

Beste fractievoorzitters,

Via deze weg delen wij graag onze reactie op de door K3Delta toegestuurde informatie. Wij hechten aan een transparante informatievoorziening, een ordentelijk omgevingsproces en een versnelling van het traject op basis van het plan waarvoor al jarenlang breed draagvlak bestaat.

Wij verzoeken u het omgevingsproces voor de eerste verkennende fase van de gebiedsontwikkeling Heteren-Zuid te voltooien door de *'Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid'* van 7 juni 2021, verrijkt met het *'Maatschappelijk Raamwerk Heteren-Leigraaf'*, kaderstellend te maken. Beide documenten zijn tot stand gekomen middels een samenwerking tussen de dorpsgemeenschap, woningbouwontwikkelaars en de gemeente.

Onze hoop is gevestigd op het college en de gemeenteraad om recht te doen aan de dorpsvisie en het reeds zorgvuldig doorlopen proces.

Met vriendelijke groet,
Kelvin Derksen
Dorpsraad Heteren

Van: kelvin derksen

Datum: zaterdag, 20 september 2025 om 21:13

Aan: K3

CC:

Onderwerp: Reactie Dorpsraad Heteren op bericht K3Delta inzake gebiedsontwikkeling Heteren-Zuid

Beste,

In reactie op uw e-mail betreffende de gebiedsontwikkeling in Heteren-Zuid aan diverse fracties, treft u hieronder onze reactie per onderdeel aan. Om te voorkomen dat onjuiste informatie het besluitvormingsproces gaat beïnvloeden, zullen we deze reactie ook transparant delen met de diverse fracties.

1. Lopend traject met de gemeente

Het woningbouwinitiatief in Heteren-Zuid is in 2020 ontstaan vanuit het dorp zelf. De drie betrokken woningbouwontwikkelaars (Roosdom Tijhuis, Van Wanrooij en Van Arnhem Bouwgroep) zijn op initiatief van wethouder Hol geïntroduceerd aan Dorpsraad Heteren. Na diverse werksessies, waarin de dorpsvisie centraal stond, is op 7 juni 2021 door het woningbouwconsortium een gezamenlijke **'Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid'** opgesteld. Deze visie is, in samenwerking met Dorpsraad Heteren, aan de wethouder aangeboden.

De *'Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid'* is recent verrijkt met input van 35 Heterense organisaties, resulterend in het *'Maatschappelijk Raamwerk Heteren-Leigraaf'*. Deze aanvulling draagt bij aan een verbeterde aansluiting op de bestaande dorpsstructuur en weerspiegelt de brede maatschappelijke betrokkenheid binnen het dorp. Daarmee is een breed gedragen gebiedsvisie ontstaan.

Vanuit dit ordentelijke omgevingsproces is het van belang dat de *Ruimtelijke Visie Heteren-*

Zuid en het maatschappelijk raamwerk worden gehanteerd als kaderstellende documenten voor het opstellen van een intentieovereenkomst en de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan. Het negeren van deze visie en dit proces is niet te verantwoorden.

De huidige situatie, waarin een tweede visie wordt ontwikkeld zonder betrokkenheid van het dorp, ondermijnt dit zorgvuldig opgebouwde proces. Een dergelijke aanpak kan niet rekenen op lokaal draagvlak en doet geen recht aan de eerdere afspraken en investeringen van gemeente, dorp en ontwikkelaars.

2. Maatschappelijk Raamwerk Dorpsraad Heteren

De eerdergenoemde Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid is op 7 juni 2021 opgesteld door het woningbouwconsortium, met belangrijke input vanuit de dorpsvisie. In samenspraak met 35 lokale organisaties heeft de Dorpsraad dit plan verder verrijkt tot het Maatschappelijk Raamwerk Heteren-Leigraaf, waarmee de ruimtelijke structuur van het dorp op duurzame en sociaal gedragen wijze wordt versterkt.

In uw mail wekt u de suggestie dat de woningbouwontwikkelaars niet zijn betrokken bij de totstandkoming van het Maatschappelijk Raamwerk. Dit is pertinent onjuist. Bij het uitwerken van dit raamwerk zijn zowel Roosdom Tijhuis, Van Wanrooij als Van Arnhem Bouwgroep geconsulteerd en is hun inbreng verwerkt. Uitsluitend K3Delta is hier niet bij betrokken geweest, omdat wij al sinds 2021 focus hebben op woningbouw en iedere vorm van verdere vertraging door het betrekken van niet-essentiële elementen willen voorkomen. Zoals we dat ook al meerdere keren duidelijk hebben gecommuniceerd. Er is geen draagvlak voor grootschalige zandwinning. Er is ook geen draagvlak voor 1500 woningen. Heteren wil proportionele groei van 700 tot 1000 woningen.

3. Woningbouwaantallen

Gedurende het gehele planproces is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 700 tot 1000 woningen, zoals vastgelegd in de *Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid* van 7 juni 2021. Dit uitgangspunt is gezamenlijk gedragen door de gemeente, het woningbouwconsortium (bestaande uit drie ontwikkelaars) en Dorpsraad Heteren. Zowel het betrekken van grootschalige zandwinning als uitbreiding naar 1500 woningen zal resulteren in het wegvallen van lokaal draagvlak.

Wij herkennen twee verschillende manieren van redeneren.

1: De grondposities van K3Delta dienen allemaal ontwikkeld te worden dus dan passen we de plannen aan op de ruimte die ontwikkelaars in bezit hebben. Of er nu een grote plas kan worden gegraven of het plan wordt uitgebreid met 500 woningen is om het even.

2: Het dorp heeft initiatief genomen voor deze ontwikkeling en is al jaren, gedurende het reeds doorlopen proces, duidelijk in de behoefte, dus die maatschappelijke behoefte is leidend voor dit gebied. Daar passen we de businesscase op aan.

Wij zien optie 2 als de enige juiste insteek. Optie 1 is in onze optiek de wereld op z'n kop. We bouwen voor de mensen in Heteren en Overbetuwe, niet voor maximale winst. Dat neemt uiteraard niet weg dat de woningbouwontwikkelaars een eerlijk en passend rendement moeten kunnen halen.

4. Zandwinning

Het alternatieve plan, waarin woningbouw wordt gecombineerd met een grootschalige

zandwinningsplas, is opgesteld zonder betrokkenheid van het dorp en kent daardoor geen maatschappelijk draagvlak. Op herhaald verzoek om inhoudelijke onderbouwing van de maatschappelijke meerwaarde heeft K3Delta steeds weer andere niet-legitieme redenen aangedragen om uiteindelijk te verwijzen naar de noodzaak van een gesloten grondbalans.

Echter, verkennend onderzoek wijst uit dat een gesloten grondbalans ook zonder extra zandwinning mogelijk is. De benodigde ophogingen kunnen worden gerealiseerd met grond uit de meanderende verbrede Leigraaf en overige waterpartijen, en uit overhoogtes binnen het plangebied. Dit voldoet aan de droogleggingseisen voor woningbouw van het Waterschap Rivierenland, inclusief klimaatbestendige marges. Zie daarvoor bijlage 1.

De Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid van 7 juni 2021 van het woningbouwconsortium en het Maatschappelijk Raamwerk Heteren-Leigraaf voorzien in een circulaire uitvoering:

- Er is sprake van een gesloten grondbalans; er hoeft geen grond van buiten het plangebied te worden aangevoerd.
- Er is geen extra zandwinning buiten het bouwgebied noodzakelijk, wat negatieve effecten tijdens en na de realisatie voorkomt.
- Het aangrenzende agrarische gebied blijft gevrijwaard van extra ruimtebeslag door zandwinningsplan, zodat het beschikbaar blijft voor toekomstige generaties.
- De benodigde grond voor ophogingen komt vrij bij de aanleg van waterstructuren (zoals een meanderende Leigraaf en brede watersingels) en kan worden hergebruikt voor bijvoorbeeld fundering van wegen, fietspaden en trottoirs, en verhoging van laaggelegen terreindelen met gemiddeld 25 cm, door toepassing van vrijgekomen grond uit de ontgraving van waterpartijen en overhoogtes binnen het plangebied.

Versnelling

Wij betreuren deze gang van zaken ten zeerste en herhalen graag nogmaals onze dringende oproep: stop de vertraging en start de versnelling op basis van de behoefte van het dorp. Al 3 tot 4 jaar wordt geprobeerd om via grootschalige zandwinning en nu disproportionele groei van Heteren (+75%) een aanvullend kavel te ontwikkelen. Dit ondermijnt het draagvlak in het dorp en zorgt al jaren voor vertraging. Hiermee doen we woningzoekenden in Overbetuwe te kort.

Wij hebben onze hoop nu gevestigd op het college en de gemeenteraad om duidelijke kaders te stellen. De keuze is helder: de Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid van 7 juni 2021 verrijkt met het Maatschappelijk Raamwerk vormt het uitgangspunt voor snelle woningbouw waarbij het lokale draagvlak en het reeds doorlopen proces wordt gerespecteerd, of geen woningbouw. Heteren groeit liever niet, dan dat het groeit met 1500 woningen en de identiteit van het dorp te grabbel gooit.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Kelvin Derksen

Dorpsraad Heteren

Van: Hans Hooijer <H.Hooijer@k3.nl>

Datum: 19 september 2025 om 10:26:02 CEST

Kopie:

Onderwerp: Heteren Zuid

Geachte,

Wij zijn als gezamenlijke initiatiefnemers (en grondeigenaren) betrokken bij dit project en hechten eraan om u vanuit ons een korte update te geven.

Lopend traject met de gemeente

Er loopt een structureel overleg tussen ons en de gemeente met het streven om te komen tot een intentieovereenkomst dit najaar. Dit is ook het startsein voor het communicatie en participatietraject met de omgeving om hopelijk in 2026 te komen tot een maatschappelijk breed gedragen plan en uiteindelijk een wijziging van het omgevingsplan. Vervolgens kan er in een eerste fase van het project in 2027 gestart worden met de bouw zoals dit eerder ook aan de orde is gekomen in de raadsmotie "start bouw Heteren zuid".

Maatschappelijk raamwerk Dorpsraad Heteren

Het raamwerk wat door de dorpsraad Heteren is opgesteld is ons bekend, maar wij zijn als grondeigenaren en initiatiefnemers niet betrokken geweest bij de totstandkoming hiervan. Het raamwerk en een door ons zelf opgestelde visie zijn wat ons betreft bouwstenen voor de uitwerking naar een gezamenlijk gedragen (Gemeente-Omgeving-Initiatiefnemers) plan. Daarnaast zullen er nog meer bouwstenen zijn die gedurende het ontwerpproces richting geven aan het plan, denk hierbij aan mobiliteit, energie, milieu en landelijke en regionale woonthema's.

Woningbouwaantal

Het plangebied biedt ruimte voor circa 1.100 tot 1.500 woningen. Er zit speling in de aantallen omdat het daadwerkelijke aantal afhankelijk zal blijken uit verschillende factoren. Deze zijn op dit moment nog niet volledig uitgewerkt. Denk hierbij aan het oppervlak wat nodig is voor maatschappelijke voorzieningen (zorg, werken, sport, onderwijs e.d.), het type woningen, het oppervlak wat nodig zal blijken aan infrastructuur en aan natuur, uitloopgebied en klimaatadaptatie. Ons verzoek is om te werken naar een maatschappelijk gedragen, kwalitatief hoogwaardig plan wat óók financieel uitvoerbaar is, zo kunnen we op inhoud en met onderbouwing in een vervolgstadium keuzes maken.

Zandwinning

Grootschalige zandwinning is géén onderdeel van ons plan. Enkel de winning van de bouwgrondstoffen (klei en zand) die nodig zijn voor de realisatie van het plan zelf is onderdeel van ons plan. Het zand is nodig voor de bouw (funderingen, vloeren, riolering e.d.) en omdat het plangebied in de huidige situatie bestaat uit lagergelegen kleigrond die gedeeltelijk zal moeten worden opgehoogd. Dit is van belang om te komen tot een duurzame en klimaatbestendige woonwijk zonder wateroverlast. De vrijkomende klei wordt gebruikt voor het maken van gebakken straatstenen, gevelstenen en dakpannen. Hier ligt een kans voor een circulaire ontwikkeling die verspilling van grondstoffen tegengaat en gelijktijdig bijdraagt aan de woningbouwopgave én onze regionale werkgelegenheid. Het gebruik

maken van de bouwgrondstoffen uit ons eigen plangebied is duurzaam, kosten efficiënt en het voorkomt onnodig transport van elders. Bijkomend voordeel is dat er tegelijkertijd extra ruimte voor natuur, klimaatadaptatie en recreatief uitloopgebied ontstaat.

Vervolg

Mocht u op dit moment vragen aan ons hebben dan horen wij het graag.

Met vriendelijke groet, mede namens Van Arnhem Bouwgroep, Whoon (onderdeel van Heijmans) en Roosdom Tijhuis.