Vraag en antwoord - Proces Heteren Leigraaf

Door Dorpsraad Heteren

Wat heeft Dorpsraad Heteren de laatste 5 jaar ondernomen?
Op onze informatiepagina is een overzichtelijke tijdlijn te vinden van alle acties en initiatieven van Dorpsraad Heteren. Nadat het dorp in 2020 het initiatief heeft genomen om dit proces in beweging te krijgen volgde er namens de drie woningbouwontwikkelaars Van Wanrooij, Roosdom Tijhuis en Van Arnhem Bouwgroep al snel een haalbare visie voor 700 tot 1000 woningen. Deze Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid is 7 juni 2021 aangeboden aan de gemeente met steun van Dorpsraad Heteren. In 2021 zijn wij ook uitgenodigd door K3 Delta voor een oriënterend gesprek over hun plannen voor grootschalige zandwinning in dit gebied. Na enkele aangepaste voorstellen te hebben bekeken, hebben wij kort daarna schriftelijk aangegeven dat er in Heteren om meerdere redenen geen draagvlak is voor een dergelijke gebiedsontwikkeling.

Nadat bijna alle fracties in Overbetuwe bij de totstandkoming van de Heterense Kieswijzer in 2022 aangaven graag door te pakken met woningbouw in Heteren Zuid, hebben wij in december 2022 een uitgebreide brief verstuurd naar alle betrokkenen om daarmee op te roepen tot focus en daadkracht. Daarna hebben wij bewust afstand genomen en het initiatief aan de gemeente en de woningbouwontwikkelaars gelaten.

De woningnood is voelbaar en als dorpsraad krijgen wij hier al jaren veel vragen over van inwoners. Begin 2024 namen wij daarom het initiatief voor Woonconferentie Heteren om de inwoners van Heteren te betrekken bij de visies van alle betrokken organisaties.

Ondanks ons nadrukkelijke signaal dat er geen draagvlak is voor grootschalige zandwinning én ons advies om dit niet te koppelen aan de woningbouw in verband met mogelijke vertraging, is het initiatief van de drie woningbouwontwikkelaars alsnog gekoppeld aan het initiatief van K3 Delta. Naar aanleiding van het verzoek van wethouder Hol om de wensen en risico's van Heteren in kaart te brengen hebben wij een Maatschappelijk Raamwerk uitgewerkt, dat steun heeft van 35 maatschappelijke organisaties. Dit raamwerk is een verdieping op de Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid die medio 2021 is aangeboden aan de gemeente.

Eind juli hebben wij geconstateerd dat de woningbouwontwikkelaars en K3 Delta inzetten op een intentieovereenkomst met de gemeente voor de realisatie van zowel grootschalige zandwinning als 1500 woningen (i.p.v. 700 tot 1000 woningen). Dit lijkt vooral ingegeven door het feit dat ook de grondpositie van K3 Delta ontwikkeld moet worden. Een dergelijke invulling staat echter haaks op het draagvlak dat altijd duidelijk en transparant is uitgedragen door Dorpsraad Heteren. We zijn nu op een punt gekomen dat alleen duidelijke kaders van de gemeente of gemeenteraad verdere vertraging kan voorkomen.

Welke factoren zorgen volgens Dorpsraad Heteren voor vertraging?
Voor zover wij dit kunnen beoordelen zorgen onderstaande zaken voor vertraging:

- Gemeente Overbetuwe geeft veel ruimte aan ontwikkelaars en stelt onvoldoende kaders voor de ontwikkeling van dit gebied. Daardoor gaan de gesprekken de laatste jaren vooral over niet-essentiële initiatieven die het draagvlak ondermijnen in plaats van de uitdaging om zo snel mogelijk tot woningbouw te komen.
- Een van de drie woningbouwontwikkelaars die initiatiefnemer was van de visie voor 700 tot 1000 woningen (medio 2021 aangeboden aan de gemeente), lijkt inmiddels haar belangen te hebben gekoppeld aan die van K3 Delta. Hierdoor worden onnodige afhankelijkheden gecreëerd die de realisatie van de 700 tot 1000 woningen (waar draagvlak voor is) in de weg staat. Het lijkt erop dat voor deze partij de betrokkenheid van K3 Delta en de ontwikkeling van hun grondpositie inmiddels een randvoorwaarde is geworden.
- Er is nog geen projectleider aangesteld. Dit is noodzakelijk om los te komen van visievorming en het proces richting realisatie te versnellen. De gemeente lijkt onvoldoende ambtelijke capaciteit te hebben. Indien de capaciteit of middelen bij de gemeente ontbreken, zou ondersteuning van de provincie, Groene Metropoolregio of landelijke overheid gewenst zijn.
- Vaak leeft het idee dat dit soort trajecten 9 tot 10 jaar duren. In de praktijk zijn er echter ook voorbeelden waarbij de realisatie al binnen 3 tot 5 jaar start, mits er daadkrachtige besluitvorming is en een sterke projectleider wordt aangesteld. Houd je vast aan een lange doorlooptijd, dan is de kans groot dat het proces zich daar ook naar gaat schikken.

Wat is er volgens Dorpsraad Heteren nu nodig om zo snel mogelijk tot realisatie te komen?
Heteren wil graag bijdragen aan het terugdringen van de woningnood in Overbetuwe binnen de proporties die passen bij de schaal van Heteren, oftewel 700 tot 1000 woningen. Om dit zo snel mogelijk te realiseren achten wij de volgende stappen essentieel.

- Het college of de gemeenteraad dient duidelijke kaders te stellen voor de ontwikkeling van dit gebied, passend bij het draagvlak van de lokale bevolking. Dorpsraad Heteren adviseert om de 9 genoemde randvoorwaarden kaderstellend te maken en de Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid van 7 juni 2021 dan wel het Maatschappelijk Raamwerk leidend laten te zijn. Hiermee weten de woningbouwontwikkelaars welke ruimte er is en kan de focus uitgaan naar het versnellen van de realisatie van 700 tot 1000 woningen. Dit kan vervolgens worden vastgelegd in een intentieovereenkomst, liefst uiterlijk eind dit jaar. Hiermee voorkomen we verdere vertraging als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen.
- Het aanstellen van een ervaren en daadkrachtige projectleider die een open planproces doorloopt met onder andere de entiteit waarin de woningbouwontwikkelaars zich verenigen, Dorpsraad Heteren, aanwonenden en klankbordgroepen.
- Een helder en ambitieus plan van aanpak inclusief scherpe tijdlijn waarmee men koerst op het uitwerken van een integrale visie voor het hele oorspronkelijk te ontwikkelen gebied (betreft de Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid dd. 7 juni 2021) én start van de eerste fase woningbouw in 2028.
- Indien specifieke delen van kavels noodzakelijk zijn om de gewenste woningbouw en rondweg te ontwikkelen kan de gemeente een sterk beroep doen op de grondeigenaren om hun medewerking te verlenen ten behoeve van het publieke belang. Weigert men medewerking dan zou de gemeente over kunnen gaan tot onteigening. Dit proces kan gelijktijdig plaatsvinden met de planvorming en de start van de bouw van de eerste fase.

Wat is de positie van het document 'Maatschappelijk Raamwerk Heteren-Leigraaf'?
Het Maatschappelijk Raamwerk bevestigt en versterkt de Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid van 7 juni 2021, opgesteld door de drie woningbouwontwikkelaars met input vanuit Dorpsraad Heteren. Het raamwerk voegt waarde toe door de nieuwe structuur naadloos te laten aansluiten op het bestaande dorp om zo tot één samenhangend geheel te komen. Ook biedt het raamwerk aantoonbaar breed maatschappelijk draagvlak aan. Maar liefst 35 (circa 90%) van de Heterense maatschappelijke organisaties steunen dit raamwerk.

Is de Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid van 7 juni 2021 realiseerbaar?
De Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid van 7 juni 2021 is opgesteld door de ontwikkelaars. Daarmee biedt deze visie logischerwijs voldoende ruimte voor een haalbare businesscase. Wij hebben het vertrouwen dat met duidelijke kaders van de gemeente en medewerking van de ontwikkelaars snel alle belangen samen kunnen komen.

Is wat Heteren wil realistisch?
Het dorp laat zich veelvuldig adviseren en kijkt op een constructieve manier naar deze ontwikkeling. Naast vele gesprekken met gemeente en ontwikkelaars, heeft het dorp ook expertise ingewonnen van een senior stedenbouwkundige en onafhankelijk adviseurs van Katalys. Ook hebben wij informatie ingewonnen bij Rijkswaterstaat over mogelijke meekoppelkansen en hebben wij een grondbalans laten uitvoeren.

Het kaderstellend maken van de 9 randvoorwaarden en het leidend maken van de Ruimtelijke Visie Heteren-Zuid van 7 juni 2021 dan wel het Maatschappelijk Raamwerk, maakt niet dat te veel daarmee ononderhaaldbaar wordt. We zouden na het tekenen van de intentieovereenkomst door de gemeente en woningbouwontwikkelaars graag willen starten met een open planproces waarin de belangen van alle partijen samen kunnen komen binnen de gestelde kaders. De woningbouwontwikkelaars streven naar een financieel haalbaar plan met passend rendement, de gemeente wil risico's beheersen en het dorp hecht aan snelheid, maatschappelijk rendement en een goede ruimtelijke aansluiting op het bestaande dorp. Een open planproces kan voorzien in die afstemming. Het dorp is zich er terdege van bewust dat de realisatie gefaseerd plaatsvindt en meerdere jaren zal duren.

Welke tijdlijn is volgens Dorpsraad Heteren haalbaar?

Actie	**Planning**
Het stellen van duidelijke kaders door de gemeente	Oktober 2025
Ondertekenen intentieovereenkomst gemeente en ontwikkelaars	Oktober 2025
Aanstellen projectleider	November 2025
Start planvorming en contractuele vastlegging	2026
Start omgevingsplanprocedure	2027
Start bouw van fase 1	2028