



9-1-2025

Opmerkingen BVKA bij het vlekkenmodel noordrand Teisterbant 2 dd 27-06-2024

### 1. Planbegrenzing

Het vlekkenplan trekt zich niets aan van natuurlijke en eigendomsgrenzen in het plangebied. De nieuwbouw blijft weliswaar op afstand van het buurtschap Woerd (laat daardoor die zelfstandige karakteristiek intact), maar de ruimten tussen de Woerd, de Dorpsstraat en de nieuwbouw zijn niet mee ontworpen. Dit worden restgebieden en deze krijgen een zodanige omvang dat ongewenste verrommeling dreigt. Deze gronden buiten de strikte begrenzing van het vlekkenmodel moeten ook een bestemmingsuitwerking krijgen. Ontwerpen aan gebiedsontwikkeling gaat niet alleen over de woonwijk, maar ook over de context waarin deze komt te liggen. Deze gebieden buiten het huidige vlekkenplan bieden goede mogelijkheden om de randen van het plan beter te integreren in het bestaande dorp en de overgang tussen nieuwbouw en de bestaande ruimte vorm te geven.

### 2. Het stedenbouwkundig ontwerp

De Woerd is een cultuur historisch waardevol gebied en het nieuwe plan legt met dit kenmerkende deel van het oude dorp geen enkele ruimtelijke relatie aan. Net als bij project Teisterbant 1 vertoont het plan geen enkele stedenbouwkundige relatie met de eigenheid van Kerk-Avezaath. Kenmerkend voor het dorp zijn (in de oude wijk) de groene centrale veldjes. Belangrijk in het dorp zijn de uitlooppaden naar het landelijke gebied. Behalve aansluiten op de bestaande watergang zijn er meer landschappelijke aspecten waarop kan worden aangesloten of waar gebruik van kan worden gemaakt. Denk aan het ronde plasje, het oeverwalgebied van de Woerd en de hoogteverschillen die daarmee samenhangen, archeologische waarden (?), aanwezige boomgaarden, zichtlijnen etc. Het vlekkenplan besteedt hier ten onrechte geen aandacht aan.

Het gevolg is dat de nieuwe wijk geen eigen identiteit kent. Het plan zou zo in de Passewaaij passen. Het vlekkenplan is geen dorp. Het is een slecht ontworpen kavelplan zonder kenmerkende kwaliteiten, waarvoor in het gebied wel verschillende planologische aanknopingspunten zijn. Daarnaast ontstaan er, door de keuze van het plangebied, rest-percelen en harde grenzen met het omringende gebied. Naar het noorden en het oosten zijn, weliswaar groene, maar ondoordringbare harde planbegrenzingsplannen gepland. Er is geen enkele integratie van het ontwerp met het bestaande dorp of de stedenbouwkundige kenmerken van de bestaande inrichting.

### 3. Westrand nieuwbouw.

De provinciale weg en op enige afstand A15 en Betuwelijn, maken geluidswerende voorzieningen noodzakelijk. In het plan zal ook een oplossing moeten komen voor afschermen van geluid over de waterloop langs de provinciale weg en de aansluiting op de bestaande geluidswal. Voor



9-1-2025

Teisterbant 1 is geen voorziening getroffen, dat zal nu wel moeten gebeuren. Maar niet door gesloten bebouwing met een dove gevel van hoogbouw. Passend bij het dorp is een begroeide geluidswal zoals langs de bestaande oude wijk ten zuiden van het plangebied. We pleiten voor een landschappelijk ontwerp van de geluidswal om het dijk-karakter van een lange wal te doorbreken, met een daarin geïntegreerde honden-uitlaat route.

#### 4. Geen hoogbouw

Kerk-Avezaath is een dorp met een groen karakter. Daar past geen hoogbouw bij, zeker niet langs de provinciale weg. De locatie met hoogbouw in het vlekkenplan staat op een beeldbepalende plek in het ontwerp. De BVKA heeft zich ook in het verleden sterk gemaakt voor het behoud van het open en landelijke karakter van het dorp. Wij hebben ook vragen bij de hoge bebouwingsdichtheid en zien dat het aantal woningen ten opzichte van de gemeentelijke aankondiging rond 11 september 2024 al gestegen is. Nagegaan moet worden of in het vlekkenplan de landelijke norm van 75 m<sup>2</sup> groen per woning gehaald gaat worden. Wellicht kunnen hierbij ook de restgebieden betrokken worden in het plan.

#### 5. Verkeersontsluiting en infrastructuur.

Ontsluiting via een rotonde met de provinciale weg is een absolute randvoorwaarde, anders kan het plan niet doorgaan. Maar de nieuwbouw is ook onderdeel van het dorp en moet secundair aansluiten op de hoofdader van het dorp: de Dorpstraat (kruising met Noordeinde). Zowel voor langzaam verkeer (fiets) als voor auto's. De in het vlekkenmodel gekozen oplossing om op geen enkele wijze autoverkeer uit de nieuwe wijk tot het dorp of de Woerd toe te laten onderschrijven we niet. De nieuwe bewoners moeten ook een verbinding met het bestaande dorp ervaren om deel van de gemeenschap te kunnen worden.

Een goede vormgeving om sluipverkeer te voorkomen is dan noodzakelijk. De verkeersoplossing naar de Woerd is ook noodzakelijk om de fietsroute vorm te geven. Het vlekkenplan verhoudt zich niet met het nieuwe parkeerbeleid van de Gemeente Buren (parkeren op eigen grond).

Waar komen speelveldjes voor kinderen?

In het bestaande dorp zijn problemen met de locatie van de ophaalpunten voor de AVRI. In het vlekkenplan zullen hiervoor locaties opgenomen moeten worden. Ook zien we geen plaats voor de elektriciteitsinfrastructuur.

Door het plan loopt een grote waterloop, ontworpen met een bochtig profiel. Prima, lange rechte profielen als in Teisterbant 1 moeten voorkomen worden. In het gebied is een waterzinkput, die nu midden in de bebouwing van het vlekkenplan ligt. Kerk-Avezaath heeft veel wateroverlast. De zinkput of water-uitstroom is een historische element in het landschap in het plangebied en verdient in de systematiek van waterhuishouding te worden opgenomen. Bebouwing in de zinkpunt garandeert wateroverlast in de toekomst.



9-1-2025

#### 6. Oplossen problemen bij sportvelden.

Bij de voetbalvereniging Teisterband zijn te weinig parkeerplaatsen. Door parkeren langs de Dorpstraat ontstaan gevaarlijke situaties. Het plan van Teisterbant 2 kan voorzien in uitbreiding van parkeerfaciliteiten (ook) voor vv Teisterband; wellicht is dubbelgebruik tussen woonwijk en voetbalvereniging mogelijk? Ook een oplossing in de restgebieden zien we als mogelijkheid.

#### 7. Fietsroute tussen Woerd en dorp.

Het plan gaat onvoldoende in op een langgekoesterde wens om een fietspad tussen de Woerd en het dorp te realiseren (vanaf hek Teisterband achteringang aan de Woerd). Dit draagt bij aan het versterken van de samenhang tussen bestaand dorp, Teisterbant 2 en de Woerd en is een alternatief voor de minder veilige route voor fietsers over de Dorpstraat. Het fietspad om de speeltuin te verbinden met de Woerd moet worden opgenomen in het plan, dus ook in de restgebieden.

#### 8. Voorzieningen.

Het dorp heeft wel behoefte aan een winkelvoorziening, die een centrale plaats in het dorp kan worden. Een supermarkt in het de nieuwbouwwijk lijkt leuk, maar volgens ons helaas weinig realistisch. Daarvoor is het verzorgingsgebied te klein en de concurrentie van Tiel en Buren te groot. Wel zou het plan ruimte kunnen bieden aan een verkooppunt voor streekproducten (o.a. ter vervanging voor de gesloten kraam in de boomgaard langs de provinciale weg). Een betere locatie van de winkelvoorziening is aan de zuidwestkant van de rotonde (langs de provinciale weg en de geluidswering). Dat laat de noordrand van de wijk open voor woningen met een uitzicht op boomgaarden. Nagegaan moet worden of er nog andere ruimtelijke functies in het dorp zijn (bijvoorbeeld ruimte voor een peuterspeelzaal, uitbreiding van de school of een horeca vestiging) die tezamen met de winkel een gezellige centrumplaats kunnen vormgeven.

#### 9. Woningbouwprogramma.

Het is wenselijk dat er ook woningen voor senioren (en wellicht ook woonzorgwoningen) komen. En dan niet in (hoogbouw) appartementen langs de provinciale weg, maar bij een levendige plek meer centraal in de wijk (bij een parkje, honden uitlaatplek, jeu de boules baan o.i.d.). De BVKA pleit al lang voor een hofjes-structuur voor deze woningen. Het aantal woningen in het plangebied (wij tellen 260 woningen) ligt erg hoog voor een dorpsuitbreiding van deze omvang. Ook woningen boven het winkelgebouw vinden we niet passen in het dorp. De inwoners van Kerk-Avezaath moeten vroegtijdig betrokken worden bij de mogelijkheden om in de nieuwe wijk te gaan wonen.