het gebied gemeanderd. Er is veel fijn zand (klei) afgezet in de omgeving. De oude rivierlopen zijn verzand.
- Het gebied was in deze periode een fijn woongebied. Resten van de Bronstijd (2000-800 voor Christus) zijn nog in de bodem aanwezig. Opgraving is nodig, voor terugverdienen kosten is enig bouwvolume nodig.
- Deze context biedt mogelijkheden voor identiteit, waterhuishouding, groen en biodiversiteit.
- Met de provinciale Streekgids Betuwe & Tielerwaard wordt de versterking van de landschappelijke identiteit gestimuleerd.



# Ontwikkelcontext

## Waterhuishouding

- Centrale A-watergang voert overtollig regenwater uit dorp af.
- Mogelijkheid voor vergroting belevingswaarde
- Mogelijkheden van aanwezige zandbanen van oude Lingelooop voor waterhuishouding



# Ontwikkelcontext

## Klimaatverandering

Uit de klimaateffect atlas blijkt dat het risico op hittestress bij dagen met hoge temperaturen hoog is.

Dit geldt vooral voor het nabijgelegen bedrijventerrein met een groot oppervlak verharding.

Een nieuwe plek met hittestress moet worden voorkomen.

De regenbuien worden steeds heviger. Het gebied moet deze buien de eerste 24 uur kunnen bergen om overbelasting van de bestaande watergangen te voorkomen.

# Ontwikkelcontext

## Stedenbouw en landschap

- Hogere dichtheid richting bestaande bebouwing, lager richting Linge.
- Centrale groenblauwe zone met verbindingen richting Linge
- Aan Dr. A. Kuiperweg bebouwing in de vorm van boerenerven.



# Ontwikkelcontext

## Verkeer

- De Schuttersweg heeft de functie van gebiedsontsluitingsweg.
- Het verkeersaanbod overdag is gering, waardoor geen breed profiel nodig is. In de spits (met sluipverkeer) wordt het smalle profiel als een knelpunt ervaren.
- Ontwikkeling van gebied met grondbezit is mogelijk met (tijdelijke) ontsluiting van autoverkeer op Schuttersweg.
- Aanpassingen van Schuttersweg is nodig. Nadere uitwerking in combinatie met stedenbouwkundig plan vereist.
- Toekomstbestendige (voor fietsers veilige) ontsluiting van autoverkeer mogelijk via gebied zonder grondbezit

# Ontwikkelcontext

## Masterplan

- Mogelijkheden voor gebied met grondbezit (300-350 woningen)
- Mogelijke doorontwikkeling naar noorden met ontsluiting van gemotoriseerd verkeer op Parkweg.
- Nader onderzoek nodig voor bepaling plangrens.



# Ontwikkelcontext

## Energievoorziening

- De elektriciteit voor Beesd wordt vanuit Culemborg aangeleverd. Dit wordt steeds moeilijker.
- Netbeheerder Liander stimuleert de inzet van verschillende energiebronnen, zoals een warmtenet voor het verwarmen van water en het huis. Dus niet enkel elektriciteit als vervanging van het gas.
- Liander stimuleert het gebruik van elektriciteit buiten de piekuren.
- Als een ontwikkeling niet inspeelt op de gevraagde beperking van elektriciteitsgebruik kan de feitelijk levering van elektriciteit lang op zich laten wachten.

# Ontwikkelcontext

## Haalbaarheid

- Reeds verworven gebied is groot ca 14 ha
- Gehele (te ontwikkelen) masterplangebied is ca 36 ha
- Normatieve berekening met nodige aannames leidt tot positief resultaat van hele masterplangebied.
- Financiële haalbaarheid berekend op basis van:
  - gewenst woningbouwprogramma (30% sociaal, 35% betaalbaar, 35% duur), accent op kleine huishoudens, dorpse dichtheid
  - kleine bedrijfskavels
  - Centrale groenzone

# Ruimtelijk Ontwikkelkader

Dit deel bevat de daadwerkelijke uitgangspunten op hoofdlijnen die als kader dienen voor verdere planuitwerking. De uitgangspunten staan per thema beschreven.

## Functioneel programma:

- Wonen
- Bedrijven
- Ecologie, Water, Recreatie



# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Wonen

- In ieder geval 150 woningen vóór 2030
- In ieder geval 200 woningen tussen 2030-2035
- Realisatie in verschillende prijsklassen: 30% sociaal, 10% goedkope koop, 25% betaalbaar en 30% duur (conform door rijk vastgestelde bedragen)
- Accent op woningen voor kleine huishoudens
- Woningen voor senioren betreffen nultredenwoningen mogelijk in de vorm van geclusterd wonen.

# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Wonen

- Nultredenwoningen: Dit zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn. Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering en behoeven geen aanpassing meer.
- Geclusterd Wonen: Dit zijn nultredenwoningen in een geclusterde vorm. Geclusterd betekent dat ze ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte voor ouderen inpandig aanwezig zijn of op loopafstand. Ook kan in dit type woningen onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.

# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Bedrijfshuisvesting

- Het zeer recente Regionaal Programma Ruimte omvat geen concrete opgave voor Beesd.
- Nieuwe bedrijfshuisvesting kan mogelijk gemaakt worden waar de functie Wonen niet wenselijk is.

# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Stedenbouw en landschap

- Dorps karakter met dichtheid van circa 25 woningen/ha plangebied
- Verbinding met buitengebied en Linge
- Hogere dichtheid aan kant dorp en bedrijventerrein, lagere dichtheid aan Dr. A. kuyperweg
- Hoofdzakelijk grondgebonden woningen van 2 lagen met kap
- Gestapelde bouw in 4 of 5 lagen waar een accent vereist is.



# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Stedenbouw en landschap

- Beeldkwaliteit mede afgestemd op “agrarische” erven aan Dr. A. Kuyperweg en op de centrale groenzone.
- Inrichting centrale groenzone wordt afgestemd op landschappelijke kenmerken en mogelijkheden voor lokale flora en fauna.
- De inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd op het stimuleren van bewegen en op klimaatadaptatie.

# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Verkeer

- De Schuttersweg houdt de functie van gebiedsontsluitingsweg.
- De woningen in het gebied, waar nu eigendom is, worden op de Schuttersweg ontsloten.
- Een verbreding van de weg en daarmee ook een aanpassing van het kruispunt Parkweg-Schuttersweg is nodig
- Een toekomstige uitbreiding wordt via de rotonde op de Parkweg ontsloten. Een scheiding van auto- , fietsverkeer en voetgangers is nodig.
- De langzaam verkeersverbinding van de scholen naar de Schuttersweg wordt doorgezet in de centrale groen-blauwe zone.

# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Inrichting openbare ruimte

- Kwaliteit openbare ruimte: conform vigerend HIBOR West Betuwe (nu versie juni 2024) en nader op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte.
- Met het inrichtingsplan moeten plekken worden aangewezen voor afvalinzameling, speelruimte, waterberging conform eisen Waterschap en bomen conform eisen Kader leefbare verstedelijking Gelderland.
- Het beplantingsplan voldoet aan het Programma Bomen 2025-2034.
- De inrichting van de groene ruimte worden afgestemd op de habitat van de in het ecologisch onderzoek genoemde diersoorten die in dit Linge-landschap goed gedijen en het Kader leefbare verstedelijking Gelderland.

# Ruimtelijk ontwikkelkader

## Parkeren

- Voor alle woningen worden voldoende parkeervoorzieningen aangelegd, conform de CROW-normen.
- Parkeerplaatsen worden uit oogpunt van verkeersluwe wijk, duurzaamheid en mogelijkheden van energievoorziening bij voorkeur gebundeld.
- Het inzetten van deelauto's wordt gestimuleerd.

## Waterberging op eigen terrein

- Bij alle woningen dient ook regenwater op eigen terrein te worden opgevangen.



GEMEENTE

**WEST  
BETUWE**