



Kansenkaart Haften

GEMEENTE WEST BETUWE



Kansenkaart HAAFTEN

In opdracht van:
Gemeente West Betuwe

Opgesteld door:
NieuwBlauw
www.nieuwblauw.nl
info@nieuwblauw.nl

Datum:
april 2025

Status:
Ontwerp

Documentnaam:
20250403-WTB004-Haa-Kans-IND-2a.indd

Formaat:
dubbelzijdig A4 liggend





Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6	6	6	6
	1.1	Aanleiding: Omgevingsvisie West Betuwe	6		
	1.2	De Kansenskaart	6		
	1.3	Leeswijzer	6		
2	HOE IS DE KANSENKAART OPGESTELD?	8			
	2.1	Inleiding	8		
	2.2	Vijf stappen	8		
	2.3	Participatieproces bewoners	8		
	2.4	Instrumentarium	9		
	2.5	Procedure	9		
3	OMGEVINGSVISIE EN KANSENKAART	10			
	3.1	Inleiding	10		
	3.2	De Omgevingsvisie	10		
	3.3	De Kansenskaart	12		
4	GEBIEDSANALYSE	14			
	4.1	Inleiding	14		
	4.2	Algemeen	14		
	4.3	Ligging en kwantitatieve kenmerken	14		
	4.4	Historie	14		
	4.5	Landschappelijke karakteristiek	16		
	4.6	Beschrijving en waardering huidige situatie	18		
5	OPGAVEN VOOR HAAFTEN	22			
	5.1	Inleiding	22		
	5.2	Gezonde en leefbare leefomgeving	22		
	5.3	Wonen en voorzieningen	24		
	5.4	Mobiliteit en bereikbaarheid	26		
	5.5	Economie en ondernemerschap	28		
	5.6	Energie en klimaat	30		
	5.7	Natuur, cultuur en recreatie	32		
6	RUIMTELIJKE ONTWIKKELKANSEN	34			
	6.1	Ontwikkelkansen	34		
	6.2	Kansen voor inbreidingslocaties	34		
	6.3	Kansen voor uitbreidingslocaties	35		
	6.4	Lopende ontwikkeling	37		
	6.5	Ontwikkelkansen gezondheid	37		
	6.6	Ontwikkelkansen voorzieningen	38		
	6.7	Ontwikkelkansen infrastructuur	38		
	6.8	Ontwikkelkansen wateropvang en hittestress	38		
	6.9	Ontwikkelkansen natuurontwikkeling en recreatie	38		
	6.10	Ontwikkelkansen cultuurhistorie	38		
7	KANSENKAART HAAFTEN	40			
	7.1	Kansenskaart Haaften	40		
	7.2	Uitvoeringsparagraaf	42		
	BIJLAGEN				
	A	Kaartenmap inventarisatiekaarten Haaften per opgave			
	B	Rapportage resultaten vragenlijst Kansenskaart Haaften			
	C	Beoordelingsmatrix uitbreidingslocaties Haaften			

1 Inleiding

Voor u ligt de Kansenskaart Haaften. De Kansenskaart geeft de mogelijkheden aan waar we de komende jaren kansen zien voor de kern van Haaften om bij te dragen aan de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie West Betuwe.

West Betuwe is één van de meest uitgestrekte, groene en waterrijke plattelandsgemeenten van Nederland. De gemeente heeft circa 52.000 inwoners en bestaat uit 24 dorpen en 2 stadjes.

De gemeente West Betuwe wil er zijn voor haar inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties. Samen met de samenleving willen we bouwen aan een krachtige en toekomstbestendige gemeente. Hiertoe heeft de gemeenteraad in 2022 de Omgevingsvisie West Betuwe vastgesteld.

1.1 AANLEIDING: OMGEVINGSVISIE WEST BETUWE

De Omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen aan voor verschillende thema's opgaven en ambities, waar we op in willen zetten en hoe we daar uitvoering aan willen geven. Onze omgevingsvisie geeft daarmee richting aan toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid. De Omgevingsvisie geeft tevens aan dat per kern de ambities en mogelijkheden uitgewerkt worden in een kernspecifieke gebiedsuitwerking.

1.2 DE KANSENKAART

De voorliggende Kansenskaart betreft de kernspecifieke gebiedsuitwerking voor Haaften. Formeel positioneren we het document als een vrijwillig programma onder de Omgevingswet.

De Kansenskaart brengt in beeld wat de kansen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen om vanuit Haaften bij te dragen aan de ambities en opgaven in de Omgevingsvisie West Betuwe. Op de Kansenskaart ligt de focus op de kern van Haaften, grofweg is dit het gebied dat niet in het bestemmingsplan buitengebied ligt, met de directe zone daaromheen. De Kansenskaart kent geen harde plangrens.

De Kansenskaart richt zich uitsluitend op de ruimtelijke ingrepen die invulling kunnen geven aan de ambities die uitgesproken zijn in de Omgevingsvisie West Betuwe. De Kansenskaart is nadrukkelijk geen economische toets, geen eigendomstoets, geen programmatische toets (b.v. wonen, bedrijvigheid en verkeer), geen toets met betrekking tot omgevingsaspecten (o.a. bodem- en waterkwaliteit, natuurwaarden, externe veiligheid, archeologie) en een zeer beperkte toets aan niet-ruimtelijke programmaonderdelen (bv sociaal economisch, recreatie). Deze toetsen worden bij de uitwerking per kern geïmplementeerd.

De Kansenskaart is geen statisch document, maar levendig en in beweging. Bovendien zullen er vraagstukken zijn die zich in de loop der tijd aandienen en of aan verandering onderhevig zijn.

De gemeente maakt de afweging aan welke

ontwikkeling ze haar medewerking verleent. Hierbij kan de gemeente tevens aanvullende randvoorwaarden meegeven.

De Kansenskaart vormt geen vervanging van geldend beleid. Beleidsplannen blijven van kracht.

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk twee geeft een toelichting op het proces voor het opstellen van de Kansenskaart. Hoe is participatie ingezet? En op welke wijze zijn de vakspecialisten van de gemeente betrokken? Het derde hoofdstuk gaat nader in op de context van de Omgevingsvisie West Betuwe en de relatie met de Kansenskaart. Het vierde hoofdstuk behandelt de gebiedsanalyse van Haaften. Hier komen o.a. de karakteristieken van Haaften aan de orde, de historische kenmerken en de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse. Deze gegevens vormen een belangrijke basis voor het herkennen en benoemen van de kansen op de kaart. In hoofdstuk vijf leest u de opgaven vanuit de omgevingsvisie voor Haaften en in hoofdstuk zes zijn deze vertaald naar de ruimtelijke kansen in de kern. Hoofdstuk zeven toont de verbeelding van de Kansenskaart en geeft de uitvoeringsparagraaf voor de Kansenskaart.



Luchtfoto Haaften en omgeving, bron: PDOK

2 Hoe is de Kansenkaart opgesteld?

2.1 INLEIDING

In vijf stappen is gekomen tot de Kansenkaart. Hieronder zijn de stappen kort beschreven.

2.2 VIJF STAPPEN

1. Inventarisatie

Om de discussie over de kansen voor de diverse opgaven goed te kunnen voeren zijn per opgave de relevante aspecten in de kern op kaart gezet. Deze inventarisatiekaarten zijn als bijlage A opgenomen bij deze Kansenkaart.

2. Startbijeenkomst In het dorpshuis

Op 29 mei 2024 is een inloopavond georganiseerd waarvoor alle inwoners van Haaften uitgenodigd waren. Tijdens deze bijeenkomst is het proces van de Kansenkaart aan bewoners gepresenteerd en kon men vragen stellen, kennis nemen van de inventarisatiekaarten en zich opgeven voor de klankbordgroep. Door de gemeente is een klankbordgroep van 8 personen samengesteld. Naast bewoners (verschillend in leeftijd en woonlocatie) was een afvaardiging van de dorpsraad uitgenodigd om deel te nemen aan de klankbordgroep.

3. Ophalen wensen en ideeën

Bewoners

Samen met de klankbordgroep zijn de inventarisatiekaarten doorgenomen en zijn de vragen geformuleerd om wensen en ideeën op te halen bij de dorpsbewoners via een online vragenlijst. Er is gekozen voor een online vragenlijst om zo veel mogelijk

inwoners de kans te geven om hun mening te delen. Alle inwoners zijn via de website van de gemeente, socialmedia-kanalen van de gemeente, posters bij het dorpshuis en een melding in de krant uitgenodigd om de onlinevragenlijst in te vullen. In de vragenlijst is de bewoners gevraagd naar meningen, wensen en ideeën. De vragenlijst had tot doel het ophalen van ideeën en inspiratie en is niet gebruikt als “stemming” waarbij de meeste stemmen gelden. Voor het beantwoorden van vragen en het krijgen van hulp bij het invullen van de online vragenlijst is een inlooppmoment georganiseerd in het dorpshuis.

De vragenlijst kon tussen 17 en 30 september 2024 ingevuld worden. De vragenlijst voor Haaften is 347 maal ingevuld. Om de vragenlijst zo laagdrempelig mogelijk te houden was het niet verplicht om elke vraag te beantwoorden. Hierdoor zijn niet alle vragen door iedereen ingevuld. De meeste respondenten waren inwoners. 53% van de respondenten was tussen 35-65 jaar. De rapportage van de online vragenlijst is opgenomen als bijlage B bij deze Kansenkaart.

Initiatiefnemers

De gemeente heeft contact opgenomen met de bewoners die in de online vragenlijst hadden aangegeven dat ze een plan of een idee voor een mogelijke ontwikkeling binnen het plangebied van de Kansenkaart hebben.

Organisaties

Naast de bewoners zijn ook organisaties geconsulteerd zoals woningbouwverenigingen, de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap, Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland.

Ambtelijk

De wensen en ideeën die leven bij de verschillende vakdisciplines (op basis van vastgestelde/in ontwikkeling zijnde (thematische) beleidskaders) zijn verzameld.

4. Toetsing ideeën en wensen

De opgehaalde ideeën en wensen zijn door de vakspecialisten van de gemeente getoetst aan beleidskaders. Een belangrijke methode voor de beoordeling voor ideeën voor woningbouwuitbreidingen is de beoordelingsmatrix die door de gemeente ontwikkeld is. In paragraaf 2.3 wordt de beoordelingsmatrix nader toegelicht.

5. Opstellen Kansenkaart

De haalbare wensen en ideeën zijn, in overleg met de klankbordgroep, opgenomen op de Kansenkaart.

2.3 PARTICIPATIEPROCES BEWONERS

Doel van de participatie is de kwaliteit van de Kansenkaart verbeteren door advies van de bewoners en het creëren van draagvlak voor de Kansenkaart. Het participatieproces van de Kansenkaart is vormgegeven op basis van de Handreiking participatie. De Handreiking participatie is onderdeel van het Participatiebeleid, dat door de gemeenteraad op 28 september 2021 is vastgesteld.

De bewonersparticipatie heeft op twee niveaus plaatsgevonden: op het niveau van een klankbordgroep (8 deelnemers, 9 bijeenkomsten) en op het niveau van alle bewoners (inloopavond en online vragenlijst, alle belangstellenden konden participeren).

2.4 INSTRUMENTARIUM

In het werkproces is gebruik gemaakt van gesprekken, fysieke bijeenkomsten, presentaties, een online vragenlijst en een beoordelingsmatrix. In deze paragraaf wordt ingegaan op deze instrumenten:

Online bevragingstool Maptionnaire

Maptionnaire is een online bevragingstool waarmee op een laagdrempelige en visuele manier mensen bevroegd kunnen worden. Met deze participatietool kunnen mensen via beeld, video en tekst geïnformeerd worden en kunnen ideeën en belevingen van respondenten letterlijk op de kaart worden gezet. Tevens kunnen allerlei enquêtevragen gesteld worden. De tool kan op verschillende wijzen worden ingericht, afhankelijk van het doel van de enquête. Voor de Kansenskaart was het doel om zo breed mogelijk kwalitatieve informatie op te halen. De bewoners hebben veel specifieke gebiedskennis en ervaren hun omgeving op een bepaalde manier. Deze informatie is opgehaald.

Ook was het een wens om bijvoorbeeld jongeren die noodgedwongen elders zijn gaan wonen maar die graag terugkomen met deze wijze van bevragen te betrekken en ook aan hen hun inbreng te vragen. Er is daarom gekozen voor een zeer laagdrempelige wijze van bevragen. De enquête kon anoniem ingevuld worden en er is geen barrière opgeworpen via een wachtwoord. Met de gekozen methodiek was het mogelijk om als persoon meerdere malen de vragenlijst in te vullen; heeft iemand meerdere apparaten dan kan iemand meerdere malen meedoen. Dit vormde echter geen belemmering voor het doel van deze enquête

(kwalitatieve informatie ophalen). Bij de interpretatie van de resultaten is het wel belangrijk dit voor ogen te houden. De uitkomsten van de enquête mogen niet kwantitatief geïnterpreteerd worden, ze kunnen dus nadrukkelijk niet als stemming beschouwd worden. Dit is aan alle deelnemers duidelijk en herhaaldelijk gecommuniceerd.

Beoordelingsmatrix

Voor de toetsing van uitbreidingslocaties is er een matrix opgesteld. Met deze matrix kunnen potentiële ontwikkellocaties buiten de komgrens worden getoetst aan een aantal criteria met betrekking tot:

- de inpasbaarheid van de toekomstige uitbreiding in het bestaande landschap,
- de inpasbaarheid in de historische structuren van dorp en landschap
- de mate waarin een mogelijke uitbreiding de kernstructuur (bebouwing, infrastructuur en voorzieningen) ondersteunt, verbetert of versterkt.

2.5 PROCEDURE

Het college heeft op 1 april 2025 het besluit genomen tot vaststellen van de Kansenskaart Haaften. Op 8 april 2025 is de besluitenlijst openbaar gemaakt en heeft de communicatie over de vaststelling van de Kansenskaart plaatsgevonden. Van 8 april tot en met 30 mei 2025 hebben belanghebbenden en geïnteresseerden de mogelijkheid tot reageren. Het college besluit vervolgens of de ingediende reacties aanleiding zijn tot het aanpassen van de Kansenskaart. Indien de vastgestelde Kansenskaart niet aangepast hoeft te worden treedt deze op dat moment in werking.

Indien wel aanpassingen noodzakelijk zijn treedt de aangepaste Kansenskaart op een later moment in werking.



3 Omgevingsvisie en Kansenkaart

3.1 INLEIDING

De Omgevingsvisie West Betuwe vertelt het verhaal van de toekomst van onze gemeente. En geeft antwoord op de vraag: hoe zien we de gemeente in 2040? De Omgevingswet verplicht gemeenten om een omgevingsvisie vast te stellen. De omgevingsvisie kan worden gezien als de opvolger van de structuurvisie uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan met een grotere reikwijdte en meer integrale insteek.

De Kansenkaart is een uitwerking van de Omgevingsvisie West Betuwe. De omgevingsvisie geldt voor de hele gemeente en geeft een globaal beeld van de plannen voor de toekomst van de leefomgeving. De Omgevingsvisie West Betuwe gaat in op de opgaven waar de gemeente zich voor gesteld ziet en gaat in op de ambities die bij de opgaven horen. De Omgevingsvisie West Betuwe geeft niet aan waar de kansen in de kernen liggen om deze ambities waar te maken. Dit wordt weergegeven op de Kansenkaart.

3.2 DE OMGEVINGSVISIE

3.2.1 Actueel beleid

Als gevolg van de fusie op 1 januari 2019 is in de afgelopen jaren vrijwel al het (thematisch) beleid over de fysieke leefomgeving geharmoniseerd en geactualiseerd. In de Omgevingsvisie West Betuwe (vastgesteld in 2022) zijn de hoofdlijnen en de ruimtelijke uitwerking van het recente beleid overgenomen.

3.2.2 Strategische opgaven en ambities

In de Omgevingsvisie West Betuwe staan de strategische opgaven voor de gemeente tot 2040 vermeld:

1. een gezonde en leefbare leefomgeving
2. wonen en voorzieningen
3. mobiliteit en bereikbaarheid
4. economie en ondernemerschap
5. landbouw
6. energie en klimaat
7. natuur, cultuur en recreatie.

Voor elk van de opgaven zijn specifieke ambities geformuleerd.

3.2.3 Kernambities

Het toekomstverhaal van West Betuwe is terug te voeren naar drie kernambities. Deze kernambities staan met elkaar in verbinding en zijn integraal. Dit betekent dat de verschillende strategische opgaven hierin tot uiting komen.

De drie kernambities samen schetsen de gewenste ontwikkelrichting van West Betuwe voor de komende jaren:

1. De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen
2. Als gemeente West Betuwe ontwikkelen we ons tot dé fruitgemeente van Nederland.
3. De gemeente West Betuwe versterkt haar beleefbaar rivierlandschap waarin kleinschaligheid en de 'dorpse sfeer' de boventoon voeren.

Gebiedstype: krachtige en vitale dorpen

- Grote kern met voorzieningen
- Middelgrote kern met voorzieningen
- Kleine kern
- Woningbouw uitbreiding
- (Kleinschalige) woningbouw in de kern
- Aangrenzende functioneel-economische clusters
- Ontmoeting en voorzieningen
- Hoofdcentrum (divers winkelaanbod)
- Dorpscentrum en dorpssteunpunt groot (volwaardig boodschappen aanbod en supermarktovereenkomst)
- Dorpssteunpunt klein (kleine supermarkt)
- Dorpshuis
- Multifunctionele accommodatie

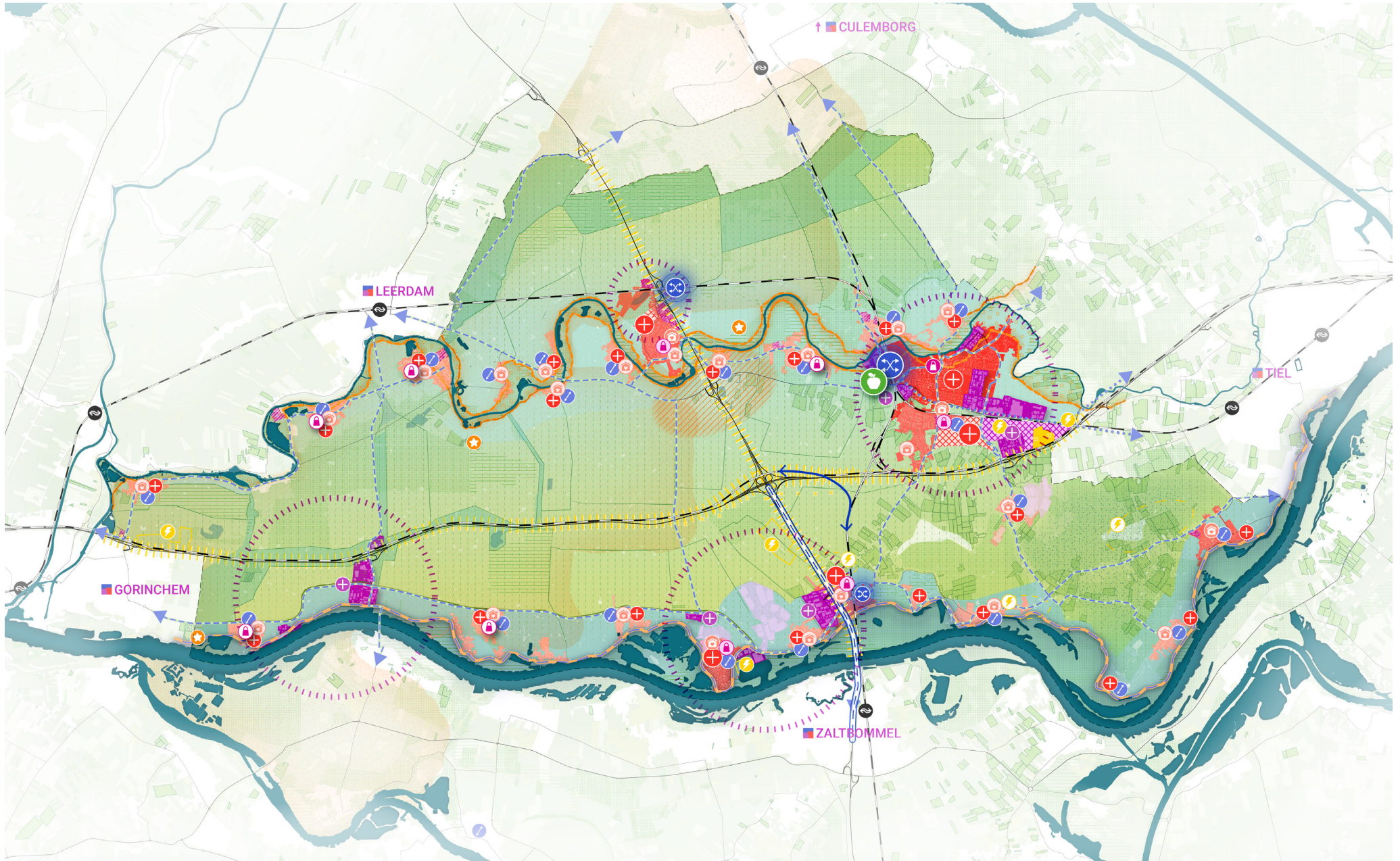
Gebiedstype: werklocaties

- Economische clusterlocatie
- Bestaand bedrijventerrein
- Uitbreiding bedrijventerrein
- Glastuinbouw
- Economisch cluster
- Fruittech campus
- Betuwelijn: zuidwest boog
- Verkenning verbreding A2 Delft - Vught
- Regionaal fietsnetwerk

- Verkenning uitbreiding fietsnetwerk
- Mobiliteitsknooppunt
- OV of vraaggestuurd vervoer
- Gastvrije Waaldijk
- Linge toegankelijk en beleefbaar

Gebiedstype: buitengebied

- Oeverwallen van de beleefbare Waalzone
- Oeverwallen van het beleefbaar Lingeland
- Agrarisch gebied
- Fruitteelt
- Natuurgerelateerde gebieden
- Groene ontwikkelingszones
- Kringlooplandbouw
- Zoekgebied waterberging
- Dorpspolderkades en boezems
- Energielandschap
- Zonneveld / windturbine bestaand
- Zonne-energie op pauzevelden
- Zonne-energie als teelt-ondersteunende voorziening
- Beleefbare Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Recreatieve polders
- Zoekgebied recreatie



Visiekaart West Betuwe, Omgevingsvisie

3.3 DE KANSENKAART

3.3.1 Wat is de Kansenskaart

De Kansenskaart is een uitwerking van de Omgevingsvisie West Betuwe voor de specifieke kern. De Kansenskaart is geen kaart waarop exact staat hoe de kern er in de toekomst uit zal zien. De kaart geeft ruimtelijke mogelijkheden aan die, indien uitgevoerd, kunnen bijdragen aan het behalen van de ambities van de gemeente. Bij het benoemen van de kansen op de Kansenskaart is niet gekeken naar zaken als de economische en programmatische haalbaarheid, de eigendomssituatie en slechts in zeer beperkte mate naar andere niet-ruimtelijke programmaonderdelen zoals sociaal-economische aspecten en recreatie. De Kansenskaart vormt geen vervanging van geldend beleid, wetgeving en formele procedures.

De Kansenskaart richt zich uitsluitend op de ruimtelijke mogelijkheden die invulling kunnen geven aan de ambities die uitgesproken zijn in de Omgevingsvisie West Betuwe. Omdat de opgave 'Landbouw' voornamelijk gericht is op het buitengebied en de Kansenskaart zich richt op de kern is de opgave 'Landbouw' niet opgenomen op de Kansenskaart.

3.3.2 Status van de Kansenskaart

De Omgevingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad. De Kansenskaart is een uitwerking van de Omgevingsvisie West Betuwe en is een onderdeel van het vrijwillig programma 'fysieke leefomgeving'.

De Kansenskaart is een van de bronnen voor de toekomstige Kernagenda. De Kernagenda is het belangrijkste document van het Kerngericht werken.





4 Gebiedsanalyse

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ligging, ontstaansgeschiedenis en landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van de kern. Deze gebiedsanalyse geeft inzicht in de ruimtelijke aspecten die een rol spelen bij het herkennen van kansen in de kern. De kansen worden beschreven in hoofdstuk 6.

4.2 ALGEMEEN

Door de inwoners van Haaften wordt de idyllische, landelijke uitstraling van het dorp gewaardeerd. Haaften heeft de meeste sociale huurwoningen van West Betuwe, en een groot zorgcentrum dat ook (thuis)zorg biedt aan omliggende kernen.

Haaften in getallen

Aantal inwoners (2019):	2776
Groei van de bevolking 2000-2019:	6,1
Aandeel bevolking <25 jaar:	28,8
Aandeel bevolking 25-65 jaar:	50,2
Aandeel bevolking >65 jaar:	21,1
Aantal woningen (2019):	1.210
% sociale huur:	36
% particuliere huur:	5
% woningen gebouwd zijn na 2000 (2019):	18
Aantal basisvoorzieningen:	6
(basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	

4.3 LIGGING EN KWANTITATIEVE KENMERKEN

Haaften ligt ten noorden van de Waal. In het oosten ligt Tuil en in het westen ligt Hellouw. Deze dorpen zijn allen verbonden met de N830. Vanuit Haaften is de A2 te bereiken via 4 (auto-)km en de A15 via Leuven in 10 (auto-)km. Het dichtstbijzijnde treinstation is station Zaltbommel.

In Haaften zijn basisscholen, een dorps huis en enkele horeca- en retailgelegenheden aanwezig. Een huisarts en zorgcentrum zijn aanwezig. Er zijn diverse speeltuinen en een voetbal- en tennisvereniging. Haaften heeft voor de dagelijkse boodschappen een supermarkt.

4.4 HISTORIE

In het rapport "Erfgoed in de gemeente West Betuwe: deel 1" van RAAP is de historie van Haaften als volgt beschreven: Haaften is van oorsprong een gestrekt esdorp, dat is ontstaan op een stroomrug, met het net van Molenstraat, Koningsstraat, Herenstraat, Steenweg en Dreef als oude wegen. Het dorp ligt aan drie zijden ingeklemd tussen dijken. Deze situatie zorgde ervoor, dat het dorp ten zuiden van de Molenstraat al in de 19e eeuw dicht bebouwd was. Buiten de kern bevonden zich een lang bewoningslint langs de Dreef, de dijkbebouwing en het voormalige kasteelterrein.

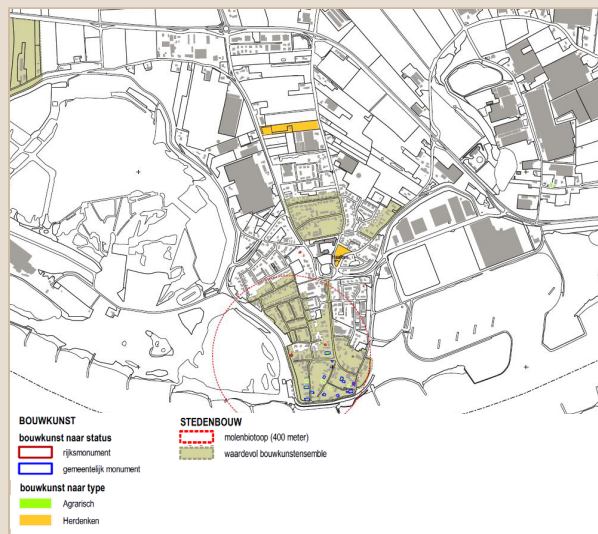
Bijzonder is dat Haaften al een bescheiden dorpsuitbreiding kende in het interbellum, en wel in de omgeving van Graskamp en de Emmastraat. In de naoorlogse periode werden deze straatjes geleidelijk aan het oude dorp vastgebreid. Na de



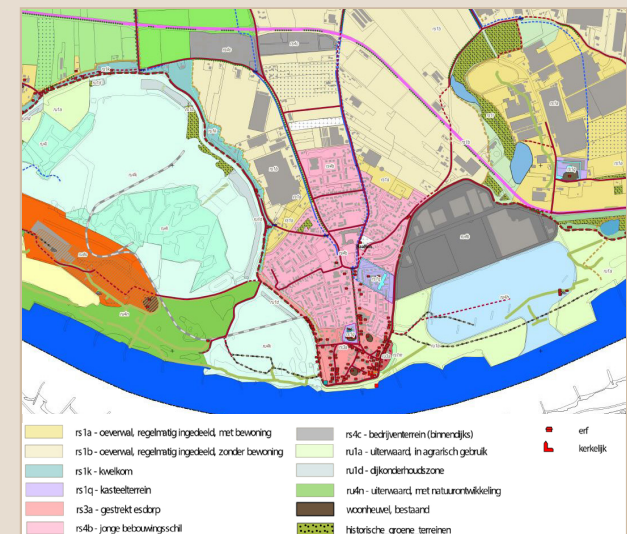
Historische ontwikkeling van Haaften 1865, 1960, 2021
(bron: Topografische kaart)



't Slot Haeften in welstant in de Tielerwaert 1667 (Bron: HKWB)



Kenmerkenkaart Bouwkunsten stedenbouw (bron: RAAP)



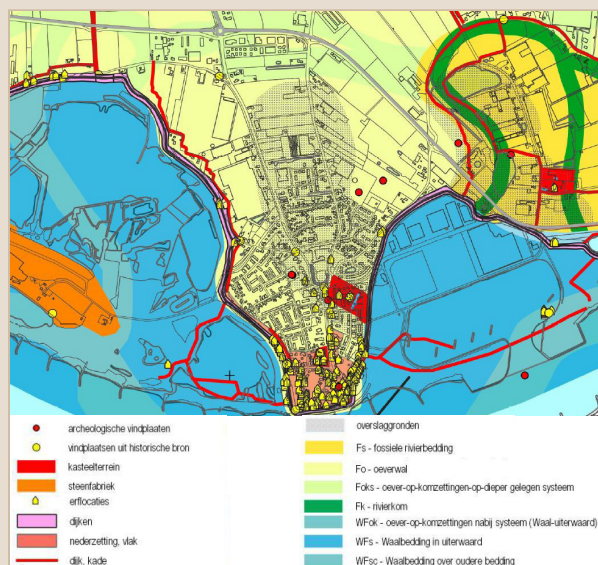
Cultuurlandschappelijke kenmerkenkaart (bron: RAAP)

Door RAAP is de gemeente West Betuwe archeologische en cultuurhistorisch in kaart gebracht (Erfgoed in de gemeente West Betuwe, RAAP).

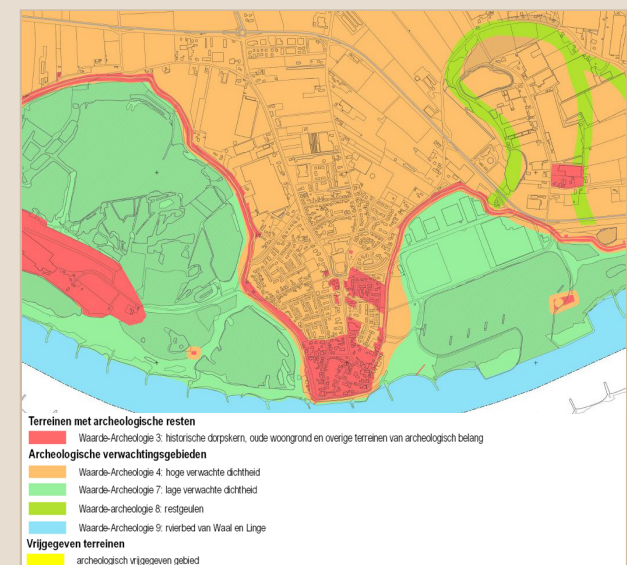
Hiernaast zijn uitsneden uit de verschillende kaartbeelden opgenomen.

De volgende gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische waarde:

- De Waalbandijk met de dijkbebauwing.
- Het gebied rondom de Dreef en Molenstraat in het zuiden van Haeften met diverse historische bebouwing in een historische stedenbouwkundige structuur;
- Restanten van Kasteel Goudenstein waarvan de toren nog zichtbaar is.
- Molen De Blauwe Reiger en de Hervormde Kerk



Bodemkundige landschappenkaart (bron: RAAP)



Archeologische beleidskaart (bron: RAAP)

Tweede Wereldoorlog ontwikkelde zich een nieuwe woonbuurt ten westen van het dorp met als hoofdas de Goudensteinstraat. Het buurtje werd bebouwd met lange blokken eengezinswoningen in een halfopen verkaveling. Ten noorden van Haaften werd in de jaren 1950-1960 een kleine woonbuurt gebouwd aan de Dutry van Haaftenstraat en de Burgemeester M.P. van Willigenweg. De jongere dorpsuitbreidingen bevinden zich ten oosten en ten noorden van dit buurtje.

4.5 LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK

Voor de landschappelijke karakteristiek van Haaften geeft deze paragraaf de relevante informatie uit de Streekgids van de Provincie Gelderland, het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente en de specifieke landschappelijke analyse van Haaften.

Speerpunten visie LOP

1. *Behoud én versterk de kernkwaliteiten van de landschapsensembles waarin de historie van het rivierenlandschap nog herkenbaar is. Versterk de groenblauwe dooradering van het landschap.*
2. *Bouw "tussen de bedrijven door" aan een vernieuwde robuuste landschappelijke groenstructuur.*
3. *Accentueer de kruisingen van de boven-regionale stromen door het landschap.*
4. *Belangrijk is dat dit ingespeeld wordt op het actuele grondgebruik en op de historie, maar dat ook vooruit gekeken wordt. Sluit aan op de stuwende krachten achter de ontwikkeling van het landschap. Dat zijn lang niet alleen de overheden, maar ook ondernemers, organisaties en burgers die initiatieven ontplooiën in het landschap.*

4.5.1 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan "Stroomlijnen door het landschap" (2022) (LOP) zijn zeven 'landschapsensembles' onderscheiden. Haaften is gelegen in het landschapsensemble "de dynamische stroom van Geldermalsen naar Haaften" en "het Rustieke hart van de Tielerwaard". In het ensembleboek behorende bij het LOP, zijn de gebieden beknopt beschreven en gewaardeerd en zijn mogelijkheden voor behoud van de gebiedskwaliteiten en kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied geschetst.

In grote lijnen wordt het gebied waar Haaften deel van uitmaakt als volgt beschreven:

Het gebied van 'De dynamische stroom van Geldermalsen naar Haaften' kenmerkt zich door grote contrasten en vele sporen van het verleden die met behulp van de klimaatkwartieren in het landschap herkenbaar gemaakt kunnen worden. Er liggen verschillende kromakkers met boomgaarden.

De oude Culemborgsche Vaart is een historische handelsroute en trekvaart van noord naar zuid door de polder. Dit gebied kenmerkt zich ook in deze tijd door een hoge dynamiek, grotendeels een economische dynamiek. Het gaat om het gebied aan de zuidkant van Geldermalsen, bij Meteren, Est en Waardenburg naar Haaften. Aan de Waal bij Haaften liggen enkele grote terreinen, zoals een slibdepot en distributiebedrijven.

Het westelijke landschapsensemble van "het rustieke hart van de Tielerwaard" wordt begrensd door de Waal in het zuiden, de N848 en het bedrijvengebied bij

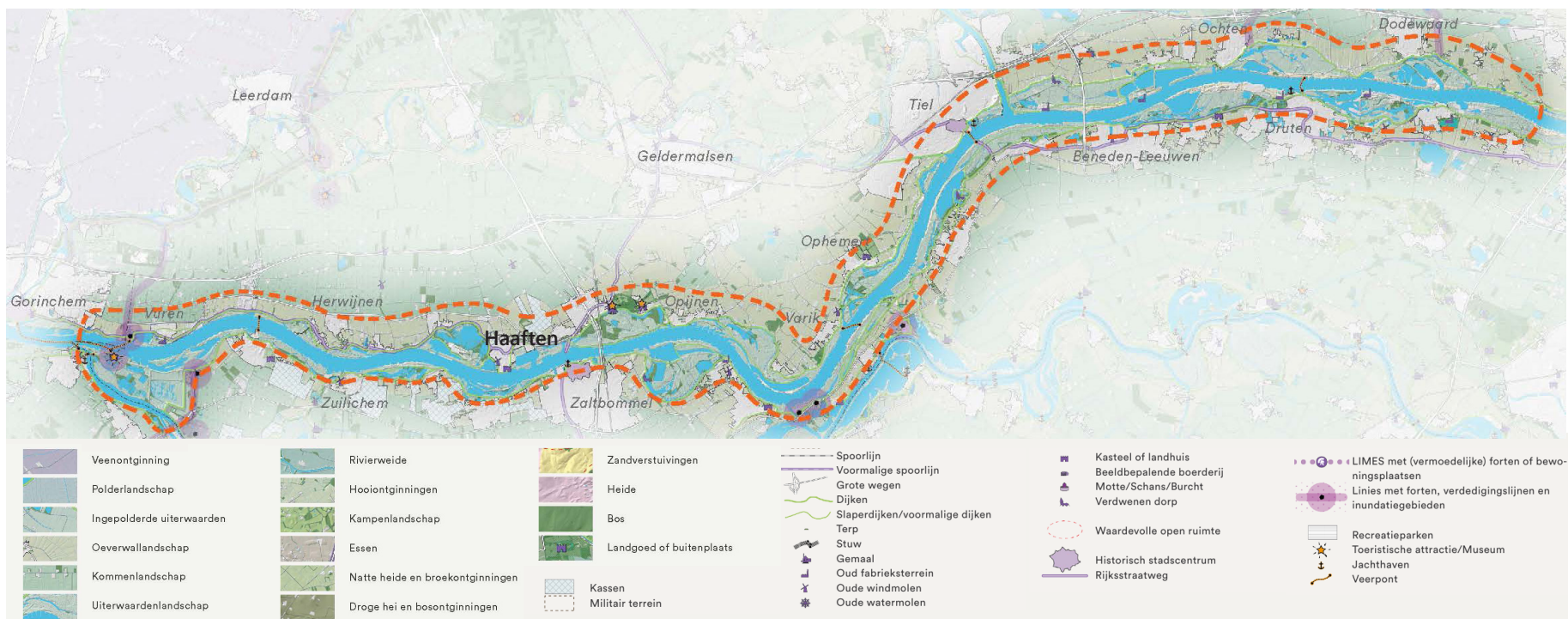
Leuven in het westen, het gebied van de Lingedorpen en de Zuiderlingedijk in het noorden en de dynamiek van A2 en de zone van Geldermalsen naar Tuil en Haaften in het oosten.

Vanaf de winterdijk is de Waal hier een brede stroom die weids door het "oneindig laagland" stroomt. Het is een grootschalig landschap met een duidelijke richting oost-west met de rivier mee richting de delta. Door een smalle oeverwal langs de Waal is de overgangszone uiterwaarden-oeverwal-kom hier een duidelijk herkenbare gradiënt die parallel loopt aan de dijk. Op de oeverwal liggen compacte dijkdorpen met bochtige straten en kleine boomgaarden tot aan de provinciale weg, die sinds een halve eeuw een 'nieuwe achterstraat' vormt waaraan ter hoogte van de dorpen woonwijken en sportterreinen liggen en bedrijven zich vestigen.

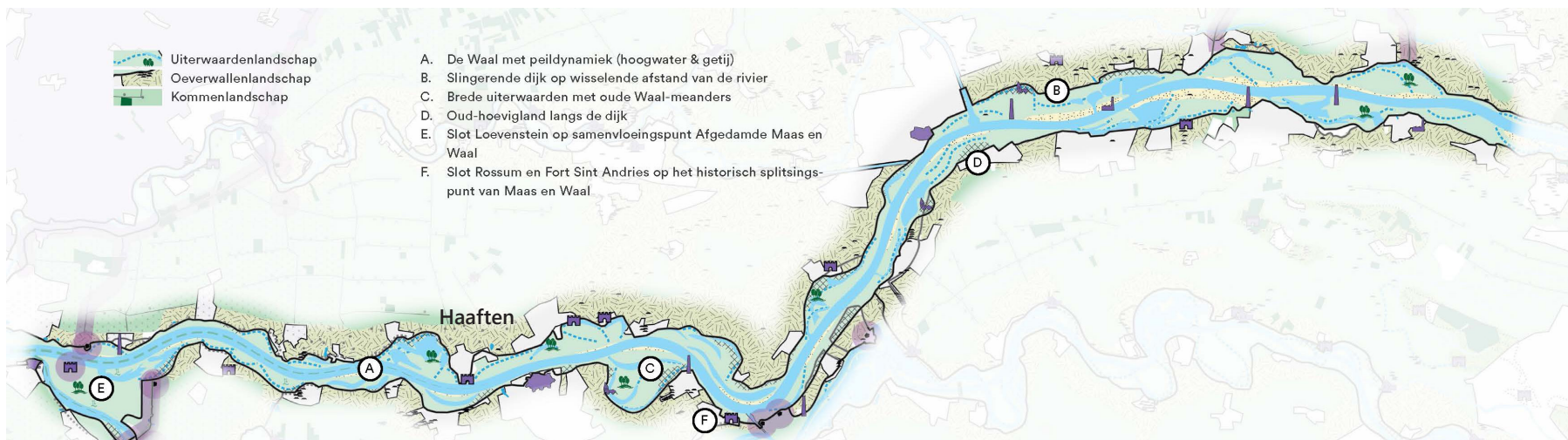
De dorpsranden met hun woonwijken en bedrijventerreinen vragen om een betere inpassing ten opzichte van het omringende landschap. Zo zijn om de dorpen Meteren, Est, Tuil en Haaften flinke ontwikkelingen gaande: bedrijven, wonen, glastuinbouw. Ook dit dient ingepast te worden met robuuste klimaatkamers, waarin de ecosysteemdiensten gebundeld worden: recreatie, waterberging, biodiversiteit en landschappelijke inpassing. Bij Tuil kan de fraaie overslagwaaier flink worden aangezet met stevige bosstructuren.

4.5.2 Streekgids Gelderland

In de Streekgids Gelderland is Haaften opgenomen in het deelgebied Midden & Beneden Waal waarover het volgende in de Streekgids is opgenomen.



Integrale kwaliteitskaart Bron: Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit & Landschap Betuwe & Tielerveld, BoschSlabbers



Kernkwaliteitskaart Bron: Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit & Landschap Betuwe & Tielerveld, BoschSlabbers

Rivier met peildynamiek en actieve processen van sedimentatie & erosie

De Waal is, met tweederde van de Rijnafvoer bij hoog water, Nederlands grootste rivier. De rivier heeft een dynamisch peil door periodes van hoog en laag water en ten westen van Zaltbommel treedt er ook getijdenwerking op. Deze dynamiek zorgt voor actieve processen van erosie en sedimentatie.

De uiterwaarden van de Waal variëren van breed tot smal, als gevolg van de meanderende rivier in het verleden. In de uiterwaarden vindt men dynamische riviernatuur met (meestromende) nevengeulen, ooibosontwikkeling, rietuigten en richting de Biesbosch ook vloedbossen. Vooral ten oosten van Tiel treedt er rivierduinvorming op, maar ook langs de Beneden-Waal is dit in meer bescheiden mate te vinden.

Watererfgoed in de uiterwaarden

Het landschap van de uiterwaarden is mede gevormd door de continue strijd tegen het water en de klei-zand- en grindwinning van de laatste decennia. Oudhoevig land (stukken uitgedijkt cultuurland) is terug te vinden langs de dijk, net als kleiwinputten voor vroegere dijkversterkingen.

Industrieel erfgoed uit een later tijdperk vindt men als relict van oude steenfabrieken en steenovens. Op strategische posities langs de rivier staan iconische kastelen, zoals Slot Loevenstein bij het samenvloeiingspunt van de Waal en Afdedamde Maas en Slot Rossum bij het voormalige splitsingspunt van Waal en Maas.

4.6 BESCHRIJVING EN WAARDERING HUIDIGE SITUATIE

4.6.1 Inleiding

Een goed begrip van de huidige situatie en een waardering daarvan is onmisbaar bij het nadenken over de toekomst. De in deze paragraaf beschreven analyses laten de bestaande kenmerken en kwaliteiten zien. Dit zijn belangrijke factoren bij het bepalen van de potentie en dus kansrijkheid van mogelijke kansen.

4.6.2 Landschappelijke analyse

Het landschap rond Haaften

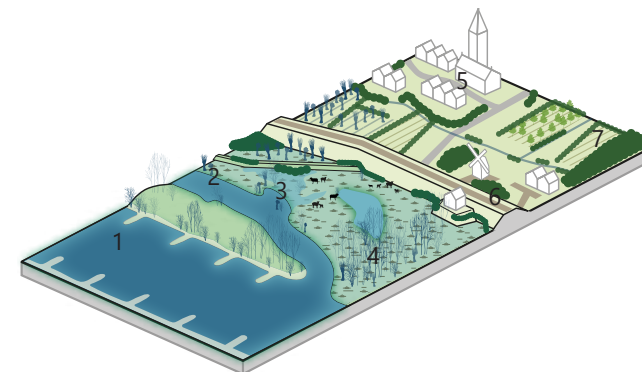
Haaften is half omsloten door de dijk en de Waal, met een duidelijke landschappelijke overgang naar de komgebieden in het noorden en oosten. De dorpsontwikkeling heeft plaatsgevonden rondom het voormalig kasteel, en de oude wegenstructuur is nog steeds zichtbaar in de stervormige verkaveling. Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door uiterwaarden met nevengeulen, plassen en natte natuur, wat een kenmerkend rivierenlandschap vormt.

Groene structuren en natuur

De uiterwaarden rondom Haaften bestaan uit een afwisseling van griendbossen, graslanden en open water. Riviergebonden erfgoedelementen, zoals oude gemalen, kastelen en molens, zijn aanwezig in het landschap.

Vanuit Tuil loopt er een groene 'waaier' naar Haaften. In dit gebied zijn kassen, open landschappen en boomgaarden aanwezig.

De groene dorpsrand is een belangrijk element dat



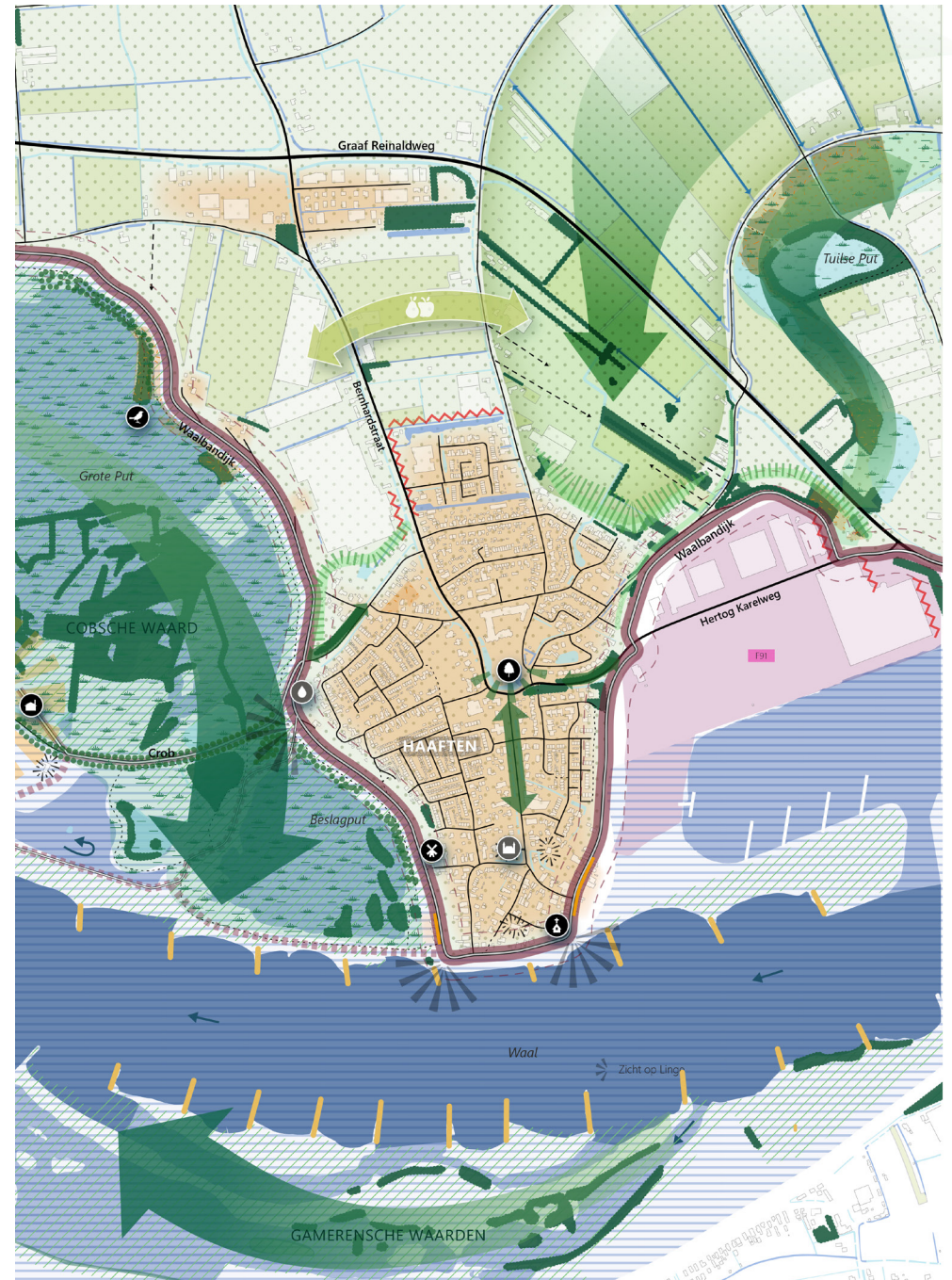
Uiterwaarden landschap met nevengeulen

1. Vaargeul (zomerbed) rivier met kribben
2. Robuust en open karakter uiterwaarden (winterbed)
3. Nevengeul met griendbosjes
4. Ooibossen en klein vee langs de rivier
5. Historische kernen met riviergebonden erfgoed (molens, steenfabrieken)
6. Historische dijken
7. Fijnmazige elementen, omsluiten kernen bijv. bomenrijen, bosjes, boomgaarden, kleinvee

Haaften - Uiterwaardenlandschap

Legenda

-  Verdwenen watererfgoed
-  Voormalig gemaal Crobsche Waard
-  Verdwenen riviergebonden erfgoed (kasteel)
-  Riviergebonden erfgoed (molen de Reiger)
-  Riviergebonden erfgoed (zone steenfabriek)
-  Kerk
-  Vogelkijkpunt
-  Historische groene laan
-  Bebouwing
-  Wegen
-  Recreatie route - vlinderpaden
-  Historische dijk met beschermingszone
-  Zomerdijk/zomerkade
-  Groene dorpsrand
-  Buitendijkse bebouwing
-  Harde dorpsrand
-  Woonheuvel
-  Groene dooradering
Indien deze samenvalt met een andere kans dan dient bij de uitwerking rekening gehouden te worden met de groenbeleving van het omringende landschap.
-  Open doorzichten
-  Openzicht op uiterwaarden
-  Historische groenterreinen
-  GNN
-  Wijds natte natuurgebied
-  gebied van kassen en fruitbomen
-  Historische bomenlaan uitkomend op groen hart
-  Water
-  A watergang
-  Rivier met kribben
-  Uiterwaardenlandschap
-  Oeverwallenlandschap
-  Krekengebied Crobsche Waard/natte natuur
-  Plateau-achtige storthoop
-  Bomen in de openbare ruimte (bgt)



Landschappelijke analyse

aandacht verdient om de landschappelijke inpassing van het dorp te behouden. Vooral in de noordoostelijke waaier is de fijnmazigheid van het groen essentieel.

Boomgaarden en landbouw

In het noordelijke deel van het landschap zijn boomgaarden en kassen aanwezig, wat typerend is voor het agrarische gebruik van de omgeving. De oude wegenstructuur is hier goed zichtbaar, met lange stroken percelen die in een boogvorm naar Haaften leiden. De combinatie van fruitteelt en kassen draagt bij aan de landschappelijke variatie en de economische activiteit in het gebied.

Water en dijken

De Waal is dominant aanwezig in het landschap en biedt open zicht vanaf de dijk. De uiterwaarden bevatten diverse waterstructuren, zoals nevengeulen en oude rivierarmen. De dijken vormen een harde, maar belangrijke scheiding tussen het dorp en de rivier, en ze spelen een cruciale rol in de waterveiligheid. Historische verdwenen waterwerken, zoals gemalen en dijkdoorbraken, zijn waardevolle elementen die aandacht verdienen.

Groene dooradering

Aan de rand van de kern zijn diverse plekken waar Haaften een sterke groene dooradering kent, met laanbeplanting, historische groene linten en landschappelijke verbindingen naar de omgeving. De bomenstructuren langs wegen en dijken dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en versterken de relatie tussen het dorp en het buitengebied. Het is belangrijk om deze bomen en groene plekken goed te onderhouden en waar mogelijk te versterken.

4.6.3 Stedenbouwkundige analyse

Dorpsstructuur en bebouwing

Haaften heeft een historische dorpskern met de kerk als belangrijk oriëntatiepunt aan de zuidkant, dicht bij de Waal. De historische wegen bestaan uit oude linten die samenkomen bij het dorpshart. Vanaf het dorpshart loopt de Dreef richting het zuiden, naar het oudste deel van Haaften. Hier zijn ook oude woonheuvels aanwezig. Langs de dijk aan de westkant bevinden zich kleine bouwclusters, die bijdragen aan het dorps karakter en het open zicht op de Waal behouden. Aan de oostzijde van het dorp ligt een bedrijventerrein dat een stenige en minder aantrekkelijke entree vormt. Grootchalige bebouwing komt in Haaften voor. Dit zijn kassen of bebouwing op de bedrijventerreinen.

Dorpsranden

De noordkant van het dorp wordt gekenmerkt door kassen en boomkwekerijen, die een overgangszone vormen tussen het bebouwde gebied en het open landschap. In dit noordelijke deel wisselen groene zachte dorpsranden, waarbij de overgang tussen bebouwing en onbebouwd landschap groen vormgegeven is met begroeiing, zich af met harde randen, waarbij de bebouwing direct aansluit op het omliggende open landschap.

In het zuiden vormt de Waal de natuurlijke begrenzing van het dorp, met hierbij een duidelijke overgang van bebouwing naar natuur. De westelijke dorpsrand sluit aan op de Crobse Waard, terwijl in het oosten de infrastructuur en bedrijventerreinen zorgen voor een harde en minder groene grens. De zone rondom de steenfabriek wordt aangemerkt als Riviergebonden Erfgoed.

Groenstructuur

De Dreef is een historische bomenlaan die naar het groene centrum loopt, waar de dorpskern met omliggende groene gebieden ligt. Waardevolle groenstructuren zijn voornamelijk te vinden langs de Waal en in de open landschappen rondom het dorp. Op verschillende plekken zijn open doorzichten aanwezig zowel op de Waal en uiterwaarden als tussen de kassen en boomkwekerijen.

Haaften

Legenda

-  Verdwenen watererfgoed
-  Voormalig gemaal Crobsche Waard
-  Riviergebonden erfgoed (molen de Reiger)
-  Verdwenen riviergebonden erfgoed (kasteel)
-  Riviergebonden erfgoed (zone steenfabriek)
-  Dorpshart (historisch of in functie)
-  Kerk
-  Schaatsbaan
-  Haven
-  Historische groene laan
-  Dorps entree groen (positief) rood (negatief)
-  Bebouwing
-  Grote schaal bebouwing
-  Wegen
-  Recreatie route - vlinderpaden
-  Historische wegen
-  Dijk
-  Monumenten
-  Historische gegroeide kern en linten
-  Bedrijven
-  Fruit en boomkwekerijen
-  Historische bebouwing en bouwclusters aan dijk
-  Groene dorpsrand
-  Harde dorpsrand
-  Woonheuvel
-  Historische bomenlaan uitkomend op groen hart
-  Open doorzichten
-  Openzicht op uiterwaarden
-  Water



Stedenbouwkundige analyse

5 Opgaven voor Haaften

5.1 INLEIDING

De Omgevingsvisie vertelt het verhaal van de toekomst van onze gemeente. En geeft antwoord op de vraag: hoe zien we de gemeente in 2040? Voor dit toekomstbeeld worden zeven strategische opgaven onderscheiden (in willekeurige volgorde):

1. Gezonde en leefbare leefomgeving
2. Wonen en voorzieningen
3. Mobiliteit en bereikbaarheid
4. Economie en ondernemerschap
5. Landbouw
6. Energie en klimaat
7. Natuur, cultuur en recreatie

Met de Kansenskaart krijgen we een overzicht of we voldoende mogelijkheden hebben om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

Ambities die zich toespitsen op andere delen van de gemeente, die spelen op een ander schaalniveau dan de Kansenskaart of die (nog) niet ruimtelijk te vertalen zijn, zijn niet opgenomen op de Kansenskaart. Deze ambities gelden wel voor de kern maar zijn niet ruimtelijk vertaald. De opgave 'Landbouw' is buiten beschouwing gelaten omdat de Kansenskaart zich richt op de kern en niet op het buitengebied.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ambities per opgave en welke kansen zich in Haaften voordoen om invulling te geven aan deze opgaven en ambities.

5.2 GEZONDE EN LEEFBARE LEEFOMGEVING

5.2.1 Opgave

De gemeente vindt een leefomgeving waarin de gezondheid van de inwoners en bezoekers centraal staat heel belangrijk. Denk aan de mogelijkheden om te recreëren en bewegen, vitaal ouder worden, schone, veilige en koele openbare ruimtes, mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en dit alles in een (inclusieve) samenleving waarin iedereen kan en mag meedoen.

5.2.2 Ambities

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente voor de hele gemeente ambities uitgesproken voor de opgave gezonde en leefbare leefomgeving. Op de Kansenskaart van Haaften wordt op de volgende wijze een bijdrage geleverd aan de ambities:

- *De leefomgeving draagt op een positieve manier bij aan de gezondheid van onze inwoners en bezoekers.*
De meerderheid van de bewoners geeft de omgeving een ruim voldoende.
- *De fysieke leefomgeving nodigt uit tot bewegen en ontmoeting in de directe woonomgeving.*
Door verbindingroutes aan te leggen kan het wandelen van 'ommetjes' mogelijk gemaakt worden. Er is weinig openbaar groen in Haaften. Centraal in de kern is het park "Kempkeshof" met een speelvoorziening aanwezig. Langs de Waal zijn struinroutes. Deze kunnen versterkt worden zodat er meer rondjes te lopen zijn.
- *Ontmoeting is belangrijk voor onze gezondheid en daarom kiezen we voor het behoud van een*

WENSEN EN IDEEËN VAN BEWONERS GEZONDE EN LEEFBARE LEEFOMGEVING

- Toevoegen van bankjes, wandelpaden, ommetjes en uitzichtpunten aan de dijk en buitendijks (tevens onderdeel van dijkverzwaringenplan)
- Betere toegankelijkheid voor mindervaliden voornamelijk rondom de supermarkt.
- Centraal in het dorp een plek creëren voor samenkomst en gezelligheid
- De struinroute koppelen met natuur rond Crobse Waard richting Hellouw (tevens onderdeel van dijkverzwaringenplan)
- Clusteren van (zorg)functies bij MFC Burcht van Haaften.
- Meer bomen
- Meer recreatievoorzieningen

ontmoetingsplek in iedere kern

Deze ambitie is reeds gerealiseerd. Er is al een dorps huis in combinatie met scholen en binnensportmogelijkheden.

- *We koesteren onze gezonde leefomgeving: groen maakt mensen gezond en gelukkig. Meer biodivers- of klimaatadaptief groen en ecologische verbindingen tussen de natuurgebieden zorgen hiervoor. Hiermee versterken we de biodiversiteit, de kwaliteit van de bodem en kunnen we ook de effecten van klimaatverandering beperken.*

In hele kern wordt de 3-30-300-regel¹ toegepast. Daarnaast komt er een uitkijktoren over de uiterwaarden langs de Crobse Waard.

- *In West Betuwe gaan we uit van een inclusieve samenleving: iedereen kan en mag meedoen in onze maatschappij. Onze ambitie is te zorgen voor toegankelijke openbare ruimten, een goede en veilige infrastructuur, waaronder OV- en fietsverbindingen, en toegankelijke en gezonde (openbare) gebouwen.*

Op de Kansenkaart zijn diverse kansen aangegeven om de verkeersveiligheid en bereikbaarheid te verbeteren.

- *Voor ouderen zetten we in op 'vitaal ouder worden'. Bewegen draagt bij aan het fitter en gezonder voelen. We kijken daarom naar mogelijkheden voor het innoveren van sportaccommodaties in de woonomgeving*

Nabij het dorps huis is de kans om woningbouw voor specifieke doelgroepen te realiseren. Hiermee zou een bijdrage geleverd kunnen worden aan deze ambitie.

- *Omwille van de gezondheid gaan we zorgvuldig om met het afwijken van streefwaarden voor milieubelasting op woningen en andere gevoelige locaties.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenkaart van Haaften. Deze ambitie geldt voor alle initiatieven in de kern.

- *De gemeente West Betuwe wil een veilige fysieke leefomgeving bieden aan haar inwoners en bezoekers. Externe veiligheidsrisico's worden vroegtijdig, vanaf de eerste initiatieven, onderkend en worden meegewogen bij de inrichting en het gebruik van de ruimte.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenkaart van Haaften. Deze ambitie geldt voor alle initiatieven in de kern.

¹ zie paragraaf 6.8

KANSEN GEZONDE EN LEEFBARE LEEFOMGEVING

- Creëren van ommetjes om zo beweging te stimuleren.
- Bebouwing landschappelijk inpassen (bestaand en nieuw)
- Bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen rondom de kern zal scherp gekeken worden naar de impact van de ontwikkeling op de gezondheid van de bewoners binnen de kaders die de gemeente daarbij heeft.

5.3 WONEN EN VOORZIENINGEN

5.3.1 Opgave

De gemeente heeft de ambitie om tot 2030 ongeveer 2600 woningen, verdeeld over de 26 dorpen en stadjes, te realiseren of in plannen te hebben. Een zorgvuldige inpassing van de woningbouw in het dorpse karakter van alle kernen is belangrijk. Net als de soort woningen en de woningbehoefte.

5.3.2 Ambities

- *We vergroten de woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030. Als gemeente West Betuwe zorgen we ervoor dat de woningbouwontwikkelingen van De Plantage in Meteren en Beesd Noord bijdragen aan versnelling van de woningbouwproductie.*

Niet van toepassing voor Haaften.

- *Hiernaast biedt de gemeente West Betuwe ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap in West Betuwe beschermen. We willen evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern. De gemeente blijft altijd in gesprek met de kernen over een passend woningbouwprogramma.*

Alle mogelijke uitbreidingsrichtingen in Haaften zijn onderzocht door ze te toetsen aan de beoordelingsmatrix van de gemeente West Betuwe (zie bijlage C) en te bespreken met de klankbordgroep. Deze beoordeling heeft geresulteerd in drie kansrijke uitbreidingslocaties voor woningbouw:

- ten noorden van Haaften, aan de Bernhardweg, tegenover MFC Burcht van

Haaften.

- ten noorden van Haaften, tussen de begraafplaats en MFC Burcht van Haaften in.
- ten noorden van Haaften, het gebied tussen Enggraaf, Hannekesland en Buitenweg.
- *Nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. De gemeente telt nu relatief veel grotere, grondgebonden gezinswoningen. In de toekomst zullen er meer kleine huishoudens bijkomen. Dit betekent dat er meer kleinere (gestapelde) woningen bijgebouwd zullen worden, mits deze passen in het dorpse karakter. We zetten in alle kernen in op een mix van duur, middelduur en goedkoop zijn om zo voor alle doelgroepen woningen te realiseren.*
De Kansenskaart doet geen uitspraak over de te bouwen woningtypologie. Dit ligt verankerd in de woondeal. Wel wordt er uitdrukkelijk gestuurd op het bouwen voor specifieke doelgroepen nabij het dorpshuis.
- *We zetten in op tijdelijke flexibele woonvormen en collectieve wooninitiatieven door onder andere ruimte te bieden aan Tinyhouses, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en huisvesting voor arbeidsmigranten.*
De Kansenskaart doet geen uitspraak over de te bouwen woningtypologie. Dit ligt verankerd in de woondeal.
- *We stimuleren dat senioren zo lang en gezond mogelijk thuis kunnen wonen. Daarom kiezen we voor de realisatie van seniorenhuisvesting nabij dagelijkse voorzieningen, zorg en vervoer.*

WENSEN EN IDEEËN VAN BEWONERS WONEN EN VOORZIENINGEN

- Behoud van zorgcentrum in de kern.
- Braakliggende gebieden in de kern bebouwen
- Bewoners zien in alle uitbreidingsrichtingen kansen voor woningbouw.
- Dijk vrijhouden van bebouwing
- Aan de rand van de kern is woningbouw passender dan grote bedrijfsbebouwing.
- Maatschappelijke voorzieningen clusteren bij dorpshuis.
- Locatie nabij dorpshuis geschikt voor woon-zorgvoorziening en flexibele woonvormen
- Toevoegen betaalbare woningbouw
- Toevoegen woningen senioren en starters
- Bij situering woningbouw rekening houden met landschappelijke en historische structuren.

Bij woningbouwinitiatieven nabij het dorps huis zijn kansen benoemd voor woningen voor specifieke doelgroepen.

- *De gemeente West Betuwe stimuleert en faciliteert energiebesparing, het isoleren van huizen en het leggen van zonnepanelen op bestaande huizen om het energieverbruik terug te dringen en woningen zoveel mogelijk "aardgasvrij-gereed" te maken. Ook zetten we in op het verbeteren en klimaatadaptief maken van de woonomgeving. De gemeente bezit geen woningen, dus dit vraagt ook om een forse inzet van de particulier.*

Niet van toepassing op de Kansenkaart. In de Transitievisie van de gemeente is opgenomen dat de energietransitie van Haaften gepland is tussen 2030 en 2050 en dat ingezet wordt op een collectieve transitie.

- *We zetten in op het versterken van leefbare kernen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Hiervoor behouden we een ontmoetingsplek (dorps huis of MFC) in elke kern.*

Deze ambitie komt niet terug op de Kansenkaart omdat Haaften reeds een dorps huis heeft dat behouden blijft.

KANSEN WONEN EN VOORZIENINGEN

• Uitbreidingslocaties

Alle mogelijke uitbreidingsrichtingen in Haaften zijn onderzocht door ze te toetsen aan de beoordelingsmatrix van de gemeente West Betuwe (zie paragraaf 3.3) en te bespreken met de klankbordgroep. Deze beoordeling heeft geresulteerd in drie kansrijke uitbreidingslocaties voor woningbouw:

- ten noorden van Haaften, aan de Bernhardstraat, tegenover MFC Burcht van Haaften.
- ten noorden van Haaften, tussen de begraafplaats en MFC Burcht van Haaften in.
- ten noorden van Haaften, het gebied tussen Enggraaf, Hannekesland en Buitenweg.

• Inbreidingslocaties

locatie tussen Enggraaf, Hannekesland, Buitenweg tot aan de komgrens.

5.4 MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

5.4.1 Opgave

De ligging van West Betuwe zorgt voor een goede verbondenheid met grote delen van Nederland. Tegelijkertijd zorgt het samenkomen van verschillende routes en knooppunten ervoor dat sommige gebieden van elkaar gescheiden worden wat zorgt voor verschillende mobiliteitsvraagstukken. De drukte bij knooppunt Deil leidt bij verkeersopstoppen tot sluiproutes. Onze kernen liggen relatief ver uit elkaar en het openbaar vervoer is niet overal aanwezig. Dit maakt veel inwoners afhankelijk van hun auto. Dit geldt ook voor recreatieverkeer en arbeidsmigranten. De druk op ons wegennet is daardoor hoog. Naar verwachting blijft de landelijke mobiliteitsvraag tot 2040 groeien. Het is daarom van belang om te zoeken naar slimme mobiliteitsoplossingen die ervoor zorgen dat de inwoners van West Betuwe - naast de vele andere weggebruikers - optimaal profiteren van de goede ligging van de gemeente. We moeten ervoor zorgen dat alle inwoners zich zo lang mogelijk veilig kunnen verplaatsen en dat daardoor iedereen mee kan doen in de maatschappij. De verduurzaming van mobiliteit en de omslag naar elektrisch vervoer is een andere belangrijke opgave in West Betuwe. Naast opgave is dit vooral ook een kans om onze gemeente te verduurzamen.

5.4.2 Ambities

- *We zetten in op een uitstekende verkeersveiligheid voor al het verkeer: landbouwverkeer, recreatief verkeer en inwoners die zich verplaatsen. Bij herinrichting van lokale en provinciale wegen zorgen we ervoor dat we de diversiteit aan weggebruikers*

zo goed mogelijk blijven faciliteren door bijvoorbeeld verkeersstromen te scheiden.

Het verbeteren van de verkeersveiligheid op de toegangswegen naar Haaften hebben de aandacht. Het creëren van een duidelijke dorpsentree bij de rotonde aan de N830 staat op de Kansenskaart.

- *Als gemeente kiezen we voor slimme en duurzame mobiliteitsoplossingen om druk op wegen te verminderen. Dat kan betekenen: stimuleren gebruik van CO2-vrije auto's, werkgeversaanpak, fietsstimulering, snelfietsroutes, autoluwe woonwijken, 'mobility as a service'-concepten of deelauto's systemen.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk weergegeven op de Kansenskaart van Haaften.

- *Als West Betuwe lopen we voorop in de omslag naar elektrisch vervoer. Dit willen we blijven doen. Dat betekent meer veilige(re) (snel)fietspaden door de hele gemeente en het uitbreiden van onze laadinfrastructuur.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk weergegeven op de Kansenskaart van Haaften.

- *We ontwikkelen het OV-knooppunt Geldermalsen als mobiliteitsknooppunt van de toekomst met daaromheen ruimte voor wonen, werken en onderwijs. In Beesd en Waardenburg worden ook (kleinere) mobiliteitsknooppunten ontwikkeld met daaromheen ruimte voor werken en voorzieningen.*

Deze mobiliteitspunten hebben geen invloed op de Kansenskaart voor Haaften.

WENSEN EN IDEEËN VAN BEWONERS MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

- Betere doorstroming op de Bernhardstraat, Buitenweg en de Hertog Karelweg
- Verbeteren van de verkeersveiligheid bij de Bernhardstraat, Dreef en ter plaatse van de aansluitingen op de N830
- Scheiding voetgangers en (brom)fietsers bij de Bernhardstraat en de Hertog Karelweg
- Scheiding auto/vrachtverkeer en fiets/voetganger bij de Bernhardstraat
- Betere verlichting langs de Enggraaf
- Betere toegankelijkheid voor mindervaliden langs de Dreef
- Toevoegen van wandelpaden rondom de kern
- Toevoegen van fietspaden langs de Bernhardstraat, Hertog Karelweg, de oversteek met N830 en langs de dijk aan de Waal
- Toevoegen trottoirs op diverse plekken in de kern

- *We maken werk van fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. Dit betekent niet altijd een bus of traditioneel OV-vervoer, maar vooral vraagafhankelijk vervoersaanbod in met name de kleine kernen om vervoersarmoede tegen te gaan.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

- *Slimme en duurzame mobiliteit betekent ook het oplossen van bestaande verkeersknelpunten in de gemeente. Deze knelpunten worden verder uitgewerkt in de gebiedsuitwerking.*

Kansen om de verkeersveiligheid te verbeteren in Haaften zijn aangegeven op de Kansenskaart. Een kans om het parkeerterrein bij de tennisvereniging uit te breiden en zo de parkeergelegenheid rondom de sportvelden te verbeteren

KANSEN MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

- Duidelijke dorpsentree creëren aan de rotonde bij N830
- Verkeersveiligheid verbeteren, met name op de Bernhardstraat, Enggraaf en Buitenweg
- Creëren van aantrekkelijke langzaam-verkeersroutes om het lopen van ommetjes te bevorderen.
- Parkeerterrein rondom tennisvereniging uitbreiden

5.5 ECONOMIE EN ONDERNEMERSCHAP

5.5.1 Opgave

De gemeente wil graag dat ondernemers de gemeente uitkiezen voor het starten of voortzetten van hun bedrijf. Daarnaast wil de gemeente dat de bedrijventerreinen op de toekomst zijn voorbereid. Dat doen we door de kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren, nieuwe (collectieve) energiebronnen, circulariteit, verduurzaming en het aanpakken van geluids- en geurhinder. Ook proberen we de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen te verbeteren.

Haaften/Waardenburg maakt, naast Geldermalsen, Beesd en Vuren, deel uit van de vier economische clusters die dichtbij de op- en afritten van de A15 en A2 liggen. Hier biedt de gemeente ruimte om economische activiteiten meer te concentreren om schaalvoordelen te behalen, collectieve kansen te benutten en innovatie te stimuleren.

5.5.2 Ambities

- *Als West Betuwe zetten we in op toekomstbestendige agribusiness, meer meerwaarde uit logistiek en bouwen we aan de maakindustrie.*

Op de Kansenskaart is geen invulling gegeven aan deze ambitie. Er zijn geen initiatieven die ingepast konden worden.

- *We kiezen voor de ontwikkeling van vier economische clusters (Geldermalsen, Beesd, Haaften/Waardenburg, Vuren) om ondernemerschap, concurrentiekracht en werkgelegenheid te bevorderen. We willen onze economische activiteiten meer concentreren om schaalvoordelen te behalen,*

collectieve kansen te benutten en innovatie te stimuleren.

In Haaften en Waardenburg wordt de ontwikkeling van een economisch cluster gestimuleerd.

- *Een economisch cluster zorgt voor toename van verkeer. Dit vraagt om een goede 'meervoudige bereikbaarheid' (weg, water, spoor) van de vier clusters en dus om een investering in de aanpak mobiliteitsknooppunten in West Betuwe.*

Niet van toepassing voor Haaften.

- *We zetten in op toekomstbestendige bedrijventerreinen: kwaliteitsverbetering, nieuwe (collectieve) energiebronnen, circulariteit, verduurzaming, aanpak geluids- en geurhinder en bereikbaarheid.*

Op de Kansenskaart is geen invulling gegeven aan deze ambitie.

- *Als gemeente West Betuwe zien we de noodzaak om voldoende gekwalificeerd personeel aan ons te binden door kansen te bieden voor talentontwikkeling en scholing van jonge mensen. Dus kiezen we voor een ontwikkeling van Fruit Tech Campus rondom het stationsgebied Geldermalsen.*

Niet van toepassing op Haaften.

- *Eveneens zetten we in op goede huisvesting en integratie van arbeidsmigranten en willen hiervoor ruimte bieden binnen onze gemeentegrenzen.*

Op de Kansenskaart is geen specifieke invulling gegeven aan deze ambitie. Er worden op de Kansenskaart geen uitspraken gedaan over

WENSEN EN IDEEËN VAN BEWONERS ECONOMIE EN ONDERNEMERSCHAP

- Veel bewoners geven aan dat er genoeg ruimte is voor bedrijven en ondernemers.
- Als er bedrijvigheid toegevoegd wordt gaat de voorkeur uit naar MKB bedrijven (geen grote bedrijven)

woningtypologieën.

- *We zetten in op een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor lokale ondernemers en bedrijven van buiten die qua schaal en aard van activiteiten goed passen bij West Betuwe. Dit vraagt ook om een goed woon- en leefklimaat voor werknemers en zetten daarom ook in op goede woningen, voorzieningen, recreatie en bereikbaarheid.*

Op de Kansenkaart is geen specifieke invulling gegeven aan deze ambitie. Er worden op de Kansenkaart geen uitspraken gedaan over woningtypologieën.

- *We zijn als West Betuwe trots op onze leefbare en vitale kernen en de lokale ondernemers die dit mogelijk maken. Tegelijkertijd zien we dat de balans tussen draagvlak voor en aanbod van dagelijkse winkelvoorzieningen in de kleine kernen kwetsbaar is. We kiezen daarom voor 'gebundelde deconcentratie' van het dagelijks winkelaanbod. Dat betekent:*
 - *Hoofdcentrum Geldermalsen, met een zo divers mogelijk winkelaanbod.*
 - *Dorpscentrum Beesd met een volwaardig boodschappenaanbod aan het Dorpsplein, aangevuld met lokale speciaalzaken, diensten en horeca aan de Voorstraat.*
 - *Grote Dorpssteunpunten Waardenburg, Haaften en Meteren, met een volwaardige supermarktvoorziening en (Meteren uitgezonderd) enkele direct omliggende publieksfuncties.*
 - *Kleine Dorpssteunpunten Vuren Heukelum, Asperen, Deil en Herwijnen, met behoud van een kleine supermarkt.*

- *Ter behoud van de bestaande detailhandel-structuur kiezen we niet voor nieuwe detailhandel buiten de kernen.*

Het is de ambitie van de gemeente om het huidige voorzieningenniveau in Haaften te behouden.

KANSEN ECONOMIE EN ONDERNEMERSCHAP

- Op het bedrijventerrein is ruimte voor uitbreiding of vestiging van nieuwe bedrijven mits goed ingepast en mits er een ontsluitingsroute is toegevoegd.

5.6 ENERGIE EN KLIMAAT

5.6.1 Opgave

Het klimaat verandert. Voor West Betuwe is dit van grote invloed. Door klimaatverandering stijgt de kans op extreem weer. Naar verwachting krijgen we steeds vaker te maken met weersextremen: piekbuien, hitte en droogte.

Om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen werkt de gemeente aan een inrichting waar genoeg ruimte is voor het opvangen van water. Dit doel moet in 2050 zijn bereikt.

Dit betekent dat we de openbare ruimte en woon-, werk- en recreatiegebieden aanpassen naar het steeds extremer wordende klimaat (klimaatadaptatie).

5.6.2 Ambities

- *We zetten ons als West Betuwe in om de doelstellingen van het Klimaatakkoord (energieneutraal in 2050) en het Gelders Energie akkoord (in 2030 verminderen van de uitstoot van CO₂ met 55% ten opzichte van 1990) te behalen.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

- *We zetten in op het realiseren van zonnenvelden in het energielandschap rondom de A15 en A2 en de aangewezen zonnenveldlocaties. Ook kijken we nadrukkelijk naar de mogelijkheden van zonnepanelen op daken en in op of infrastructuur. Denk hierbij aan overdekte parkeerterreinen met zonnedaken, zonnepanelen in of op geluidschermen en aan (meer innovatief) opwek door zon verwerkt in*

het wegdek. Daarnaast willen we de komende jaren blijven verkennen welke alternatieven van duurzame energieopwekking we kunnen benutten.

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

- *We zoeken zoveel mogelijk naar functiecombinaties voor duurzame opwekking van energie, maar we realiseren ons dat het soms ten koste gaat van ander gebruik en het landschap hierdoor verandert.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

- *We kiezen voor het realiseren van een klimaat- en waterrobuuste inrichting in 2050. Dit betekent dat we werken aan klimaatadaptieve (openbare) ruimte en recreatiegebied, woonwijken, agrarische sector. Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn klimaatadaptief en zo veel mogelijk circulair en energieneutraal. De openbare ruimte zal er daardoor in de toekomst anders uit komen te zien.*

Op de Kansenskaart zijn gebieden aangeduid waar, ook na eventuele toevoeging van woningen, kansen liggen om een groene dooradering te realiseren.

- *De komende jaren zetten we in op het verbeteren van de waterveiligheid door het versterken van de dijken. We benutten tevens koppelkansen op het gebied van recreatie, verkeer en wonen. Dit zorgt voor meer bereikbaarheid, veiligheid en aantrekkelijkheid van de dijkegebieden. Hierbij willen we echter de toename van doorgaand verkeer voorkomen.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

WENSEN EN IDEEËN VAN BEWONERS ENERGIE EN KLIMAAT:

- De meeste deelnemers ervaren geen problemen door het steeds extremer wordende klimaat.
- Als verbeterpunten ten aanzien van klimaatadaptatie worden vooral de volgende oplossingsrichtingen op opmerkingen genoemd:
 - Opvangen van water in de openbare ruimte
 - Het toevoegen van groen (bijvoorbeeld in perken)
 - Verminderen van verharding in de openbare ruimte
 - Open verharding toepassen
 - Bomen plaatsen
 - Bewoners stimuleren om tuin niet te verharden

- *Om duurzame mobiliteit, maar ook de toename van wind- en zonne-energie mogelijk te maken, is er ruimte nodig voor de verzwaring van het energienetwerk.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenkaart van Haaften.

- *Bij nieuwe gebiedsontwikkeling bieden we als gemeente West Betuwe volop ruimte voor duurzame mobiliteit en geven we voorkeur aan energieneutrale of zelfs energieleverende nieuwbouw. Daar waar toegestaan stellen we strenge eisen aan nieuwe ontwikkelingen en/of bedrijven om bij te dragen aan onze doelstellingen op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenkaart van Haaften. Bij ontwikkelingen zal deze ambitie ingezet worden.

- *We zetten in op een economie zonder afval, ofwel een circulaire economie. Als gemeente kunnen we eisen stellen aan het gebruik van duurzame materialen. Ook zetten we in op meer hergebruik.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenkaart van Haaften.

KANSEN ENERGIE EN KLIMAAT

- In de kern is relatief weinig groen. Bij de (her)inrichting van bebouwde gebieden is er de kans om meer groen in het straatprofiel te plaatsen zodat Haaften gaat voldoen aan de 3-30-300-regel¹. Met name ter plaatse van de Kruising Molenstraat en Dreef zou vergroening onderzocht kunnen worden.

¹ zie paragraaf 6.8

5.7 NATUUR, CULTUUR EN RECREATIE

5.7.1 Opgave

De gemeente zet in op een goede balans in natuur, landschap, landbouw, cultuurhistorie, toerisme en buitenleven. Dit betekent dat we kiezen voor het behouden, beschermen en versterken van (natte) natuur, het vergroten van de hoeveelheid soorten planten en dieren en het zoeken naar nieuwe natuurdoelen op andere plekken. Aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke ommetjes en fietsroutes zijn belangrijk. We ondersteunen onze culturele tradities en hechten waarde aan ons verenigingsleven.

5.7.2 Ambities

- *We zetten in op een buitengebied met een goede balans in natuur, landschap, landbouw, cultuurhistorie, energieopwekking, toerisme en buitenleven. We willen ervoor zorgen dat West Betuwe in de toekomst aantrekkelijk blijft voor (nieuwe) inwoners en bezoekers.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften omdat de Kansenskaart zich enkel richt op de kern.

- *We zetten ons in voor een robuust en aantrekkelijk rivierenlandschap. Dit betekent dat we kiezen voor het behouden, beschermen en versterken van (natte) natuur, het vergroten van de biodiversiteit en het zoeken naar nieuwe natuurdoelen op andere plekken.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

- *We benutten de uitstraling en het imago van de*

fruitregio & Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

- *We zetten in op het volop beleefbaar maken van de natuur- en cultuurhistorische waarden langs de rivier de Linge en maken dit gebied meer bereikbaar voor recreanten en inwoners. Dit zorgt voor verblijfskwaliteit voor inwoners, maar ook voor een toestroom van recreanten in dit gebied.*

Niet van toepassing op Haaften.

- *We kiezen voor aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke langeafstand wandelpaden en -fietsroutes (langzaam verkeer). We zijn zeer terughoudend in het bieden van ruimte voor gemotoriseerd verkeer in natuurgebieden.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften omdat de Kansenskaart zich enkel richt op de kern.

- *Ons streven is om een bijdrage te leveren aan de regionale omzetgroei van 5% in de recreatieve sector van Regio Rivierenland. Daarom maken we in principe overal recreatieve initiatieven mogelijk, zolang deze functies geïntegreerd kunnen worden in het landschap en passen bij de bijzondere elementen die ter plekke voorkomen.*

Deze ambitie is niet ruimtelijk vertaald op de Kansenskaart van Haaften.

- *We bieden een zoekgebied aan, voor dagattracties en verblijfsrecreatie die inpasbaar zijn in het landschap. We zoeken hierin naar een goede balans, waarbij massatoerisme voorkomen wordt, om zo te zorgen*

WENSEN EN IDEEËN VAN BEWONERS NATUUR, CULTUUR EN RECREATIE

- Verbeteren van wandel- en fietsroutes
- Ontmoetingsplekken verbeteren (d.m.v. aanleggen bankjes, picknicktafels etc.)
- Recreatieve plekken maken (bv: uitzichtpunten of torens) (onderdeel van dijkverzwaring)
- Opwaarderen van speelplekken
- Meer aandacht voor biodiversiteit

Meerdere bewoners hebben aangegeven dat ze een kans zien voor een zwemgelegenheid in de plas in de Crobse Waard. Na toetsing is gebleken dat het niet haalbaar is om dit idee uit te voeren in verband met waterveiligheid.

voor een gunstig klimaat voor zowel inwoners als ondernemers.

Niet van toepassing in het plangebied van de Kansenskaart.

- *Als West Betuwe ondersteunen we onze culturele tradities en hechte verenigingsleven en hebben we aandacht voor onze vrijwilligers. Daarom streven we naar het behoud van één ontmoetingsplek (dorpshuis of MFC) in elke kern. Dit betekent dat we soms keuzes moeten maken en niet elke ontmoetingsplek koste wat kost kunnen behouden.*

Deze ambitie komt niet terug op de Kansenskaart omdat er reeds een dorpshuis in Haaften is.

KANSEN NATUUR, CULTUUR EN RECREATIE

- Bodem- en watersturend ontwikkelen is een kans om de balans in de ondergrond te verbeteren.
- Het inzetten van de cultuurhistorie als inspiratiekader is een kans bij ontwikkelingen. Het leesbaar maken van de ontstaansgeschiedenis geeft betekenis aan de plek.
- Voor de landschappelijke inpassing van het dorp is het wegnemen van harde dorpsranden een kans.
- Groene verbindingen tussen dorp en buitengebied via groene dooradering
- Bij uitbreiding in het noordoosten van Haaften (gebied tussen Enggraaf en Buitenweg) is het kans om te ontwikkelen in de structuur van de landschappelijke "waaier" die van Haaften naar Tuil loopt. Bij een nieuwe ontwikkeling kan deze landschappelijke waarde duidelijk beleefbaar worden gemaakt.
- In de kern is relatief weinig groen. Bij de (her)inrichting van bebouwde gebieden is er de kans om meer groen in het straatprofiel te plaatsen (3-30-300-regel¹) met aandacht voor biodiversiteit.

¹ zie paragraaf 6.8

6 Ruimtelijke ontwikkelkansen

6.1 ONTWIKKELKANSSEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ontwikkelingskansen voor Haaften beschreven.

6.1.1 Kansen voor Haaften

Voor Haaften zijn er kansen benoemd op de volgende onderdelen: stedelijke ontwikkelingen, gezondheid, voorzieningen, infrastructuur, wateropvang en hittestress, natuurontwikkeling en cultuurhistorie.

De stedelijke ontwikkelingen zijn verdeeld in twee categorieën: inbreidings- en uitbreidingslocaties. Onder uitbreidingslocaties vallen alle locaties die in het bestemmingsplan buitengebied vallen. De inbreidingslocaties liggen in de kern, niet in het bestemmingsplan buitengebied.

Belangrijke uitgangspunten In- en uitbreidingen

- *Inbreiden gaat vóór uitbreiden.*
- *Er vinden zo min mogelijk ontwikkelingen buiten de komgrenzen plaats.*
- *Combinaties van in- en uitbreiden zijn mogelijk.*
- *Een uitbreiding legt zo min mogelijk beslag op het landschap.*
- *Inbreidingen dienen ertoe bij te dragen dat het landschap niet onnodig wordt verstedelijkt en er zo veel mogelijk kansen blijven voor versterking en verbetering van landschappelijke kwaliteiten en landschapsgebonden functies (agrarisch).*
- *Inbreidingen bieden kansen voor behoud, versterking en/of herstel van de identiteit en de structuur (weeffouten) van de kern en*
- *Inbreidingen dragen bij aan de levendigheid van de kern en het draagvlak voor voorzieningen.*

6.1.2 Uitgangspunten

Voorafgaand aan een eventueel onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden moeten alle inbreidingslocaties en hun mate van geschiktheid en capaciteit in beeld gebracht zijn, waarbij de capaciteit niet alleen in aantallen maar ook in doelgroepen wordt uitgedrukt. Uitbreidingsmogelijkheden worden pas onderzocht op het moment dat inbreidingslocaties onvoldoende mogelijkheden bieden voor de toekomstige behoefte van de kern.

Zoals al in de inleiding is aangehaald richt de Kansenskaart zich uitsluitend op de ruimtelijke ingrepen die invulling kunnen geven aan de ambities die uitgesproken zijn in de Omgevingsvisie West Betuwe. De Kansenskaart is nadrukkelijk geen economische toets, geen eigendomstoets, geen programmatische toets (b.v. wonen, bedrijvigheid en verkeer), geen toets met betrekking tot omgevingsaspecten (o.a. bodem- en waterkwaliteit, natuurwaarden, externe veiligheid, archeologie) en een zeer beperkte toets aan niet-ruimtelijke programmaonderdelen (bv sociaal-economisch, recreatie). Deze toetsen worden bij de uitwerking per kern geïmplementeerd.

Er zijn op de Kansenskaart mogelijk meer locaties als kansrijk aangeduid dan noodzakelijk zijn voor de opgave. De gemeente zal de afweging maken welke ontwikkeling waar en in welke volgorde mogelijk gemaakt zal worden.

Voor het overzicht zijn op de Kansenskaart ook de initiatieven die al in ontwikkeling zijn op de Kansenskaart opgenomen (lopende ontwikkelingen). Dit betreft ontwikkelingen waar de gemeente heeft besloten

om medewerking te verlenen aan het initiatief omdat het ruimtelijk wenselijk is. In en rond Haaften is één lopende ontwikkeling opgenomen op de Kansenskaart.

Ontwikkelingen (uitgevoerd of nog niet uitgevoerd) die reeds juridisch mogelijk gemaakt zijn (bijvoorbeeld middels een onherroepelijk bestemmingsplan) zijn niet aangeduid op de Kansenskaart.

6.2 KANSSEN VOOR INBREIDINGSLOCATIES

6.2.1 Wat zijn inbreidingslocaties?

Inbreidingslocaties zijn de potentiële ontwikkellocaties die in de kern, en niet in het bestemmingsplan buitengebied liggen.

6.2.2 Drie typen inbreidingslocaties

We onderscheiden drie typen inbreiding:

- **aanhelen weefsel:** kleine aantallen woningen ter vervanging van/ter plaatse van bestaande (gebouwde) functies in de bestaande verkaveling en rooilijnen;
- **transformatie:** de omzetting van een niet-woonfunctie in een woonfunctie;
- **gebiedsontwikkeling:** het, t.b.v. bijvoorbeeld woningbouw, ontwikkelen van een binnen de kom gelegen open terrein, dan wel een aantal gezamenlijk te herontwikkelen percelen.

Mogelijke inbreidingslocaties zijn:

- splitsen van grote, brede en/of diepe percelen
- interne woningsplitsing
- vrijkomende bedrijfsgebouwen
- grote leegkomende schuren/loodsen

- functiewisselingen
- functiecombinaties (wonen met niet-wonen).

6.2.3 Kansrijkheid inbreidingslocaties

Inbreidingslocaties zijn kansrijk als deze:

- niet zijn gelegen binnen hinderzones en bestaande bedrijfsactiviteiten niet of zo min mogelijk belemmeren.
- historische structuren en elementen niet verstoren.
- de kernstructuur (interne samenhang, bestuursstructuur, groenstructuur, infrastructuur, voorzieningen) ondersteunen, verbeteren of versterken.
- bijdragen aan de relatie van de kern met haar



Mogelijke ontwikkellocaties-uitbreidingslocaties

omgeving.

- Kwantitatief of kwalitatief bij kunnen dragen aan wonen, maatschappelijke voorzieningen of bedrijvigheid.
- bijdragen aan het verbeteren en/of het versterken van de beeldkarakteristiek van de kern en haar beleving.

6.2.4 Kansrijke inbreidingslocaties Haaften

Er zijn twee inbreidingslocaties aangegeven:

Locatie aan de Molenstraat.

Deze inbreiding valt onder het inbreidingstype 'transformatie'. De bestaande bedrijfsbebouwing zou getransformeerd kunnen worden naar een woonfunctie of een andere passende functie in het historische centrum.

Locatie ten noorden van Hannekesland, tussen de Enggraaf en de Buitenweg

Deze locatie, aan de rand van de kern, zou een kans kunnen bieden voor een gebiedsontwikkeling, eventueel gecombineerd met een uitbreiding richting het noorden (uitbreiding). Deze gecombineerde locatie is beschreven in paragraaf 6.3.6.

Mogelijk dienen meer inbreidingslocaties zich in de loop van de tijd aan. Indien deze locaties vanuit stedenbouwkundig ruimtelijk oogpunt geschikt zijn, zullen ze nader onderzocht worden.

Transformatie van verouderd en/of buiten gebruik geraakt bebouwd gebied is altijd een kans voor verbetering.

6.3 KANSEN VOOR UITBREIDINGSLOCATIES

6.3.1 Wat zijn uitbreidingslocaties?

Onder uitbreidingslocaties vallen alle locaties die in het bestemmingsplan buitengebied vallen.

6.3.2 Kansrijkheid uitbreidingslocaties

Alle locaties gelegen aansluitend aan de kern zijn beschouwd aan de hand van de beoordelingsmatrix die ontwikkeld is door de gemeente waarbij de in hoofdstuk 4 aangegeven kenmerken en kwaliteiten mede in ogenschouw zijn genomen. De matrix en de resultaten van de toepassing van de matrix zijn opgenomen in bijlage C.

6.3.3 Begrenzing

In deze paragraaf worden de potentiële uitbreidingslocaties beschreven en op hun mogelijkheden beschouwd. Voor de beschrijving van de verschillende locaties is in het terrein naar logische begrenzingen gezocht. Als er geen logische begrenzing aanwezig is of als een reeds aanwezige grens een te grote locatie zou opleveren, kunnen en moeten nieuwe grenzen ontworpen worden. Aansluiting bij bestaande straten- en verkavelingspatronen en landschappelijke elementen is hierbij dan gewenst.

6.3.4 Locatie I

1. Gegevenheden

De locatie ligt aan de noord-westzijde van de kern, tussen de Waalbandijk en de Bernhardstraat. De locatie sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Aan de oost-, zuid- en westzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van de bebouwing aan de Bernhardstraat, Crobseweg, Emmastraat en Waalbandijk. De noordzijde

grenst aan glastuinbouw. De huidige functie van deze locatie is nu glastuinbouw. De locatie is gelegen op een rivierkomvlakte. De locatie heeft een oppervlakte van circa 8 ha.

2. Landschap

De locatie is aan de noord-, oost- en zuidzijde omsloten door achtererven. De achtererven vormen samen een zachte, groene dorpsrand van Haaften.

3. Ontsluiting en bereikbaarheid

De locatie kan worden ontsloten door de Bernhardstraat en/of de Waalbandijk.

4. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

De ontwikkelingsrichting van deze locatie loopt vanuit de bestaande stedelijke structuur richting het noorden tot de watergang ter hoogte van Bernhardstraat 25. De ontwikkeling moet qua schaal en structuur aansluiten bij de bestaande situatie en moet een onderdeel van de kern worden. De ontwikkeling vormt deels een nieuwe dorpsrand die groen ingepast moet worden richting het buitengebied.

5. Conclusie

De locatie is geschikt als woningbouwlocatie mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden voor ontwikkeling. Indien de locatie is gerealiseerd kan uitbreiding plaatsvinden. De uitbreiding volgt de originele ontwikkelingsrichting. Bij afronding van de uitbreiding zal gezocht worden naar een natuurlijke grens en/of aanleiding in het landschap.

6.3.5 Locatie II

1. Gegevensheden

De locatie ligt aan de noordzijde van de kern. De locatie sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Enggraaf en aan de westzijde aan de Bernhardstraat. Ten noorden van de locatie ligt de begraafplaats. In het zuiden grenst de locatie aan de MFA Burcht van Haaften. De huidige functie van deze locatie is nu agrarisch en glastuinbouw. De locatie is gelegen op een rivierkomvlakte. De locatie heeft een oppervlakte van circa 3 ha.

2. Landschap

De locatie grenst aan de noordzijde aan het groene agrarische landschap van Haaften en aan de zuidzijde aan het MFA Burcht van Haaften.

3. Ontsluiting en bereikbaarheid

De locatie kan worden ontsloten door de Bernhardstraat en/of de Enggraaf.

4. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

De ontwikkelingsrichting van deze locatie loopt vanuit de bestaande stedelijke structuur richting het noorden naar de begraafplaats. De begrenzing van deze locatie ligt op de grens met de begraafplaats. De ontwikkeling moet qua schaal en structuur aansluiten bij de bestaande situatie en moet een onderdeel van de kern worden. De ontwikkeling vormt deels een nieuwe dorpsrand die groen ingepast moet worden richting het buitengebied.

5. Conclusie

De locatie is geschikt als woningbouwlocatie mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden voor

ontwikkeling.

6.3.6 Locatie III

1. Gegevensheden

De locatie ligt aan de noord-oostzijde van de kern, tussen de Enggraaf en de Buitenweg. De locatie ligt deels in de kom (inbreiding) en deels in het buitengebied (uitbreiding). De locatie sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Aan de noordzijde ligt het agrarisch landschap, afgewisseld met glastuinbouw. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van de bebouwing aan de Tolland en Hannekesland. De huidige functie van deze locatie is nu akkerbouw en glastuinbouw. De locatie is gelegen op een rivierkomvlakte. De locatie heeft een oppervlakte van circa 16,5 ha.

2. Landschap

De locatie is een open ruimte tussen de kern en het open landschap. Langs de Enggraaf en Buitenweg is sprake van lintbebouwing. De achtererven vormen een zachte overgang van kern naar buitengebied.

3. Ontsluiting en bereikbaarheid

De locatie kan worden ontsloten door de Enggraaf en/of de Buitenweg.

4. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

De ontwikkelingsrichting van deze locatie loopt vanuit de bestaande stedelijke structuur richting het open landschap aan de noordzijde van de locatie. Het is belangrijk om bij de inrichting van deze locatie notie te nemen van de radiaal die in het landschap te vinden is. De richting van het landschap is hier richtinggevend voor de verkaveling van het gebied. Denk hierbij ook

aan water- en groenstructuren. De ontwikkeling moet qua schaal en structuur aansluiten op de bestaande situatie en moet een onderdeel van de kern worden. De ontwikkeling vormt een nieuwe dorpsrand die groen ingepast moet worden richting het buitengebied.

5. Conclusie

De locatie is geschikt als woningbouwlocatie mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden voor ontwikkeling.

6.4 LOPENDE ONTWIKKELING

Er is één lopende ontwikkeling (inbreidingslocatie) opgenomen op de Kansenkaart:

Dreef 22, 22a - 24

De initiatiefnemer is voornemens om in lijn met de Woonvisie en het Afwegingskader, de detailhandelslocatie aan de Dreef 22, 22a - 24 te ontwikkelen tot woongebied. Het planvoornemen bestaat uit de bouw van 13 grondgebonden woningen, waarvan vier twee-onder-een-kapwoningen en negen levensloopbestendige geschakelde woningen, en de inrichting van openbare ruimte met parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en water- en groenvoorzieningen.

6.5 ONTWIKKELKANSEN GEZONDHEID

Bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen rondom de kern zal scherp gekeken worden naar de impact van de ontwikkeling op de gezondheid van de



bewoners binnen de kaders die de gemeente daarbij heeft.

6.6 ONTWIKKELKANSEN VOORZIENINGEN

Het toevoegen van voorzieningen past het best in de buurt van de bestaande supermarkt en rondom het gebied bij MFC Burcht van Haaften. Een koppeling tussen functies en het dorps huis is goed voorstelbaar.

6.7 ONTWIKKELKANSEN INFRASTRUCTUUR

Aan de noordzijde van Haaften ligt de dorpsentree via de Bernhardstraat. Hier ligt een kans om deze entree nog beter herkenbaar te maken.

Het verbeteren van verkeersveiligheid, met name op de Bernhardstraat, Enggraaf en Buitenweg, is een kans.

Het uitbreiden van wandel en fietsroutes zorgt voor de mogelijkheid tot het lopen en fietsen van ommetjes.

Het uitbreiden van het parkeerterrein rondom de tennisvereniging is een wens. Dit draagt bij aan de bereikbaarheid van de vereniging en voorkomt het parkeren van auto's op plekken waar dit niet gewenst is.

6.8 ONTWIKKELKANSEN WATEROPVANG EN HITTESTRESS

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten moet rekening gehouden worden met waterberging. Waar

nodig moet erop deze locaties extra water geborgen worden als er in de nabijheid wateroverlast wordt ervaren.

Tevens zal bij een herinrichting van de openbare ruimte en bij nieuwbouwprojecten aandacht zijn voor het plaatsen van bomen en begroeiing. Bomen zijn belangrijk om de levenskwaliteit te verbeteren. Bomen zorgen voor verkoeling (tegengaan hittestress), dat we ons prettig voelen en sneller naar buiten gaan, maar zorgen ook voor betere luchtkwaliteit. Het is het doel van de gemeente om in 2050 in iedere buurt een kroonbedekking van 30% te behalen. Deze norm is opgenomen in de 'Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'. Dit percentage is ook onderdeel van de 3-30-300-regel van Cecil Konijnendijk¹. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt namelijk dat vanaf dit punt de gezondheid van bewoners sterk verbetert.

Het verminderen van verharding in de openbare ruimte is hierbij een kans die naast het tegengaan van hittestress en wateroverlast ook zorgt voor een groener straatprofiel.

6.9 ONTWIKKELKANSEN NATUURONTWIKKELING EN RECREATIE

Het is een kans om het groene karakter van het buitengebied de kern in te trekken. In combinatie met woningbouw zou een groene dooradering en het realiseren van zachte, groene dorpsranden een kans zijn. Met name bij ontwikkellocatie III is het belangrijk om de landschappelijke radiaal terug te laten komen in

het ontwerp en verkaveling van dit gebied.

Rondom de kern ligt het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelingszone (provincie Gelderland). Deze gebieden zijn op de Kansenkaart gebundeld als kansen voor natuur. Voor specifieke informatie over deze gebieden kunnen de beleidsdocumenten van de provincie Gelderland worden geraadpleegd.

6.10 ONTWIKKELKANSEN CULTUURHISTORIE

De aanwezigheid van cultuurhistorische en monumentale elementen vormen een belangrijke inspiratiebron voor ontwikkelingen in de kern. Het leesbaar maken van de ontstaansgeschiedenis van de kern geeft betekenis aan de plek. Bij ontwikkelingen in of nabij de historisch gegroeide kern (inclusief waardevolle bebouwingsensembles, -linten, en dijkbebouwing), historische wegenstructuur, bebouwing met historische waarde en bebouwing met monumentale waarde is het van belang om de karakteristiek van de plek te behouden en te versterken. Voor meer informatie over deze gebieden kan het beleidsdocument "Erfgoed van gemeente West Betuwe" geraadpleegd worden.

¹ De 3-30-300-regel stelt dat iedereen vanuit zijn huis 3 bomen van behoorlijke omvang moet kunnen zien, dat de kroonbedekking 30% moet zijn en dat de afstand tot een hoogwaardig park of groene ruimte niet meer dan 300 meter mag zijn, een wandeling van 5 tot 10 minuten. Het bijbehorende wetenschappelijk artikel: Konijnendijk, C.C. Evidence-based guidelines for greener, healthier, more resilient neighbourhoods: Introducing the 3-30-300 rule. *J. For. Res.* 34, 821-830 (2023)



7 Kansenkaart Haaften

7.1 KANSENKAART HAAFTEN

Gezonde en leefbare leefomgeving

Er is op de Kansenkaart invulling gegeven aan de opgave Gezonde en leefbare leefomgeving door ruimte te geven aan bewegen en groen. De toevoeging van verbindingroutes waardoor ommetjes ontstaan en het groene park midden in de kern geeft invulling aan de opgave om de omgeving uitnodigend te maken voor beweging. Door parkeerruimte toe te voegen bij de tennisbaan en sportvelden wordt sporten verder gestimuleerd. Het transformeren van de grote bedrijfsbebouwing (kassen) ten noordwesten van Haaften naar woningbouw is een kans om een bedrijf van een grote schaal weg te nemen uit het woongebied.

Wonen en voorzieningen

De invulling die gegeven is aan de opgave wonen en voorzieningen richt zich voornamelijk op wonen. Er zijn inbreidings- en uitbreidingslocaties aangewezen die kansrijk zouden kunnen zijn voor woningbouw. Alle locaties sluiten aan op bebouwing in de kern. Voor de huisvesting van specifieke doelgroepen (zorg) zou één van de locaties nabij het dorps huis een kans kunnen zijn. Dorps bouwen en landschappelijk inpassen is een vereiste.

Aan de Honekeskamp-Nelekeskamp-Dorphuisstraat en de Schoolstraat liggen nu nog twee stukken braakliggende grond. Voor deze locatie is een plan opgesteld. Omdat het plan juridisch al mogelijk gemaakt is, is deze locatie niet als een kans op de Kansenkaart aangegeven. Op deze locaties komen 42 nieuwe woningen, waarvan 13 sociale huurwoningen en

29 koopwoningen. Op de locatie Schoolstraat komen koopappartementen. Op de locatie Honekeskamp-Nelekeskamp-Dorphuisstraat gaat het om rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen in diverse prijsklassen en sociale huurwoningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte is er veel aandacht voor groen en waterberging.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Er zijn kansen om invulling te geven aan de opgave door een duidelijke en veilige dorpsentree te maken aan de noordzijde van Haaften.

Economie en ondernemerschap

Het bestaande bedrijventerrein heeft kansen om uit te breiden langs de Graaf Reinaldweg (N830). Hier is echter op dit moment geen behoefte aan.

Energie en klimaat

In de kern is relatief weinig groen. Bij de (her)inrichting van bebouwde gebieden is er de kans om meer groen in het straatprofiel te plaatsen zodat Haaften gaat voldoen aan de 3-30-300-regel¹. Met name ter plaatse van de Kruising Molenstraat en Dreef zou vergroening onderzocht kunnen worden.

Natuur, cultuur en recreatie

De zone langs de Waal bezit kansen op het vlak van natuurontwikkeling en recreatie (wandelen, vogel-uitkijkpunt). Veel kansen zijn reeds verwerkt in plannen en worden momenteel uitgevoerd. Aan de noordoostzijde van het dorp is er de kans om de typische landschapskarakteristiek van het waaier-vormige element te behouden en te versterken. Dit element bestaat uit waterlopen die in een orthogonale

Legenda

-  Bestaande boomgaarden
-  Bestaande watergangen, geordend (A/B/C)
-  Bestaande bebouwing
-  Bestaande bedrijfsbebouwing/bedrijventerrein
-  Bestaande bebouwing met historische waarde
-  Bestaande bebouwing met monumentale waarde
-  Historische gegroeide kern en linten
-  Wegen/dorpsontsluitingsroute
-  Dijk
-  Waterlopen in een radiaalvorm
-  Historische wegenstructuur
-  Historische groenterreinen
-  Bestaande begraafplaats
-  Waardevolle groen en/of natuur
-  Beeldbepalend groen
-  Doorzicht behouden/creëren
-  Uitzicht behouden/creëren
-  Lopende ontwikkeling
-  Kansen voor inbreiden woningbouw
Indien huidige functie op deze locatie komt te vervallen.

-  Kansen voor woningbouw
-  Ontwikkelingsrichting
-  Kansen voor uitbreiden stedelijk gebied lange termijn
Ontwikkeling voorstelbaar, indien aangrenzende
woningbouwontwikkeling is gerealiseerd
-  Transformatielocatie
-  Kansen voor woningbouw voor specifieke doelgroep
-  Kansen voor natuur
-  Vergroenen tussen dorp en bedrijventerrein
-  Kansen voor het dorpspark als groen hart
-  Kansen voor natuurbeleving langs de Waal
-  Kansen voor een groene dooradering
Indien deze samenvalt met een andere kans dan dient
bij de uitwerking rekening gehouden te worden
met de groenbeleving van het omringende landschap.
-  Kansen voor vergroening
-  Kansen voor doortrekken waterlopen
-  Kansen voor het creëren van een aantrekkelijke en
veilige langzaamverkeersroute
-  Kansen voor het verbeteren van de verkeersveiligheid
-  Kansen voor parkeren nabij sportvoorziening
-  Kansen voor het creëren van een duidelijke dorpsentree



Kansenkaart Haaften

structuur lopen tussen de Enggraaf en de Buitenweg, tussen Haaften en Tuil. Deze structuur kan versterkt worden door het toevoegen en verlengen van waterlopen in de structuur. Tussen het bedrijventerrein en het dorp is de kans om langs de Waalbanddijk te vergroenen. Hierdoor worden de twee werelden in gebruik, sfeer en schaal van bebouwing beter gescheiden.

Bij de (her)inrichting van bebouwde gebieden is er de kans om biodiversiteit toe te voegen en meer groen in het straatprofiel te plaatsen zodat Haaften gaat voldoen aan de 3-30-300-regel¹.

Bij gebouwde ontwikkelingen zijn bodem en water sturend en is de cultuur-historische context een kans die aangegrepen moet worden om de karakteristiek te behouden. Dit geldt voor alle locaties en met name voor de locaties aan waardevolle bebouwingsensembles, linten en dijkebebouwing.

Voor de landschappelijke inpassing van het dorp is het wegnemen van harde dorpsranden een kans.

7.2 UITVOERINGSPARAGRAAF

De Kansenkaart is net als de Omgevingsvisie een richtinggevend beleidsstuk. Indien een initiatief niet past binnen de regels van het Omgevingsplan zal de gemeente bepalen of het toch wenselijk is het initiatief mogelijk te maken. De inhoud van de Kansenkaart weegt zwaar mee bij deze afweging, maar het is ook mogelijk om af te wijken van de Kansenkaart. Een initiatief zal dan een grote bijdrage aan een maatschappelijk en/of

algemeen belang moeten opleveren.

Voor het indienen van een kleinschalig initiatief kan een concept verzoek via het Omgevingsloket van het DSO worden ingediend. Voor grotere afwijkingen kan een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders worden gestuurd. Indien medewerking aan een initiatief wordt verleend, zullen altijd de wettelijke procedures uit de Omgevingswet moeten worden doorlopen.

De Kansenkaart is in de lijn van de Omgevingsvisie een beleidsstuk en vormt een toetsingskader voor initiatieven met een ruimtelijk kader. Een initiatief dat past binnen de uitgangspunten van de Kansenkaart hoeft niet meer getoetst te worden op wenselijkheid. Een initiatief waarvoor de Kansenkaart geen basis biedt zal getoetst worden op wenselijkheid en bijdrage aan maatschappelijk en algemeen belang. Er bestaat dan de mogelijkheid beargumenteerd af te wijken van de beleidslijn. Afhankelijk van de omvang van een initiatief is de route "concept verzoek in het DSO" of een principeverzoek gericht aan het college van B&W. Voor het daadwerkelijk ontwikkelen en realiseren van een initiatief zullen altijd de noodzakelijke wettelijke en formele procedures doorlopen moeten worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen kennen een relatief lange doorlooptijd. In Nederland is de gemiddelde doorlooptijd van idee tot oplevering ongeveer 7 jaar. Om een structurele inbedding van de ruimtelijke mogelijkheden in de kern een basis te bieden is de werkingsduur van de Kansenkaart 10 jaar met 4-5 jaar na inwerking treden een tussentijdse monitoring en indien noodzakelijk een tussentijdse actualisatie.

Op basis van de Kansenkaart zijn voor Haaften de volgende maatregelen geformuleerd:

- Het mogelijk maken van minimaal 50 woningen voor 2030.
- Een ontwikkeling tot en met 5 woningen alleen als wenselijk te beoordelen indien het inbreiding of herontwikkeling van bestaande bebouwing in het buitengebied betreft.

¹ Zie paragraaf 6.8



