

# M O T I E

## Kaders voor versnelling realisatie Heteren Zuid

Deze motie gaat over een onderwerp dat niet op de agenda staat

De volgende partijen dienen dit voorstel in:

Lijst BOB, Aad Noordermeer

GBO, Hans vd Heijden

### We stellen de raad voor om het volgende besluit te nemen:

We stellen vast dat:

- In 2021 in opdracht van initiatiefnemers Van Arnhem Bouwgroep, Roosdom Tijhuis en Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling (tegenwoordig Whoon, onderdeel van Heijmans) en in samenwerking met de dorpsraad Heteren een ruimtelijke visie voor Heteren Zuid<sup>1</sup> is gemaakt en aangeboden aan de gemeente Overbetuwe, rekening houdend met o.a. de woondeal regio Arnhem – Nijmegen 1.0<sup>2</sup> en de omgevingsvisie Overbetuwe 2040<sup>3</sup>.
- In deze visie werd uitgegaan van de realisatie van in totaal ca. 1.000 woningen (eerste fase 200 woningen), met een woningdichtheid van ca. 25 woningen per hectare, uitgaande van een woningbouwprogramma van 30% sociaal én bovenkant van de markt (met oog op doorstroming vanuit het bestaande dorp met destijds ca. 5.000 woningen).
- Deze visie en het maatschappelijk raamwerk werden en worden ondersteund door 34 maatschappelijke organisaties in Heteren
- Aangrenzend aan het plangebied K3Delta een grondpositie heeft, waarbij (in eerste instantie) het idee was om hier door middel van tijdelijke grondstoffenwinning een openbaar sportlandgoed te maken met ruimte voor water, natuur en een forse uitbreiding van sportpark Bretagne, waarover de Dorpsraad Heteren eind 2022 om een aantal redenen negatief heeft geadviseerd<sup>4</sup>.
- De raad op 19 maart 2024 op initiatief van de CDA-fractie een motie 'start bouw Heteren Zuid' heeft aangenomen<sup>5</sup>.
- Eind 2024/begin 2025 door de dorpsraad een Maatschappelijk Raamwerk is aangeboden.
- Zowel gemeente als ontwikkelaars als Dorpsraad eerder de intentie hebben uitgesproken om samen een open planproces in te willen gaan.
- B&W voornemens is om op korte termijn een intentieovereenkomst aan te gaan, waarbij met de betrokken grondeigenaren binnen kaders zoals een afgebakend plangebied zal worden afgesproken samen te werken aan een in de overeenkomst opgenomen doel.

We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- Het feit dat draagvlak vanuit het dorp van groot belang is om tot vlotte realisatie van een bestemmingsplan te komen
- Het feit dat een woningdichtheid van 25 woningen per hectare hoger is dan enkele recent door de raad voor Elst en Zetten vastgestelde bestemmingsplannen (De Pas, Lingezicht, Zetten op Zuid fase 2)
- Het gegeven dat de dorpsraad Heteren door het intensief overleg met inwoners en maatschappelijke organisaties boven redelijke verwachting heeft bijgedragen aan het momentum voor het plan
- Het feit dat de dorpsraad Heteren zich inmiddels genoodzaakt heeft gezien om haar betrokkenheid bij het verdere proces afhankelijk heeft gemaakt van garanties dat er geen

<sup>1</sup> [https://www.dorpsraadheteren.nl/files/ugd/f9cd0f\\_0d8324ae6d5b44d985a3845ec97b359d.pdf](https://www.dorpsraadheteren.nl/files/ugd/f9cd0f_0d8324ae6d5b44d985a3845ec97b359d.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.gmr.nl/projecten/woondeal-regio-arnhem-nijmegen/>

<sup>3</sup> <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1734.0330OVBomgevingsv-VSG1/overzicht>

<sup>4</sup> [https://www.dorpsraadheteren.nl/files/ugd/f9cd0f\\_a69c6ede6f18498282ac4600a450aa01.pdf](https://www.dorpsraadheteren.nl/files/ugd/f9cd0f_a69c6ede6f18498282ac4600a450aa01.pdf)

<sup>5</sup> <https://overbetuwe.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/10560905-7c96-42fa-8c3a-421f9d19c65a>

tweede zandwinningsplas in Heteren komt en dat geborgd is dat er geen plan komt voor disproportionele groei van Heteren (meer dan 700 – 1.000 woningen)

- De kans groot is dat als in de intentieovereenkomst de optie van een zandwinningsplas wordt open gehouden, de kavel van K3Delta tot het plangebied wordt gerekend en qua grondbalans hogere eisen worden gesteld dan elders in onze gemeente, de raad uiteindelijk niet meer in de positie is om een keuze te maken voor een haalbaar plan in lijn met de ruimtelijke visie met ca. 1.000 woningen en zonder zandwinningsplas.

We vinden dat:

- In de intentieovereenkomst sprake moet zijn van een woningbouwprogramma van 700 – 1.000 woningen en van het plangebied zoals dat ook uitgangspunt was bij de ruimtelijke visie van 2021 (dus zonder de extra kavels van K3Delta)
- Op basis van een dergelijke intentieovereenkomst sprake moet zijn van een open plan proces waarbij vooraf duidelijke afspraken worden gemaakt tussen B&W, de dorpsraad Heteren en ontwikkelaars/initiatiefnemers over de betrokkenheid van de dorpsraad bij nog te maken keuzes, waarbij elk van deze partijen de gelegenheid moet krijgen om op bepaalde momenten het gesprek met de raad aan te gaan over keuzes op hoofdlijnen in een bestemmingsplan voor dit gebied.
- B&W en raad daarbij de taak hebben om te bewaken dat enerzijds de raad niet voor voldongen feiten gesteld wordt en feitelijk alleen 'ja' kan zeggen tegen een (eind-)voorstel en anderzijds dat B&W de ruimte krijgt om met partijen te komen tot een door alle partijen gedragen voorstel met een haalbare businesscase en/of afgewogen keuzes voor de gemeenteraad.

#### **We geven het college opdracht om:**

De kaders van deze motie zoals geformuleerd onder 'wij vinden dat' te verwerken in de met ontwikkelaars/initiatiefnemers te sluiten intentieovereenkomst.

De kaders in het kort:

-700-1000 woningen in een plangebied zoals aangegeven in de ruimtelijke visie 2021

-te maken afspraken over de betrokkenheid van de dorpsraad Heteren bij nog te maken keuzes

-een planning waarbij per processtap wordt aangegeven wanneer de raad wordt geïnformeerd dan wel gevraagd wordt om een keuze.

Dit hebben we besloten in de openbare vergadering van 7 oktober 2025.

Dit was hoe de partijen stemden:

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| CDA:  | voor | tegen |
| GBO:  | voor | tegen |
| D66:  | voor | tegen |
| BOB:  | voor | tegen |
| VVD:  | voor | tegen |
| GL:   | voor | tegen |
| OBN:  | voor | tegen |
| LK:   | voor | tegen |
| PvdA: | voor | tegen |
| CU:   | voor | tegen |

Totaal: voor                      tegen

**Hiermee is deze motie wel/niet aangenomen**

drs. D.E. van der Kamp  
griffier

R.P. Hoytink-Roubos  
voorzitter

**Toelichting op het dictum**

Bij het dictum is de overweging dat het gewenst is om conform de motie afspraken vast te leggen over uitgangspunten en proces tussen de drie partijen, waarbij we ons realiseren dat de dorpsraad Heteren (en de verbonden maatschappelijke organisaties) formeel geen partij is bij het sluiten van de intentie-overeenkomst (die een overeenkomst is tussen de gemeente i.c. B&W en de ontwikkelaars/initiatiefnemers), maar dat die intentieovereenkomst bijvoorbeeld wel kan verwijzen naar tussen de dorpsraad Heteren en de gemeente en/of ontwikkelaars/initiatiefnemers gemaakte afspraken over het te volgen proces zodat die afspraken tussen de drie partijen vastliggen.