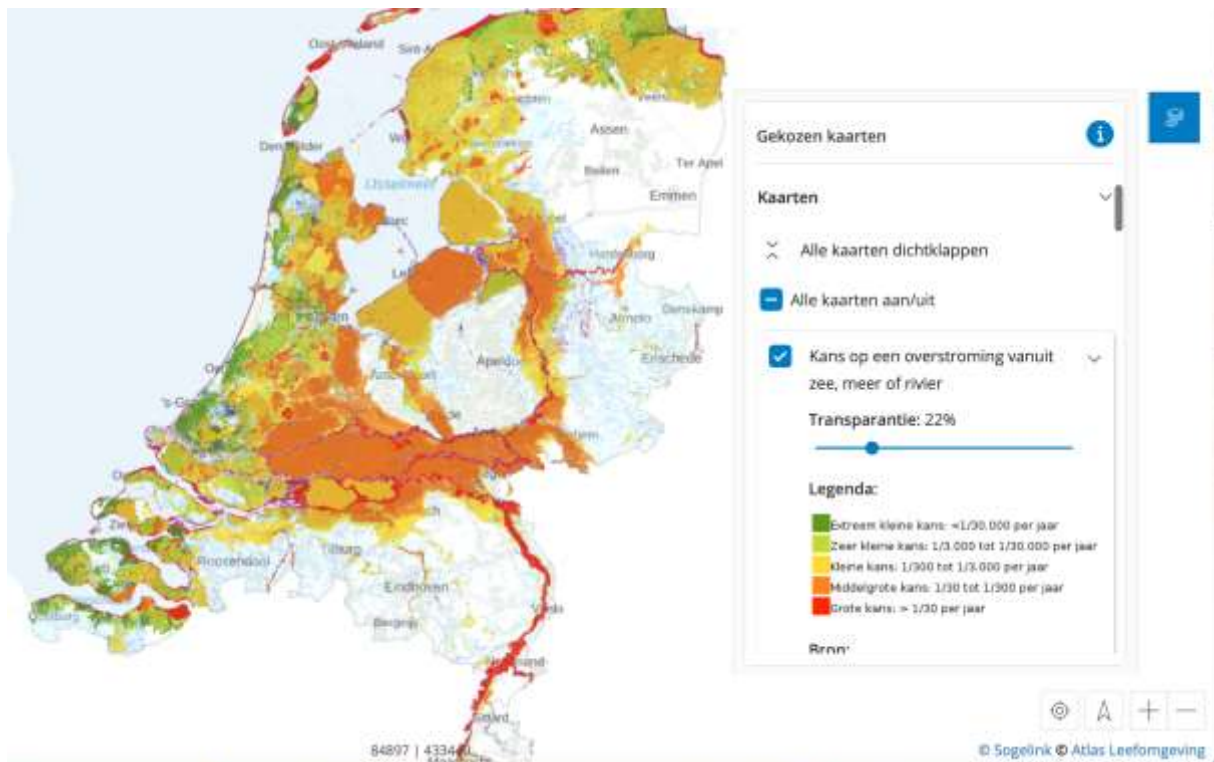


Zienswijze ten aanzien van de plannen voor veertig woningen op terrein De Roodvoet.
Indiener: Stichting Dijkwacht Buren
Datum: 21 januari 2026.

BenW van de Gemeente Buren heeft medio december 2025 de aanvraag omgevingsvergunning goedgekeurd voor de stedelijke ontwikkeling van het terrein van de voormalige steenfabriek De Roodvoet nabij Rijswijk. Met onderstaande zienswijze willen wij onze zorgen kenbaar maken en onze vragen voorleggen.

Voor zover wij weten is het bouwen van nieuwe woningen in voor overstroming gevoelige gebieden zoals de uiterwaarden van de Neder-Rijn beslist niet toegestaan sinds de aanpassing van de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidsrichtlijn, BGR 2025, is ingegaan per 1 jan. 2025. Ook onder de eerdere richtlijn (GBR 2006) was bouwen alleen toegestaan onder zeer stringente voorwaarden. Eerder ingediende bouwplannen voor dit gebied werden tot nu toe afgewezen door de gemeente of door Rijkswaterstaat. Ook al is de Beleidslijn, BGR 2025 nog niet verwerkt in alle wetten over de ruimtelijke ordening, de Beleidslijn is goedgekeurd door regering en parlement. En niet voor niets.

Het gaat om het bieden van meer ruimte voor de rivier en het voorkomen van overstromingen. Klimaatverandering komt met hogere rivier piekafvoeren. De voorbeelden daarvan zien we wereldwijd. Extreme regenval en extreme rivierafvoer neemt toe met de voortgaande opwarming. De overheid wil de kans op overstroming binnen de wettelijk vastgestelde kaders houden. Dat betekent óf dijkverhogen óf meer ruimte maken voor de rivier. Voor de Betuwe is dit een existentiële vraag, want juist in ons gebied is de kans op overstroming groter dan elders in Nederland, zie het kaartje hieronder. De kans dat onze gemeente wordt getroffen door een overstroming is 1 op 30 tot 1 op 300 per jaar.

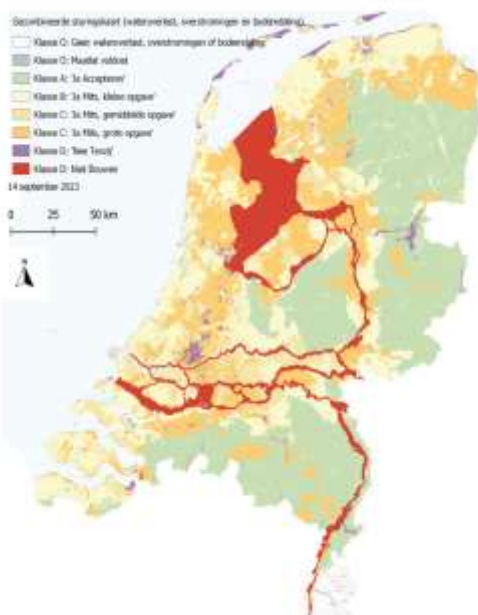


Je zou verwachten van de bestuurders van onze gemeente dat onze gemeente zoveel als mogelijk zou meewerken aan de toepassing van de nationale beleidsregels die ertoe dienen onze inwoners, woningen en bedrijven beschermen tegen overstroming. Toestemming geven voor het bouwen van 40 nieuwe woningen in de uiterwaard past daar niet bij. De woningen die daar zijn gepland zijn kwetsbaar voor hoogwater. Ook al ligt de vloer van de geplande woningen op 9,00 m boven NAP. De kans dat het rivierwater zo hoog wordt is door klimaatverandering nu en in de toekomst niet onmogelijk. Het is niet voor niets dat de rivierdijk ter hoogte van de Roodvoet een meter hoger is, die ligt 10 m boven NAP. De dijk aan de overkant wordt nog verder verhoogd. De kwetsbaarheid van de Betuwe, onze zijde van de rivier, is aanzienlijk groter dan elders in Nederland.

Het is niet toevallig dat schade door hoogwater niet verzekeraar is in Nederland. Het schade als het mis gaat is gewoon te groot. Bij overstroming kunnen de eigenaren van de nu geplande woningen de gemeente aansprakelijk stellen voor de schade, want de gemeente heeft toestemming gegeven hier te bouwen. De gemeente vindt het kennelijk voldoende veilig. Dat terwijl het wettelijk verboden wordt en tegen de landelijke afspraken in gaat.

In het afgelopen jaar is een woonakkoord gesloten tussen de Unie van Waterschappen, provincies en het ministerie van VRO. Hierbij is afgesproken en vastgelegd dat de beoordeling van bouwplannen plaats zal vinden op basis van KNMI-scenario's voor 2100. Het gaat daarbij om een hoogwater piekafvoer van 18.000 m³/s bij Lobith. Bij die rivierafvoer zal het water de geplande woningen binnendringen en grotendeels ruïneren. In het woonakkoord, zie de verwijzing hieronder, is afgesproken dat er in de uiterwaarden, geen nieuwe woningen gebouwd zullen worden. Waarom wil de gemeente bouwen op deze kwetsbare plaats en deze afspraken moedwillig negeren?

Het is ons bekend dat het terrein rondom de woningen wordt verdiept om daarmee het rivier opstuwende effect van de bebouwing te compenseren, maar dat gaat om millimeters. Bij extreem hoogwater zullen die millimeters niet het verschil maken in de schade aan de woningen. Het is en blijft daarom zeer onverstandig en in wezen onwettig om te bouwen in de uiterwaard!



Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Ministeries van IenW en BZK

Definitieve rapportage september 2023
HKV lijn in water, TAUW & Defacto Stedenbouw

Wij begrijpen wel dat de gemeente het belangrijk vindt dat het Roodvoet terrein een bestemming krijgt waarbij Rave Party's tot het verleden behoren en waarbij de op instorten staande gebouwen niet meer een gevaar vormen voor bezoekers. Maar daartoe is het echt niet nodig om veertig woningen te bouwen en daarbij ook nog eens een groot deel van het natuur- en archeologisch zeer waardevolle terrein (deels Natura 2000 gebied) af te graven. Een deel ervan is Natura 2000 gebied.

De problemen met Rave Party's en instortende gebouwen zijn anders op te lossen. De eigenaar van het terrein is primair verantwoordelijk voor het saneren van het voormalige fabrieksterrein. Het is aan de gemeente om de eigenaar daarop te wijzen, zo nodig met de daartoe beschikbare juridische dwangmiddelen. En er zijn andere bestemmingen mogelijk die recht doen aan de natuur, aan de archeologie van dit gebied en die de veiligheid van wonen niet in gevaar brengen.

Wij vragen met klem aan de gemeente om alternatieven te onderzoeken. Er is bij investeerders wel degelijk belangstelling voor het her-ontwikkelen van de terreinen van de voormalige steenfabrieken ook binnen de kaders van de Beleidslijn Grote Rivieren 2025, zie de plannen die de verschillende partijen hebben ingediend bij de gemeente voor de herontwikkeling van Anker Oost en Anker West. Zie ook het onderzoek van de Vrije Universiteit voor het uiterwaardengebied nabij Maurik, waarin meerdere mogelijkheden worden beschreven op basis van voorbeelden langs de rivieren elders in Nederland. (<https://romagazine.nl/artikel/28707/natuurinclusieve-recreatie-in-het-rivierengebied>).

Wij weten dat het mogelijk is dit Roodvoet terrein te ontwikkelen op een manier waarbij de natuur die daar aanwezig is wordt versterkt en de archeologische rijkdom wordt behouden. Wij weten dat het mogelijk is investeerders te vinden die een betere publieke toegankelijkheid mogelijk willen maken van dit bijzondere gebied. Wij roepen de gemeente daarom op om te zoeken naar partijen met plannen en bedoelingen zoals die recent zijn gepresenteerd voor de fabrieksterreinen Anker Oost en Anker West. Dijkwacht Buren zal daar met genoeg bij helpen. Het gaat dan om plannen die de kwaliteiten van het gebied versterken zonder uitgebreide woningbouw en zonder intensieve recreatie bestemmingen. Tot slot vragen wij de gemeente om de eigenaar van dit verwaarloosde industrieterrein te verplichten het terrein te saneren en te vrijwaren van Rave Party's en ongewenste bezoekers. De vraag die wij met deze zienswijze voorleggen is: waarom doet de gemeente dat niet?

Daarnaast willen we met deze zienswijze verwijzen naar de zienswijze die is ingediend door de direct omwonenden. Wij ondersteunen de vragen en aanbevelingen die daarin zijn gesteld over de toenemende verkeersdruk, de vernietiging van de natuur en archeologische erfgoed en de hinder voor natuur en omwonenden door geluid en licht.

Dijkwacht Buren
21 januari 2026