INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:
2024-014451

Datum B&W-vergadering:
25 maart 2025

Onderwerp:
Voortgang Heteren-Zuid

Kennis nemen van:
Voortgang Heteren-Zuid

Status advies:
Openbaar

Argument: (indien niet openbaar)
-

Portefeuillehouder:
Wethouder Karel Grimm

Betrokkenen bij voorstel extern:
-

Betrokkenen bij voorstel intern:
Adviseur grondzaken en planeconomie

Bijlagen:
-

1. INLEIDING

In het 'Koersdocument actualisatie Omgevingsvisie' is aan de zuidwestzijde van Heteren een 'zoekgebied verstedelijking' opgenomen voor een nieuwe wijk. Vier projectontwikkelaars hebben hiervoor een globale visie opgesteld. In de Dorpsontwikkelingsplan van Heteren is ontwikkeling van deze locatie ook een wens. Op 19 maart 2024 vroeg u aan ons om de raad te informeren over de voortgang. Graag praten wij u nu bij over de voortgang, aan de hand van de deelvragen die u toen stelde in de betreffende motie.

2. GESPREK EN AFSTEMMING

U vroeg ons om vóór 30 juni 2024 (einde Q2) in gesprek gaan met de initiatiefnemers. Dat gesprek heeft op 22 maart 2024 plaatsgevonden. We hebben toen besproken hoe er - voor een integrale oplossing van wonen, recreëren, natuur, mobiliteit[1] en water - meer duidelijkheid kon ontstaan op de vereiste randvoor-waarden én de mogelijkheden tot fasering van een ontwikkeling op deze plek. We spraken af met de initiatiefnemers dat zij voorstellen voor een mogelijke 1e fase zouden delen met de gemeente, zodat we quick-scan uit konden voeren aan de intaketafel.

3. VOORSTELLEN 1E FASE

We ontvingen vervolgens (eind mei en begin juni 2024) twee voorstellen voor een 1e fase aan de zijde van de Boterhoeksestraat. Uit de adviesbrieven (augustus 2024) komt de volgende 'rode draad'.

Een integrale benadering waarin ruimtelijk kwaliteit, duurzaamheid en aanhechting op het bestaande dorp centraal staan is meer dan wenselijk. De verzoeken bieden een waardevolle (analyse van) bouwstenen voor het onderzoek naar een mogelijke 1e fase als onderdeel van de integrale/bredere visieontwikkeling.

---

[1] *Inclusief veilige fietsroute naar vitaal Sportpark Bretagne.*

Vooruitlopend op de lopende visieontwikkeling van mogelijke verstedelijking in de zone 'Heteren-Zuid', zijn twee 'houtskoolschetsen' gemaakt met daarin een mogelijke 1e fase. Advisering is ingebracht in een onderzoek (gevraagd in de motie Heteren-Zuid) om de mogelijkheden van fasering in beeld te brengen. De kansrijkheid van een mogelijke 1e fase neemt toe als het aantal afhankelijkheden met de visie zo klein mogelijk is. Waarbij elke fase ook een acceptabel eindbeeld moet kunnen zijn.

Genoemde initiatiefnemers hebben de 'losse' tips en suggesties voor de noordzijde verwerkt. Daarbij zijn tevens de verschillende voorstellen voor een 1e fase door ontwikkelaars ook gesynchroniseerd. Aan de hand van advisering zijn vervolgens vele aspecten geïdentificeerd waarbij een link en/of onderlinge afhankelijkheid met de visie voor het hele gebied aan de orde is. Ook zijn effecten op de omgeving in beeld gebracht, denk aan het energiesysteem of ontsluiting.

4. ONTWIKKELSTRATEGIE

Op 11 september en 18 oktober 2024 hebben we deze inzichten besproken met respectievelijk (een afvaardiging van) ontwikkelaars en de Dorpsraad Heteren. Belangrijkste conclusie in beide gesprekken was, dat een 'losse' ontwikkeling van een 1e fase nu niet mogelijk en ook niet gewenst was. We zouden ons daarom richten op een structuur voor het gehele gebied. Daarmee wordt een het ontwikkelingsproces complexer en krijgt een veel bredere scope.

Vandaar dat we (parallel aan visievorming) vanaf november ook voorbereidingen troffen voor een ontwikkelstrategie voor het hele gebied. Deze is vereist op basis van de Nota Grondbeleid en geeft op hoofdlijnen inzicht in: integraal programma en kwaliteit, fasering/doorlooptijd, afhankelijkheden, businesscase/uitvoerbaarheid én samenwerking met betrokken partijen: rol van de gemeente (inclusief inzet instrumenten) en interactie met stakeholders. Zowel ontwikkelaars, als gemeente, als dorpsraad plegen hier inzet voor, door (naast eerdere input vanuit de intaketafel) verschillende bouwstenen aan te leveren. Denk hierbij voorbeeld aan (inmiddels gestart) onderzoek[2] naar effecten op voorzieningen óf in beeld brengen van tactische keuzes in het mobiliteits- en energienetwerk. Speciale vermelding verdient het 'ruimtelijk raamwerk' dat de Dorpsraad Heteren binnenkort aan de raad gaat aanbieden. Dit is hun advies over de maatschappelijke waarden die het dorp van belang vindt voor ontwikkeling van Heteren-Zuid.

In de herfst van 2024 schakelden we vervolgens parallel met actualisatie van de Omgevingsvisie. In afstemming zijn we gekomen tot een profiel voor de wijk: "*profiel: overwegend auto, waterrijk in het groen, maatschappelijk*". Dit is vervolgens in november 2024 ter inspraak gelegd, waarbij we nog enkele tips en suggesties mochten ontvangen voor verduidelijking. Het Koersdocument ligt inmiddels ter vaststelling bij u voor.

5. VERVOLG

Wij verwachten dat de Ontwikkelstrategie in juli 2025 gereed is. Met inzicht in de 5 genoemde thema's is dan de verkenningsfase afgerond, met dan dus ook concreet inzicht in mogelijke fasering en doorlooptijd. Dat vinden wij een belangrijke mijlpaal voor Heteren-Zuid; als gemeente geven we hiermee richting en kader voor ontwikkeling!

Daarmee kan op dat moment ook de stap worden gemaakt naar de fase van een concreet project. Uitgaande van reguliere doorlooptijden, mede op basis van termijnen en voorwaarden die we (programmatisch, conform Woonagenda) hanteren bij de werkwijze 'prioritering woningbouw', lijkt het ons denkbaar dat de uitvoering kan starten over circa 3 à 4 jaar. Of het lukt om hier dan een (continue) bouwstroom te starten, is echter ook afhankelijk van generieke aspecten. Hierover informeerden wij u al in april 2024; zonder het aanpakken van de achterliggende problemen is (versnelde) realisatie van de geambieerde woonopgave niet opportuun.

Behandelend adviseur voor technische vragen Stefan Tempelman,
telefoon 14 0481, e-mail: info@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester,
D.C. van Eeten	R.P. Hoytink-Roubos

[2] *Mede mogelijk gemaakt door de flexpool van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.*