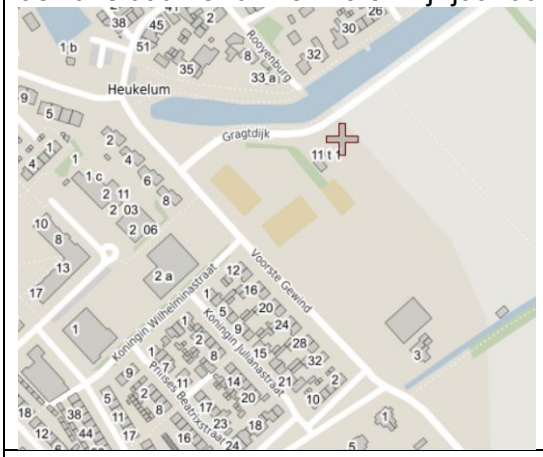
Overzicht reacties kansenkaart Heukelum

1. Indiener reactie – djumanummer 220540
Samenvatting reactie
Er ligt een initiatief in Heukelum voor een hondenspeelveldje achter de speeltuin (op het grasveld waar ook het elektriciteitshuisje staat). In de Kansenkaart Heukelum is dit perceel aangeduid als zoekgebied voor woningen in de Kansenkaart. Is het mogelijk om hier tijdelijk een hondenveldje te realiseren? Hoe groot is de kans dat hier binnen nu en vijf jaar daadwerkelijk gebouwd wordt? 
Reactie gemeente
Het grasveld waar het hondenspeelveldje is voorgesteld, staat op de Kansenkaart Heukelum aangegeven als een plek met kansen om de Nieuwe Hollandse Waterlinie zichtbaar en leefbaar te houden. Het grenst aan een gebied dat op de lange termijn mogelijk in aanmerking komt voor uitbreiding van Heukelum. Een hondenveldje op deze locatie zou die toekomstige ontwikkeling kunnen belemmeren. Als het gebied in de toekomst daadwerkelijk ontwikkeld wordt, nemen we het verzoek voor een hondenveldje daarin mee. Op dat moment bekijken we zorgvuldig of een hondenveldje op deze plek past bij de plannen voor het gebied en of het wenselijk is.
Aanpassingen op de kansenkaart
Geen.
2. Indiener reactie – djumanummer 2205042
Samenvatting reactie
<u>Presentatie</u> Om de bewoners van Heukelum te ondersteunen en begeleiden om fit en gezond te worden, fit en gezond te zijn en fit en gezond te blijven. Gezondheidscentrum Heukelum wordt hét centrum, waarin zorg samen komt en er een multidisciplinaire samenwerking is tussen onder andere huisarts, fysiotherapeut, diëtiste en fitcoach is. Alle zorg onder één dak en dicht bij de bewoners. Waar de mens als centraal staat. Dit is de toekomst binnen de gezondheidszorg.

Gezondheidscentrum M3 heeft in juli 2020 haar deuren geopend, en bestaat dit jaar dus 5 jaar. Het centrum wordt onder andere gevormd door een huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk, diëtiste, verloskundige, logopedie, en tandartsenpraktijk. Gezondheidscentrum Heukelum staat garant voor laagdrempelige zorg; voor alle bewoners van Heukelum en omstreken. Het gezondheidscentrum; op korte afstand voor de bewoners. Het doel van indiener is om hét gezondheidscentrum van Heukelum te worden, met een maatschappelijke functie. Voor de gemeente West Betuwe is de komst van een gezondheidscentrum in Heukelum een upgrade voor Heukelum. Met de komst van dit gezondheidscentrum wil indiener de gezondheid van de bewoners van Heukelum (e.o.) naar een hoger niveau brengen, onder andere doen door het aanbieden van beweeg- en trainingsprogramma's en het starten van preventieprojecten. Voor de gemeente West- Betuwe dé kans om samen een gezondheidscentrum te realiseren en de voorzieningen binnen de gezondheidszorg voor Heukelum te verbeteren. In Heukelum werkt een fysiotherapeut, die van plan is zijn praktijk per 1 januari 2026 te beëindigen. De locatie is echter ongeschikt. De huisartsenpraktijk is nu gevestigd in een woonhuis, niet heel toegankelijk en ook niet op de toekomst ingericht. Op dit moment is er te weinig capaciteit voor wat betreft huisartsengeneeskunde. Er is een grote behoefte aan versterking op dit gebied en in gezondheidscentrum Heukelum zou een huisarts deze behoefte goed kunnen invullen. Het is de toekomst om alle zorg dichtbij de mensen aan te kunnen bieden en ook alle zorgverleners onder een dak. De huisarts die nu werkzaam is in Heukelum heeft aangegeven interesse te hebben om de mogelijkheden, met betrekking tot het participeren binnen gezondheidscentrum Heukelum, te willen onderzoeken. Hiervoor zijn gesprekken gaande. Het zou een hele mooie kans voor Heukelum zijn om dit ook in Heukelum te realiseren. Zorg dichtbij de mensen, alles onder een dak en centraal binnen Heukelum. En mogelijkheid om onder begeleiding te bewegen/sporten zodat mensen langer vitaal en fit blijven. Gezien de toenemende vergrijzing in de komende jaren en de toename van chronische ziekten is laagdrempelige zorg en ruimte om te werken aan een gezonde leefstijl van essentieel belang. De Kansenkaart geeft de mogelijkheden aan waar de initiatiefnemers de komende jaren kansen zien voor de kern van Heukelum om bij te dragen aan de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie West Betuwe. Binnen deze kansenkaart wordt in paragraaf 6.3 de kansen voor uitbreidingslocaties weergegeven. Locatie I De locatie ligt aan de oostzijde van het Voorste Gewind, naast de speeltuin. De locatie sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan de speeltuin, aan de noordoostzijde aan de volkstuintjes en aan de zuidwest- en zuidoostzijde respectievelijk aan het Voorste Gewind en de Nieuweweg. Dit is een perfecte locatie voor de komst van Gezondheidscentrum Heukelum. Centraal in het dorp en dichtbij de bewoners. Uit de conclusie van de kansenkaart komt naar voren dat locatie I ruimtelijk geschikt is als woningbouwlocatie. Mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden voor ontwikkeling. De eigenaar van dit perceel staat positief tegenover de plannen en is bereid hier medewerking voor te verlenen. Hij ziet de komst van een gezondheidscentrum als een waardevolle aanvulling voor Heukelum.
Reactie gemeente

Een belangrijke ambitie uit de Omgevingsvisie is het bevorderen van een gezonde en leefbare leefomgeving. Het realiseren van een gezondheidscentrum in Heukelum sluit hier mooi bij aan. Of dit financieel haalbaar is, is een afweging die door de zorgaanbieders gemaakt moet worden. Daarbij speelt onder andere het aantal toekomstige patiënten een rol, evenals het bestaande aanbod van gezondheidscentra in omliggende kernen.
Voor het realiseren van een gezondheidscentrum is samenwerking tussen verschillende partijen essentieel. Samen zullen zij moeten komen tot een gezamenlijk programma van eisen. Het college beoordeelt, mede op basis van de Kansenkaart Heukelum, of een gezondheidscentrum op deze locatie wenselijk is.
De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het vinden van een geschikte locatie. Voor het college is het daarbij belangrijk dat er op die plek voldoende ruimte is voor parkeren, groen en water.
De indiener van de reactie kan nu overgaan tot het indienen van een principeverzoek voor het realiseren van een gezondheidscentrum in Heukelum.

3. Indiener reactie – djumanummer 2205043

Samenvatting reactie

Het is positief dat er nieuwe woningen worden toegevoegd aan Heukelum. Ook het verdwijnen van de grote parkeerplaats wordt als een verbetering gezien, evenals het weghalen van de huidige, weinig aantrekkelijke gemeentelijke opslagplaats.
Minder positief is het dat er een bedrijventerrein voor in de plaats komt. Daarnaast is het jammer dat er geen ruimte is gereserveerd voor een bibliotheek(je), eventueel in combinatie met de vereniging Oud Heukelum. Ook wordt er geen aandacht besteed aan het versterken van het culturele aanbod, zoals bijvoorbeeld het opknappen van de muziektent.

Reactie gemeente

De Kansenkaart Heukelum laat zien waar mogelijkheden liggen om invulling te geven aan de doelen uit de Omgevingsvisie. De kaart geeft echter niet aan wanneer en of deze kansen daadwerkelijk worden benut. Dat is aan de eigenaren van de betreffende percelen. De bibliotheek verdwijnt niet uit Heukelum, maar verandert van vorm. De jeugdboeken blijven beschikbaar op school voor de leerlingen. Bibliotheek Rivierenland onderzoekt momenteel de mogelijkheid voor een zelfservicepunt elders in het dorp, bijvoorbeeld in het dorpshuis. De huidige situatie in de school levert namelijk praktische problemen op, omdat de gemeenschapsruimte gedeeld wordt met schoolactiviteiten. De zoektocht naar een nieuwe locatie voor de volwassenbibliotheek valt buiten de Kansenkaart. Ook het opknappen van de muziektent is geen onderdeel van de Kansenkaart, maar staat inmiddels op de kernagenda dankzij een initiatief van bewoners.

4. Indiener reactie – djumanummer 2205044

Samenvatting reactie

Indiener geeft een reactie op de evt. bouwplannen die in de kansenkaart naar voren komen als kans om te bouwen.
Indiener heeft destijds diens huis gekocht omdat de locatie ervan uniek is. Denk hierbij aan een vrij uitzicht wat een vrij gevoel geeft. Het woongenot wat indiener hierdoor ondervindt is niet te beschrijven. Indiener is niet blij dat het weiland voor hun deur aangewezen is op deze kansenkaart. Indiener raakt het uitzicht kwijt en ook een groot stuk woongenot. Het huis van indiener zal door deze voornemens in waarde dalen omdat het vrije uitzicht weg is. Het zal nog drukker worden met verkeer wat de veiligheid van de speeltuin niet ten goede komt.

Reactie gemeente

In Nederland, en ook binnen de gemeente West Betuwe, is er een grote behoefte aan woningen. Een van de doelen uit de Omgevingsvisie is dan ook het realiseren van voldoende woonruimte voor zowel huidige als toekomstige inwoners. Om dat mogelijk te maken, moeten geschikte locaties worden gevonden.
In de Kansenkaart Heukelum zijn mogelijke uitbreidingslocaties opgenomen. Deze zijn tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige afweging van verschillende belangen. We begrijpen dat dit gevolgen kan hebben voor omwonenden, bijvoorbeeld doordat het uitzicht verandert. In Nederland bestaat echter geen wettelijk recht op vrij uitzicht. Gezien de woningnood weegt het belang van woningbouw in dit geval zwaarder.
Wanneer een locatie daadwerkelijk in ontwikkeling wordt genomen, worden ook de verkeersstromen zorgvuldig onderzocht. Daarbij wordt bekeken of de omliggende wegen het extra verkeer goed kunnen verwerken.

5. Indiener reactie – djumanummer 2205045

Samenvatting reactie

Het doel van indiener is om Heukelum vitaler/gezonder te maken door middel van beweging. Indiener wil een kleinschalige sportschool openen waar heel Heukelum en omgeving lekker kan trainen en na de trainen eventueel een bakje koffie kan drinken. In Heukelum zit namelijk nog geen sportschool en indiener vindt dit een slechte zaak. Indiener vindt dat een sportschool een eerste levensbehoefte is en dit goed doet aan de gezondheid van de Heukelummers en omgeving. Het moet een plek worden waar iedereen zich thuis voelt en waar iedereen het leuk vindt om te sporten.

Het moet dus een sportlocatie worden met alle kracht/cardio apparatuur die je in reguliere sportscholen kunt vinden. Mensen kunnen er vrij trainen en er is altijd een personal trainer aanwezig om uitleg te kunnen geven waar nodig. Ook is het mogelijk om personal training sessies te boeken. Het nadeel van een grote sportschool is vaak dat de begeleiding heel matig/niet aanwezig is tenzij je er veel geld voor betaald. Indiener wil elke ochtend en avond small group trainingen organiseren waarbij ook een aantal speciaal voor ouderen of mensen die minder vitaal zijn.
Het voorstel van indiener is als volgt:

1. Een object (gebouw/luxe loods/unit) van circa 150-200m2 laten bouwen
2. bij dit object moeten circa 6-10 parkeerplaatsen komen

Indiener heeft drie locaties in gedachten:

1. Tussen de speeltuin en de moestuintjes in. Hier heeft tijdelijk de openbare basisschool de Rietput gestaan in units, toen de brede school gebouwd werd.
2. De gemeentewerf vlakbij de begraafplaats.
3. Op het voetbalveld bijvoorbeeld het trainingsveld. Doordat VV Heukelum nu een kunstgrasveld heeft wordt daar veelal op getraind en zal een deel van het trainingsveld een mooie locatie zijn om een unit/loods te plaatsen. Dit is natuurlijk perfect omdat het goed aansluit op een sportpark. Ook zijn hier al eventueel parkeerplaatsen aanwezig en op piekmomenten zoals zaterdagmiddag wanneer Heukelum 1 thuis speelt valt te praten om daar de openingstijden op aan te passen.

Eventueel uit te breiden met bijvoorbeeld een fysio.

Reactie gemeente

Een belangrijke opgave uit de Omgevingsvisie is het bevorderen van een gezonde en leefbare leefomgeving. Het realiseren van een sportschool sluit hier goed bij aan. Het is aan de initiatiefnemer van de sportschool om een geschikte locatie te vinden voor de vestiging.
De indiener van de reactie heeft drie mogelijke locaties genoemd voor het realiseren van de sportschool. Hieronder volgt een reactie op elk van deze locaties:

1. **Perceel tussen de speeltuin en de moestuintjes**
   Op de Kansenkaart Heukelum heeft dit perceel de aanduiding 'Kansen voor het leesbaar houden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Dit betekent dat het perceel vrij moet blijven van bebouwing. Het grenst aan een locatie die is aangeduid als 'Kansen voor uitbreiden stedelijk gebied lange termijn'. Het realiseren van een sportschool op deze plek past niet binnen de uitgangspunten van de Kansenkaart Heukelum.
2. **Gemeentewerf**
   Op de Kansenkaart Heukelum is de gemeentewerf aangeduid als 'Kansen voor bedrijvigheid / parkeervoorziening'. De gemeentewerf is eigendom van de gemeente. Volgens een uitspraak van de rechter (het Didamarrest) mogen gemeenten gronden niet zomaar aan één partij verkopen. De verkoop moet zorgvuldig plaatsvinden via een openbare verkoopprocedure, waarbij eisen, criteria en voorwaarden worden gesteld. Geïnteresseerden kunnen meedingen in deze procedure, mits zij aan de gestelde voorwaarden voldoen.
3. **Terrein van de voetbalvereniging**
   Voor het realiseren van een sportschool op het terrein van de voetbalvereniging is afstemming met de vereniging noodzakelijk.

Daarnaast is in reactie 2 aangegeven dat een fysiotherapeut interesse heeft in het starten van een medisch centrum in Heukelum. Dit biedt mogelijk kansen voor samenwerking tussen de sportschool en de fysiotherapie.

6. **Indiener reactie – djumanummer 2205046**
Samenvatting reactie
Indiener heeft de voorlopig vastgestelde Kansenkaart van Heukelum d.d. april 2025 uitvoerig bestudeerd en is erg enthousiast over de visie en kansen die deze voor de toekomst biedt. Tijdens het lezen over de potentiële uitbreidingslocaties kwam bij indiener een vraag op over de ontsluitingsmogelijkheden voor uitbreidingslocatie III. Op pagina 42 van de kansenkaart wordt onder punt 3 van paragraaf 6.3.3 gesteld dat de locatie kan worden ontsloten door de Afstrijker, Achterweg en/of Dwarsweg. Echter wordt op de kaart Stedenbouwkundige analyse op pagina 27 een ontsluiting via de Dwarsweg aangeduid als negatief. Dit lijkt elkaar dus tegen te spreken. Indiener wil graag hierop een toelichting. Tevens meent indiener her en der verwisselde plaatsnamen gelezen te hebben: • 4.6.3 vermeldt "… zandwinplas ter hoogte van Asperen". Had daar wellicht Heukelum moeten staan? • 5.5.2 spreekt over "Heukelum / Waardenburg". Had dat moet zijn "Haaften / Waardenburg"? • 5.5.2 spreekt verder over "grote dorpssteunpunten Waardenburg, Heukelum en Meteren". Aangezien Heukelum ook bij kleine dorpssteunpunten vermeld staat, vermoeden wij dat dit ook een verwisseling betreft.

Reactie gemeente
De aanduiding ‘dorpsentree (negatief)’ op de Kansenkaart verwijst naar de uitstraling van de entree van het dorp. Bij een eventuele ontwikkeling op deze locatie zal de ontsluiting zorgvuldig worden onderzocht, zowel voor autoverkeer als voor langzaam verkeer. De ligging nabij het voetbalveld biedt bovendien kansen om het dorp en het sportveld met elkaar te verbinden via een route voor langzaam verkeer. Wat betreft de tekst op pagina 26: de verwijzing naar de zandwinplas bij Asperen klopt, maar dit gebied valt buiten de Kansenkaart Heukelum. De tekst wordt aangepast om dit duidelijker te maken. In paragraaf 5.5.2 (pagina 34) en op pagina 35 is per abuis Heukelum genoemd, terwijl Haaften bedoeld werd. Deze tekst wordt aangepast zodat dit weer overeenkomt met de Omgevingsvisie.
Aanpassingen op de kansenkaart
Aanpassen paragraaf 5.5.2: Pagina 34 – linker kolom - tweede bullit: Heukelum vervangen door Haaften Pagina 35 – linker kolom – eerste bullit – derde sub bullit: Heukelum vervangen door Haaften
7. Indiener reactie – djumanummer 2205048
Samenvatting reactie
Graag reageert indiener op Locatie III op de kansenkaart. Tijdens de update van de kansenkaart vertelde de werkgroep Wonen in Heukelum dat zij als werkgroep hebben geprobeerd de belangen van alle bewoners van Heukelum te vertegenwoordigen. Gaandeweg het traject, zijn zij echter in de mogelijkheid gekomen om zelf 2 van de 10 percelen, waarnaar gekeken werd voor woningbouw, aan te schaffen. Het was niet duidelijk en geheel niet uitgesproken namens wie de initiatiefnemer sprak, maar gedurende de presentatie nam de argwaan en ook het gevoel van conflicterende belangen toe bij bewoners. Hiertoe is tijdens de informatieavond van 7 februari toegezegd door de initiatiefnemer dat zij zich terug zal trekken uit de Werkgroep. Onverlet blijft dan de vraag of er sprake is van voorkennis. Gezien het tijdsverloop – het moment van aankoop van de (nu nog) agrarische grond en de mogelijkheid van invloed die de initiatiefnemer kon uitoefenen op de Kansenkaart – doet vermoeden dat hier een commercieel belang prefereert. Bewoners vragen zich ook af wat de rol van de Gemeente is geweest. Hieronder treft de gemeente op voorhand de argumenten van bezwaar op de kansenkaart. Locatie III. Ook zijn bewoners erg geïnteresseerd in stukken als, ontsluitingsplan, Natura 2000 en Waterschap analyse en een NDA (Natuur Doel Analyse). **Onderwerp: 1. Cultuurhistorische waarde** - Argument 1: Het cultuurhistorisch erfgoed, Nieuwe Hollandse Waterlinie, mag op deze locatie (de percelen achter de Afstrijker, Afslaander en Stookmeester) niet ten koste gaan door woningbouw i.v.m. haar grote openheid, groen en overwegend karakter wat Heukelum aan de buitenranden karakteriseert. - Argument 2: Vanuit de Omgevingsvisie Gelderland (Bouwen op of binnen de Hollandse Waterlinie) is aangegeven dat de provincie de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie beschermt. Dit resulteert in een duurdere en complexere ontwikkeling van koopwoningen door een combinatie van wettelijke beperkingen, erfgoedbescherming en

ruimtelijke eisen. De verwachting is dat hiermee zowel de (verplichte) sociale huur als starterswoningen mogelijk duurder zullen worden.

- Argument 3: De Omgevingsverordening Gelderland is een juridisch vangnet en geeft aan dat er geen activiteiten mogelijk zijn op de gronden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie die de kernkwaliteiten aantasten. Hiervoor is een handboek voor bescherming en ontwikkelingen. Deze eisen zullen de realisatie van de woningbouw voor jongeren en in het algemeen onrealistisch/onbetaalbaar maken.

- Argument 4: Grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, oftewel nieuwe woningbouw met een oppervlakte van meer dan 2 ha of bestaande uit meer dan 50 woningen wordt gezien als een “rode” ontwikkeling waarvoor geen plaats is in de “Nieuwe Hollandse Waterlinie”. Ook om deze reden mag woningbouw op de beschreven percelen niet plaatsvinden.

Onderwerp: 2. Natuur en waterhuishouding
- Argument 5: De percelen achter de Afstrijker, Afslaander en Stookmeester hebben een positief effect op de biodiversiteit in Heukelum. Een woningbouwproject zal een bedreiging vormen voor de biodiversiteit i.v.m. bijkomende overlast en landschappelijke veranderingen.

- Argument 6: De provincie Gelderland geeft aan de biodiversiteit te willen verbeteren en sterkere natuurgebieden te willen ontwikkelen/realiseren t.b.v. de biodiversiteit. Een woningbouw project op de percelen achter de Afstrijker, Afslaander en Stookmeester maakt de nabijgelegen natuur zwakker en geeft flora en fauna minder ruimte om te overleven.

- Argument 7: De percelen achter de Afstrijker, Afslaander en Stookmeester bieden als gebied een verbindingszone zonder stagnatie tussen de NNN en Natura 2000 gebieden. Dit bevordert de biodiversiteit en waarde van de huidige natuur. Een woningbouwproject op deze percelen is een bedreiging voor de verbinding en waarde van de omliggende natuur.

- Argument 8: Natuurmonumenten wil dat groot wild, zoals de ree, zoveel mogelijk ruimte krijgt in en rondom natuurgebieden. Met behulp van verbindingszones zorgen zij ervoor dat de ree veilig naar andere gebieden kan lopen. Zo ook op de percelen achter de Afstrijker, Afslaander en Stookmeester gebruikt de ree dit gebied voor voedsel en als verbindingszone tussen de NNN en Natura 2000 gebieden. Het “Bouwplan Woonbehoefte Heukelum” gaat dus tegen de ambities en principes van natuurmonumenten in wat ten kosten gaat van de waardevolle natuur.

- Argument 9: Door klimaatverandering krijgen we in Nederland steeds vaker te maken met extreem weer. Door een weiland om te vormen tot woonwijk zullen er gevolgen zijn m.b.t. hittestress en wateroverlast binnen de gemeente en/of het waterschap. Klimaat adaptieve maatregelen hiertegen kosten ruimte en geld waardoor huizenprijzen binnen het bouwplan hoger kunnen uitvallen dan begroot. Als dit het geval is, dan vallen de “betaalbare” koopwoningen wellicht niet meer onder betaalbaar.

- Argument 10: Woningbouw vormt een bedreiging voor de nabij gelegen Natura 2000 gebieden d.m.v. de stikstof die vrij komt tijdens de realisatie van het woningbouwproject.

De biodiversiteit en kwaliteit van de natuur in Heukelum gaat ten koste van deze “rode” ruimtelijke ontwikkeling. Om deze reden mag het bouwplan niet doorgaan.

- Argument 11: De bouwvrijstellingen m.b.t. stikstof die vrij komt tijdens de bouw zijn opgeheven. Er mag in dit geval dus alleen toestemming worden verleend voor projecten waaruit blijkt dat individuele beschermde natuurgebieden geen schade oplopen. Het gaat hierbij dus om projecten die dichtbij kwetsbare/beschermde natuurgebieden liggen. De kans dat woningbouw schade aanricht aan de nabijgelegen NNN en/of Natura 2000 gebieden is groot.

- Argument 12: Woningbouw vormt een bedreiging voor gezondheidsvoordelen die het groene open zicht/uitzicht momenteel biedt aan de bewoners van Heukelum. Eventuele maatregelen die getroffen kunnen worden om de nieuwbouw groen te maken kunnen invloed hebben op de “betaalbare” koopwoningen. Hierdoor kan de prijs van woningen oplopen waardoor ze niet meer onder betaalbaar vallen. Om deze reden mag het bouwplan niet doorgaan.

- Argument 13: Het is belangrijk dat de gemeente kan aantonen dat er voldoende speelnatuur is in Heukelum in het belang van de jeugd t.b.v. de gezonde persoonlijke ontwikkeling, voordat uitbreiding van het dorp aan de orde komt. Wanneer nieuwe woningbouw en speelnatuur met elkaar wordt gecombineerd kan dit effect hebben op de prijs van “betaalbare” woningen. Als dit het geval is, is het mogelijk dat de koopwoningen niet meer onder “betaalbaar” vallen.

- Argument 14: De ligging van een woning is deels bepalend voor de woningwaarde. Zo ook groen open uitzicht en het wonen aan water verhoogd de woningwaarde. Woningbouw aan de westzijde van Heukelum zal de woningwaarde van de bestaande woningen laten dalen. Hier dient rekening mee gehouden te worden richting huidige bewoners die hier nadelige effecten van ondervinden.

- Argument 15: Langs de A-watergangen dient een beschermingszone/beheerpad te worden gereserveerd, die verschillend is per waterschap t.b.v. het onderhoud voor de watergangen. Binnen deze beschermingszone mag niet gebouwd worden en zal altijd bereikbaar moeten zijn voor het waterschap. Een toelichting is nodig als ook inzicht in de consequenties met betrekking tot uiteindelijk realiseerbare m2 ten behoeve van woningen en de effecten met betrekking tot betaalbaarheid van die woningen.

Onderwerp: 3. Onderzoek doen, kansenkaart
- Argument 16: Het onderzoek naar de woonbehoefte in Heukelum, door de Werkgroep wonen voldoet niet aan de 7 basisprincipes van betrouwbaar onderzoek doen. Het onderzoek heeft haar gebreken en onbetrouwbaarheden waardoor het aantal geschatte benodigde woningen in het principeverzoek gebaseerd zijn op ongeldige resultaten.

- Argument 17: De Werkgroep Wonen in Heukelum heeft verder geen uitgebreid onafhankelijk onderzoek gedaan naar andere locaties op de kansenkaart. Hierdoor blijft het onbekend of dat er betere locaties zijn in Heukelum waar de koopwoningen wellicht goedkoper en realistischer te ontwikkelen zijn. Zij hebben hun zinnen gezet op bepaalde percelen. Deze vorm van eigenbelang doet, op zijn zachtst gezegd, afbreuk aan een correcte afweging van de beste locaties/kansenkaart.

- Argument 18: De initiatiefnemers voor woningbouw geven aan niet geïnteresseerd te zijn in locatie 9 (velden langs Gragtdijk), omdat die locatie beschermd is door de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiermee geven ze aan dat ze op de hoogte zijn van deze cultuurhistorische waarde. Dit beperkt de bouwmogelijkheden, zoals zij zelf aangeven. De percelen aan de westzijde van Heukelum vallen ook onder de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

- Argument 19: De initiatiefnemers voor woningbouw geven aan dat nummer 6 (velden grenzend aan Nieuweweg) beperkt wordt in bouwmogelijkheden door het beschermde stadsgezicht. Dit houdt in: “Grote openheid, Groen en overwegend karakter” aan de buitenranden van Heukelum. De percelen aan de westzijde van Heukelum vallen ook onder de buitenrand met een beschermd stadsgezicht. De initiatiefnemers voor woningbouw geven hiermee dus aan dat de bouwmogelijkheden op nr. 2, 3 en 4 OOK beperkt zijn en mogelijk zelfs onrealistisch.

- Argument 20: Tijdens de bewonersavond op 17 nov 2022 is er input geleverd vanuit de bewoners in Heukelum. De initiatiefnemers voor woningbouw heeft deze opmerkingen verwerkt in een document. Hierin zijn 10 opmerkingen genoteerd. Er is geen enkele opmerking die aangeeft dat de bouwlocaties nr. 2, 3 en 4 gewenst zijn.
Daarentegen worden er vele alternatieve bouwlocaties en ideeën benoemd waar geen gehoor aan is gegeven.

Onderwerp: 4. Veiligheid, overlast en ontsluiting
- Argument 21: De veiligheid in het dorp neemt af door de dusdanige intensiteit die toeneemt m.b.t. verkeersdrukte en de slechte/ongunstige bereikbaarheid voor hulpdiensten. Het toenemende verkeer moet grotendeel door het hele dorp, omdat de percelen aan de westzijde van Heukelum aan de buitenrand van Heukelum liggen. Doordat Heukelum door woningbouw op deze locatie onveiliger wordt, mag woningbouw op deze locatie niet plaatsvinden.

- Argument 22: I.v.m. de bestaande sportfaciliteiten van de voetbalvereniging en tennisvereniging kunnen toekomstige bewoners van woningen aan de westzijde van Heukelum overlast gaan ervaren. Dit komt, omdat de woningen te dicht tegen deze verenigingen aan worden gebouwd. Om probleemvormig en klachten te voorkomen toont dit aan dat de percelen aan de westzijde van Heukelum ongeschikt zijn als bouwlocatie.

- Argument 23: De ontsluiting naar de Achterweg tast de NNN en Natura 2000 gebieden aan door toenemende verkeersdrukte, daarnaast is de vraag of de Achterweg voldoende doorstroming capaciteiten heeft. De percelen aan de westzijde van Heukelum lijken om die reden dan ook niet geschikt.

- Argument 24: De ontsluiting naar de Dwarsweg tast de NNN en Natura 2000 gebieden aan door toenemende overlast en verkeersdrukte, daarnaast is de Dwarsweg te smal om elkaar veilig met twee auto’s te passeren. Wanneer de ontsluiting hier wordt gerealiseerd dient dit te worden heringericht. De ruimte voor herinrichting is beperkt i.v.m. de bestaande watergangen, NNN en Natura 2000. Dit maakt woningbouw aan de westzijde van Heukelum onrealistisch en onveilig.

Onderwerp: 5. Visieplan gemeente West Betuwe

- Argument 25: De gemeente West Betuwe heeft in oktober 2021 een digitale peiling gehouden om inzicht te krijgen over hoe inwoners, organisaties en bedrijven denken over de toekomstige leefomgeving van West Betuwe in 2040. Aan deze peiling hebben totaal 1589 “swipers” meegedaan. Een meerderheid (53%) van de inwoners in West Betuwe, die mee hebben gedaan aan de digitale peiling, wil dat er niet gebouwd wordt aan de buitenranden van de dorpen. Bovendien is er ook een meerderheid (54%) tegen het bouwen van appartementen waardoor het dorpse karakter veranderd. Het initiatief voor woningbouw in Heukelum gaat tegen beide principes in van de omgevingsvisie West Betuwe en mening van de inwoners.

- Argument 26: Een meerderheid (76%) van de inwoners in West Betuwe, die mee hebben gedaan aan de digitale peiling, vindt dat West Betuwe natuurgebieden (zoals de Natura 2000 en NNN) beter moet verbinden om de biodiversiteit te vergroten. Er is een verbinding tussen NNN en Natura 2000 ter plaatse van de percelen aan de westzijde van Heukelum. Dit geeft deze percelen waarde als verbinding tussen de natuurgebieden waardoor de biodiversiteit wordt vergroot. Het initiatief voor woningbouw in Heukelum voldoet hierdoor niet aan de Omgevingsvisie West Betuwe en wensen van de inwoners.

- Argument 27: De ambitie van de gemeente West Betuwe is, om de gezonde leefomgeving te koesteren. Dit houdt in, meer biodivers- of klimaatadaptief groen en ecologische verbindingen tussen natuurgebieden. Dit bevordert de biodiversiteit, de kwaliteit van de bodem en worden effecten van klimaatverandering beperkt. Het initiatief voor woningbouw in Heukelum sluit niet aan bij de ambitie van de gemeente en vormt dus een bedreiging voor de groene leefomgeving die wordt gekoesterd. Dit wordt benoemd in het visieplan “Ruimtelijke plannen, omgevingsvisie West Betuwe, structuurvisie, 2022-02-22”.

- Argument 28: De gemeente West Betuwe is bereid ruimte te bieden naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de belangrijke voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap in West Betuwe beschermen. Woningbouw aan de westzijde van Heukelum voldoet niet aan deze voorwaarde, omdat het een grootschalig “rode” ruimtelijke ontwikkeling is die het open karakter van Heukelum en de Nieuwe Hollandse Waterlinie bedreigt. Hierdoor is woningbouw ongeschikt op de percelen aan de westzijde van Heukelum. Dit wordt benoemd in het visieplan “Ruimtelijke plannen, omgevingsvisie West Betuwe, structuurvisie, 2022-02-22”.

- Argument 29: De gemeente West Betuwe geeft aan de ambitie te hebben om de cultuurhistorie, natuur en gezondheid van de inwoners te beschermen. Woningbouw aan de westzijde van Heukelum brengt de cultuurhistorie, natuur en gezondheid van inwoners (i.v.m hittestress, luchtkwaliteit en afname van groene leefomgeving) in gevaar. Woningbouw op deze locatie voldoet niet aan de ambitie van de gemeente en maakt het dus ongeschikt op deze locatie. Dit wordt benoemd in het visieplan “Ruimtelijke plannen, omgevingsvisie West Betuwe, structuurvisie, 2022-02-22”.

- Argument 30: De gemeente West Betuwe zet zich in voor het behoud, beschermen en versterken van (natte) natuur, het vergroten van biodiversiteit en op zoek naar nieuwe natuurdoelen op andere locaties. Woningbouw aan de westzijde van Heukelum brengt deze factoren in gevaar. De gemeente geeft dus aan deze doelen te beschermen wat betekent dat woningbouw ongeschikt is op de percelen aan de westzijde van Heukelum.

- Argument 31: De gemeente West Betuwe benut de uitstraling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De percelen aan de westzijde van Heukelum bevinden zich in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Woningbouw op deze locatie zal er dus voor zorgen dat dit gebied kleiner wordt en dat de gemeente een deel van deze uitstraling zal verliezen. Dit wordt benoemd in het visieplan “Ruimtelijke plannen, omgevingsvisie West Betuwe, structuurvisie, 2022-02-22”.

- Argument 32: De gemeente West Betuwe geeft aan terughoudend te zijn in gemotoriseerd verkeer in natuurgebieden. De twee ontsluitingsmogelijkheden voor woningbouw aan de westzijde van Heukelum bevinden zich naast en in natuurgebieden. Hierdoor voldoet woningbouw niet aan de ambities van de gemeente en is het ongeschikt en niet kwalitatief verantwoord. Dit wordt benoemd in het visieplan “Ruimtelijke plannen, omgevingsvisie West Betuwe, structuurvisie, 2022-02-22”.

- Argument 33: De visiekaart 2040 geeft aan dat er (kleinschalige) woningbouw kan/wordt gerealiseerd in de kern van Heukelum. Er is geen ambitie/verwachting dat er (grootschalige) woningbouw aan de buitenrand van Heukelum wordt gerealiseerd. Woningbouw aan de westzijde van Heukelum voldoet niet aan de visiekaart en is dus geen bekend belang/ambitie van de gemeente. Hiermee is woningbouw op deze locatie ongeschikt, bedreigend voor de kwaliteiten van Heukelum en in het belang van de initiatiefnemers. Dit wordt benoemd in het visieplan “Ruimtelijke plannen, omgevingsvisie West Betuwe, structuurvisie, 2022-02-22”.

Onderwerp: 6. Bestemmingsplan wijzigen
- Argument 34: Woningbouw aan de westzijde van Heukelum voldoet niet aan de structuurvisie van de gemeente en provincie i.v.m. cultuurhistorie, natuur en ambities. Daarnaast is er geen geldig onafhankelijk onderzoek gedaan naar ontsluiting en woonbehoefte. Dit maakt het initiatief voor woningbouw hier ongeldig en laat het neigen naar eigenbelang. Om deze rede mag de bestemmingsplanwijziging niet plaatsvinden i.v.m. onvolledigheid en niet voldoen aan de regels/kernkwaliteiten.

Onderwerp: 7. Planschade
- Argument 35: Voor de bestaande woningen aan de westzijde van Heukelum kan woningbouw mogelijk leiden tot planschadeclaims. Gezien het huidige vrije uitzicht, de ligging aan een groene leefomgeving en het zicht op de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zou een waardedaling van omliggende woningen kunnen optreden. Het is niet uitgesloten dat bij de financiële onderbouwing van het plan onvoldoende rekening is gehouden met deze mogelijke kosten, hetgeen van invloed kan zijn op de realisatie van betaalbare starterswoningen.

Onderwerp: 8. Achtergrond informatie initiatiefnemers
- Argument 36: In het kader van een initiatief voor woningbouw in Heukelum kan sprake zijn geweest van een mogelijke belangenverstrengeling bij de initiatiefnemers. Tussen 29 juni 2022 en 9 februari 2023 bekleedden initiatiefnemers tegelijkertijd twee functies. Hierdoor bevonden zij zich in een positie waarin zij enerzijds betrokken waren bij het vertegenwoordigen van de belangen van inwoners van Heukelum, en anderzijds bij een organisatie met een direct belang in grondeigendom en -ontwikkeling. In deze periode hebben zij mede richting gegeven aan de inhoudelijke agendering van de woonbehoefte in Heukelum en betrokkenheid gehad bij onderzoeken die niet onafhankelijk lijken te zijn uitgevoerd. Daarnaast zijn op 16 januari 2023 gronden aangekocht die reeds op 17

november 2022 als kansrijke percelen op de zogeheten ‘kansenkaart’ stonden aangeduid. Hoewel de initiatiefnemers zich op 9 februari 2023 terugtrokken om 'mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen', roept de gang van zaken voorafgaand aan deze stap vragen op over de zuiverheid van het proces. Tijdens een bewonersbijeenkomst bleek dat ook zij zich bewust zijn van deze mogelijke verwevenheid van belangen."

Reactie gemeente

De samenstelling van de klankbordgroep is onderdeel van het participatieplan dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. In dit plan staat beschreven hoe de klankbordgroep wordt samengesteld. De voorkeur gaat uit naar een diverse samenstelling, bijvoorbeeld qua geslacht, leeftijd en woonlocatie, met een gemiddelde spreiding over het dorp. Op deze manier wil de gemeente voorkomen dat één dominante groep de klankbordgroep vormt. De klankbordgroep moet een afspiegeling zijn van de kern.
In het participatieplan is ook opgenomen dat individuele inwoners geen commercieel belang mogen hebben en niet betrokken mogen zijn bij een principeverzoek, om belangenverstrengeling te voorkomen. Voor indieners van een principeverzoek in Heukelum betekent dit dat zij geen deel kunnen uitmaken van de klankbordgroep van de Kansenkaart Heukelum.
Een indiener van een principeverzoek maakt zelf de afweging om een verzoek in te dienen. De gemeente speelt hierin geen rol.
Voor de argumenten vermeld in de reactie luidt de reactie van de gemeente als volgt:

Reactie op ingediende argumenten
Onderwerp 1: Cultuurhistorische waarde
- Argument*:* De gemeente West Betuwe heeft door RAAP een archeologische en cultuurhistorische kaart laten opstellen (Erfgoed in de gemeente West Betuwe, RAAP). De volgende gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische waarde:
Het oude deel van het stadje vormt een waardevol ensemble.
De stadsgracht aan de zuid- en westzijde is beschermd als rijksmonument.
Het kasteelterrein van Kasteel Heukelum (Merckenburg) is een rijks beschermde buitenplaats.
Het gebied ten westen van Heukelum is in de Beleidsnota erfgoed niet aangeduid als gebied met bijzondere cultuurhistorische waarde. Bij een eventuele ontwikkeling van locatie III moet wel rekening worden gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Beleidsnota erfgoed.

- Argument *2:* Bij ontwikkeling van locatie III stelt de gemeente voorwaarden aan woningbouw en verkoopprijzen. Randvoorwaarden vanuit de provincie hebben geen invloed op de woningprijzen. Eventuele kostenverhoging door eisen van gemeente, provincie of andere instanties zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

- Argument 3*:* De provincie is geïnformeerd over de Kansenkaarten en heeft gelegenheid gehad om te reageren. Bij daadwerkelijke ontwikkeling van een locatie wordt opnieuw afgestemd met de provincie en rekening gehouden met het provinciaal beleid.

- Argument 4*:* De uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn opgenomen in de Gebiedsanalyse Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies – Tielerwaard. De conclusie dat ontwikkelingen van meer dan 50 woningen niet mogelijk zijn, wordt niet gedeeld. Bij

ontwikkeling wordt getoetst aan dit kader. De uitvoerbaarheid is niet opgenomen in de Kansenkaart, maar wordt onderzocht bij behandeling van een principeverzoek.

Onderwerp 2: Natuur en waterhuishouding
- Argument 5*:* Bij ontwikkeling moet de haalbaarheid worden aangetoond. Een onderzoek naar biodiversiteit maakt hier onderdeel van uit. De Kansenkaart geeft kansen aan, maar doet geen uitspraak over haalbaarheid.

- Argument 6*:* Onderzoeken naar flora en fauna maken deel uit van de haalbaarheidsfase. De provincie is bevoegd gezag in het kader van de Wet natuurbescherming.

- Argument *7:* Of er sprake is van een verbindingszone tussen NNN en Natura 2000-gebieden wordt duidelijk uit flora- en faunaonderzoek. Ook stikstofdepositie wordt onderzocht bij haalbaarheid.

- Argument 8*:* Natuurmonumenten heeft geen eigendommen in of rondom Heukelum. Hun standpunt is daarom niet van toepassing op de Kansenkaart Heukelum.

- Argument 9*:* Bij ontwikkeling wordt rekening gehouden met hittestress en klimaatadaptatie. Extra kosten voor klimaat adaptieve inrichting zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

- Argument 10*:* Het “Bouwplan woonbehoefte Heukelum” maakt geen onderdeel uit van de Kansenkaart. Haalbaarheid wordt onderzocht bij daadwerkelijke ontwikkeling van een locatie.

- Argument 11: Een onderzoek naar de stikstofdepositie maakt onderdeel uit van de haalbaarheid van een initiatief. De uitstoot van stikstof is geregeld in de Omgevingswet.

- Argument 12: De woningbehoefte in Nederland, en ook in de gemeente West Betuwe, is groot. Er is sprake van een tekort aan woningen. Een belangrijke opgave uit de Omgevingsvisie is dan ook het realiseren van voldoende woningen voor zowel huidige als toekomstige bewoners van de gemeente.
Om deze woningen te kunnen realiseren, moeten geschikte locaties worden gevonden. In de Kansenkaart Heukelum zijn de kansen voor uitbreiding van het stedelijk gebied opgenomen. Deze locaties zijn op basis van een zorgvuldige afweging in kaart gebracht. Voor omwonenden van de locaties die zijn aangeduid als ‘kans voor uitbreiden stedelijk gebied’ kan dit gevolgen hebben, bijvoorbeeld doordat het uitzicht verandert en de woonomgeving anders wordt. In Nederland bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Gezien de grote behoefte aan woningen weegt het belang van woningbouw zwaarder dan het belang van het behoud van uitzicht.
Het is niet duidelijk wat de indiener precies bedoelt met het ‘groen maken’ van de nieuwbouw. Eventuele meerkosten die voortkomen uit het landschappelijk inpassen van een locatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

- Argument 13: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt zorgvuldig gekeken waar ruimte is voor groen en eventuele speelgelegenheden. Deze elementen dragen bij aan een prettige en leefbare woonomgeving. Eventuele meerkosten die voortkomen uit het realiseren van landschappelijke inpassing en speelvoorzieningen mogen echter niet leiden tot een verhoging van de woningprijzen..

- Argument 14: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt in beeld gebracht of de ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de omliggende woningen. In de Omgevingswet is dat geregeld in de vorm van nadeelcompensatie.

- Argument 15: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt het Waterschap betrokken. Het Waterschap adviseert over het aspect water in het plangebied. Het ruimtebeslag van een zone langs een watergang maakt onderdeel uit van de toekomstige ontwikkeling van een locatie.

Onderwerp: 3. Onderzoek doen, kansenkaart
- Argument 16: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie op basis van de Kansenkaart wordt het woningbouwprogramma vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het college baseert de woningbouwaantallen op het beleid van het Rijk en de provincie.

- Argument 17: Om gronden in ontwikkeling te kunnen brengen, is het van belang dat er eigendom is van de betreffende gronden. In de Kansenkaart van Heukelum zijn drie locaties aangeduid als ‘Kans voor uitbreiden stedelijk gebied lange termijn’. De huidige eigenaren van deze locaties hebben de mogelijkheid om een principeverzoek in te dienen.

- Argument 18: De Kansenkaart Heukelum fungeert, na vaststelling, als toetsingskader voor initiatieven zoals woningbouw. Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Ook wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

- Argument 19: Op de Kansenkaart Heukelum is aangegeven dat de gronden ten zuiden van de historische kern van Heukelum gevrijwaard blijven van bebouwing. Dit vanwege de kansen voor het leesbaar houden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarnaast is het behoud van het uitzicht op de historische kern en de stadsgracht van belang. De historische kern van Heukelum heeft een hoge cultuurhistorische waarde en bevat beeldbepalend groen. Aan de westzijde van Heukelum ligt een woonwijk uit de jaren ’90, waar geen sprake is van cultuurhistorische waarde. In Bijlage B van de Kansenkaart Heukelum is de afweging opgenomen waarom de locaties ten zuiden van de oude kern niet in aanmerking komen voor uitbreiding van het stedelijk gebied.

- Argument 20: De Kansenkaart Heukelum is opgesteld op basis van input van bewoners via een online vragenlijst, input van gemeentelijke experts en van de klankbordgroep. Bij het opstellen van de Kansenkaart is invulling gegeven aan de opgaven uit de Omgevingsvisie. Eén van deze opgaven is ‘Wonen en voorzieningen’. Om hieraan invulling te geven, is gezocht naar mogelijke locaties voor uitbreiding van het stedelijk gebied op lange termijn. Bijlage B van de Kansenkaart Heukelum geeft weer welke locaties in beeld zijn gebracht en hoe deze zijn beoordeeld. Op de Kansenkaart worden inbreidingslocaties opgenomen met een omvang van meer dan vijf woningen.

Onderwerp: 4. Veiligheid, overlast en ontsluiting
- Argument 21: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden de verkeersaspecten, zoals parkeren, verkeersveiligheid, ontsluiting en verkeersstromen, in beeld gebracht. Onderzoeken naar de haalbaarheid maken geen onderdeel uit van de Kansenkaart.

- Argument 22: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden ook de naastgelegen milieugevoelige activiteiten en de bijbehorende milieucontouren in beeld gebracht. Dit onderzoek naar de haalbaarheid maakt geen onderdeel uit van de Kansenkaart Heukelum.

- Argument 23: Zowel de verkeersontsluiting als de aanwezige natuurwaarden worden onderzocht wanneer een locatie daadwerkelijk in ontwikkeling wordt genomen. Beide aspecten maken deel uit van de haalbaarheid van een initiatief.

- Argument 24: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden de verkeersaspecten, zoals parkeren, verkeersveiligheid, ontsluiting en verkeersstromen, in beeld gebracht. Onderzoeken naar de haalbaarheid maken geen onderdeel uit van de Kansenkaart.

Onderwerp: 5. Visieplan gemeente West Betuwe
- Argument 25: De digitale peiling die in oktober 2021 is gehouden, was onderdeel van het participatietraject voor de totstandkoming van de Omgevingsvisie van de gemeente West Betuwe. In de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is een weergave opgenomen van deze participatie en de resultaten van de peiling. Hieruit blijkt dat 53% van de deelnemers de voorkeur geeft aan woningbouw binnen de dorpen, terwijl 47% kiest voor woningbouw in het buitengebied aan de randen van de dorpen.
In het kader van de Kansenkaart is onderzocht of er in Heukelum inbreidingslocaties beschikbaar zijn die geschikt zijn om aan de woningbehoefte te voldoen. In de kern van Heukelum is geen locatie geschikt voor het realiseren van meer dan vijf woningen. Om invulling te geven aan de opgave ‘Wonen en voorzieningen’ uit de Omgevingsvisie, is het daarom noodzakelijk om locaties aan de rand van Heukelum te onderzoeken op geschiktheid voor woningbouw. Bijlage B van de Kansenkaart biedt inzicht in dit onderzoek.

- Argument 26: Of er op een locatie sprake is van een verbindingszone tussen de NNN en de Natura 2000-gebieden, moet blijken uit het flora- en faunaonderzoek. Dat wordt uitgevoerd bij het in ontwikkeling nemen van de betreffende percelen.

- Argument 27: De Kansenkaart Heukelum brengt in beeld welke ruimtelijke ontwikkelkansen er zijn om vanuit Heukelum bij te dragen aan de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie West Betuwe. De Kansenkaart richt zich uitsluitend op ruimtelijke ingrepen die invulling geven aan deze ambities. De locaties I, II en III, aangeduid als ‘Kansen voor uitbreiden stedelijk gebied lange termijn’, dragen bij aan de opgave ‘Wonen en voorzieningen’. Ook andere opgaven uit de Omgevingsvisie zijn meegenomen in de Kansenkaart Heukelum.

- Argument 28: De Kansenkaart geeft invulling aan de opgaven uit de Omgevingsvisie, waaronder de opgave ‘Wonen en voorzieningen’. De kaart is tot stand gekomen via een zorgvuldig doorlopen proces en laat voor Heukelum en de aangrenzende gebieden zien hoe invulling wordt gegeven aan deze opgaven. In de Kansenkaart is een afweging gemaakt welke locaties geschikt zijn om invulling te geven aan de opgaven uit de Omgevingsvisie van de gemeente West Betuwe.

- Argument 29: De Kansenkaart geeft invulling aan de opgaven uit de Omgevingsvisie, waaronder de opgave ‘Wonen en voorzieningen’. De kaart is tot stand gekomen via een zorgvuldig doorlopen proces en laat voor Heukelum en de aangrenzende gebieden zien hoe invulling wordt gegeven aan deze opgaven. In de Kansenkaart is een afweging

gemaakt welke locaties geschikt zijn om invulling te geven aan de opgaven uit de Omgevingsvisie van de gemeente West Betuwe.

- Argument 30: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden onderzoeken naar de haalbaarheid uitgevoerd. Een flora- en faunaonderzoek maakt hier onderdeel van uit.

- Argument 31: De uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn opgenomen in de Gebiedsanalyse Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies – Tielerwaard. De conclusie dat ontwikkelingen van meer dan 50 woningen op basis hiervan niet mogelijk zijn, wordt niet gedeeld. Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt getoetst aan dit kader. De uitvoerbaarheid van een kans is geen onderdeel van de Kansenkaart.

- Argument 32: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden verkeersaspecten zoals parkeren, verkeersveiligheid, ontsluiting en verkeersstromen in beeld gebracht. Onderzoeken naar de haalbaarheid maken geen onderdeel uit van de Kansenkaart.

- Argument 33: De Kansenkaart Heukelum brengt in beeld welke ruimtelijke ontwikkelkansen er zijn om vanuit Heukelum bij te dragen aan de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie West Betuwe. De Kansenkaart richt zich uitsluitend op ruimtelijke ingrepen die invulling geven aan deze ambities. De locaties I, II en III, aangeduid als ‘Kansen voor uitbreiden stedelijk gebied lange termijn’, dragen bij aan de opgave ‘Wonen en voorzieningen’. Ook andere opgaven uit de Omgevingsvisie zijn meegenomen in de Kansenkaart Heukelum.

Onderwerp: 7. Bestemmingsplan wijzigen
- Argument 34: Reeds ingediende principeverzoeken voor kernen waarvoor een Kansenkaart wordt opgesteld, maken geen onderdeel uit van de Kansenkaart. Het college heeft in september 2024 besloten dat deze principeverzoeken niet in behandeling worden genomen zolang de Kansenkaart nog niet is vastgesteld. Pas na vaststelling worden deze verzoeken beoordeeld. Voor twee principeverzoeken heeft het college besloten dat de haalbaarheid parallel aan de Kansenkaart nader kan worden onderzocht. Dit betekent niet dat het college al een besluit heeft genomen over het al dan niet verlenen van medewerking aan deze verzoeken.

Onderwerp: 8. Planschade
- Argument 35: Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt onderzocht of de ontwikkeling leidt tot waardevermindering van omliggende woningen. In de Omgevingswet is dit geregeld via het instrument van nadeelcompensatie. Als sprake is van nadeelcompensatie, worden de kosten hiervan afgewenteld op de initiatiefnemer.

Onderwerp: 9. Achtergrond informatie initiatiefnemers
- Argument 36: De indieners van een principeverzoek zijn niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de vier Kansenkaarten. Bij het samenstellen van de klankbordgroepen voor deze kaarten mag geen sprake zijn van een commercieel belang. De ingediende principeverzoeken in de vier kernen worden pas in behandeling genomen nadat de Kansenkaarten zijn vastgesteld. Vanaf dat moment fungeren de Kansenkaarten als toetsingskader, waardoor het college in staat is om een besluit te nemen over de geparkeerde principeverzoeken.

8. Indiener reactie – djumanummer 2205050

Samenvatting reactie
Als er gebouwd wordt aan de overkant van de woning van indiener, is de indiener zijn uitzicht kwijt, en daarmee ook een stukje woongenot. Zijn huis zal in waarde dalen. Als de bouwplannen toch doorgaan, zal er door indiener zeker een planschade ingediend worden. Verder is een verkeersontsluiting op het Voorste Gewind niet aan te raden. Dit levert gegarandeerd problemen op. Het Voorste Gewind is veel te smal en nu (zonder een aansluiting) levert het al problemen op (mede door de toename aan geparkeerde auto's). Ook met het oog op de speeltuin (overstekende kinderen) zal dit de verkeersveiligheid van het Voorste Gewind niet ten goede komen. Waarom huizen op zo'n klein stukje grond? Er zijn echt wel grotere en betere locaties te bedenken in Heukelum, die ook niet precies in de voortuin zijn van inwoners. Als deze bouwplannen onverhoopt toch doorgaan, gaat indiener aanspraak maken op een trillingsmetingen onderzoek, wat weer extra kosten met zich meebrengt, omdat dit ten koste van de projectontwikkelaar komt. In de huidige boerderij leven vleermuizen. Een beschermd diersoort. Indiener wijst erop dat het niet is toegestaan deze dieren uit hun habitat te halen. De oplossing "we bieden de omwonenden wel een vleermuiskast aan" gaat in dit geval niet echt op. Graag ziet indiener dat er nog eens grondig naar alle bezwaren tegen deze locatie gekeken wordt en indiener hoopt van harte dat er andere kansrijke locaties in Heukelum gekozen worden voor woningbouw.
Reactie gemeente
De woningbehoefte in Nederland, en ook in de gemeente West Betuwe, is hoog. Er is sprake van een tekort aan woningen. Een belangrijke opgave uit de Omgevingsvisie is dan ook het realiseren van voldoende woningen voor zowel huidige als toekomstige bewoners van de gemeente. Om deze woningen te kunnen realiseren, moeten geschikte locaties worden gevonden. In de Kansenkaart Heukelum zijn de kansen voor uitbreiding van het stedelijk gebied opgenomen. Deze locaties zijn op basis van een zorgvuldige afweging in kaart gebracht. Voor omwonenden van de locaties die zijn aangeduid als ‘kans voor uitbreiden stedelijk gebied’ kan dit gevolgen hebben, bijvoorbeeld doordat het uitzicht verandert en de woonomgeving anders wordt. In Nederland bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Gezien de grote behoefte aan woningen weegt het belang van woningbouw zwaarder dan het belang van het behoud van uitzicht. Uiteraard is het mogelijk om, wanneer een locatie daadwerkelijk in ontwikkeling wordt genomen, een verzoek om planschade of nadeelcompensatie bij de gemeente in te dienen. Dit wordt beoordeeld volgens de regels van de Omgevingswet. Indien sprake is van nadeelcompensatie, worden de kosten hiervan afgewenteld op de initiatiefnemer. Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden verkeersaspecten zoals ontsluiting en verkeersveiligheid onderzocht. Ook wordt dan de haalbaarheid van het initiatief in beeld gebracht. Deze onderzoeken maken geen onderdeel uit van de Kansenkaart. De Kansenkaart heeft betrekking op de kern Heukelum en op de gebieden die direct aan deze kern grenzen. In Bijlage B van de Kansenkaart is een overzicht opgenomen van alle onderzochte locaties. Doordat de kansen voor uitbreiding van het stedelijk gebied op lange termijn grenzen aan de bestaande kern, is de afstand tot bestaande voorzieningen goed te

overbruggen. Bovendien blijft de impact op het omliggende landschap hierdoor beperkt. Bij het realiseren van woningbouw wordt uiteraard rekening gehouden met de aangrenzende bebouwing.
Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt ook een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Daarbij moet rekening worden gehouden met beschermde dier- en plantensoorten op basis van de Wet natuurbescherming. De provincie is hierbij het bevoegde gezag. De haalbaarheid van een locatie is geen onderdeel van de Kansenkaart, maar wordt onderzocht zodra een initiatief daadwerkelijk in behandeling wordt genomen.

9. Indiener reactie – djumanummer 2205051

Samenvatting reactie

Hierbij deelt indiener zijn zienswijze(n) op de Kansenkaart, vanuit het perspectief van de gezamenlijke percelen, groot in totaal 4 ha,.

Bijlage C Beoordelingsmatrix uitbreidingslocaties Heukelum
Helaas maakt de Kansenkaart geen onderscheid tussen verschillende soorten van woningbouw. In het persbericht van 22 december 2022 geeft de gemeente aan in te willen zetten op flexwoningen en daarvoor het draagvlak te willen onderzoeken. Indiener heeft in het voortraject dit draagvlak in gebied 1a aangeboden d.m.v. locaties voor enkele tiny houses. Daar bleek ook breed draagvlak voor. In plaats daarvan wordt op bladzijde 3 van Bijlage C als kans aangedragen om gebied 1a geheel vrij te houden van bebouwing om het niet bestaande zicht op een (ten onrechte, zie https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/21993) als "vestingstad" aangeduide monumentale omwalling. Heukelum staat in de geschiedenis niet bekend als vestingstad. Daarmee valt de onderbouwing voor het niet willen bebouwen van gebied 1a naar het idee van indiener weg. Daar komt nog bij dat de monumentale waarde sedert de nieuwe stadswal beduidend is verminderd, er is meer sprake van een toeristische attractie met een disproportionele kopie van een Amsterdamse ophaalbrug met -gezien de te steile brughelling- aanzienlijke gebruiksbeperkingen vanwege de (overigens niet vergunde) aanleg- en bouwhoogte. Zeker als indiener dit vergelijkt met het veel flauwer aflopende wandel/fietspad dat hier voorheen, althans vóór 2017, nog op dit tracé lag.

Dat sprake is van een voormalig inundatiegebied en gelet op het bovenstaande alleen om die reden vrij zou moeten blijven van bebouwing is in Nederland te kort door de bocht, immers geldt dat voor een aanzienlijk oppervlak van Nederland.

Resumé kan indiener de redenering achter de "niet kansrijk"-beoordeling van gebied 1a niet volgen. Overigens wil indiener zijn gronden absoluut niet als Heukelumse uitbreidingslocatie voor panden van 3 verdiepingen beschikbaar stellen, maar indiener wil wel een faire kans houden op mogelijk in de toekomst noodzakelijke -en lage- bebouwing. Bovendien zijn twee van zijn percelen in de Omgevingsvisie van 2022 toegerekend aan de bebouwde kom, omdat het pand daar sinds 1986 staat, met een zebrapad gescheiden van de oude kern. Indiener heeft daar ook gewoond.

Bijlage B RAPPORTAGE Resultaten vragenlijst Kansenkaart Heukelum
In het voortraject heeft indiener reeds gewezen op een vreemde omissie op de kaart onder 3 Opgave: Wonen en voorzieningen, op bladzijde 9 van Bijlage B: het logo "Bedrijvigheid" staan 4 niet-bedrijfslocaties vermeld, dus ten onrechte op deze kaart aangeduid. Wellicht voert het op deze kaart te ver om te definiëren wat onder bedrijvigheid wordt verstaan. Maar is het geen vreemd toeval dat drie locaties volgens informatie van indiener

toebehoren aan één van de raadsleden. Welk doel dit dient mag Joost weten (tenzij middels dit beleidsstuk mede wordt beoogd om clandestiene bedrijvigheid locaties te legaliseren?). Een kaart moet zo actueel mogelijk zijn, maar mag zeker geen onzin informatie tonen. Dat is helaas wel het geval. Dat wekt geen vertrouwen. Of bedoelt het college dat alle bij de KvK ingeschreven vestigingen in beeld zijn gebracht? In dat geval hoort bij Gragtdijk ook een bedrijvigheidsicoontje.

Bijlage A Kansenkaart Heukelum - Bijlage A
De onder Bijlage B besproken kaart met foutief aangeduide Bedrijvigheid komt maar liefst twee keer terug in Bijlage A: op pagina OPGAVE 2: WONEN EN VOORZIENINGEN en op pagina OPGAVE 4: ECONOMIE EN ONDERNEMERSCHAP.

Tot slot de Kansenkaart zelf:

Bladzijde 15, reeds hierboven uitgelegd: Heukelum geheel ten onrechte in dit beleidsstuk als vestingstad aangeduid. Niet onderbouwd en dus slordig! De burger wordt op het verkeerde been gezet.

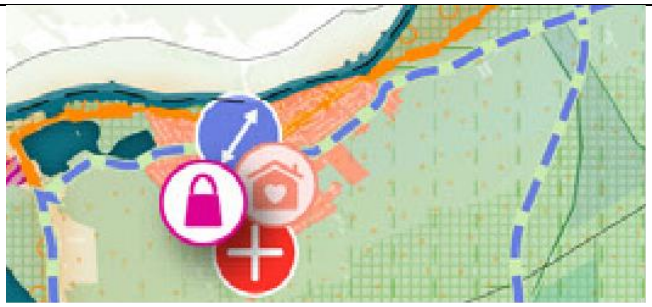
Indiener maakt ernstig bezwaar tegen het op de kaart van bladzijde 27 getekende uitzicht-symbool: er is alleen uitzicht vanaf de openbare Groenewal en vanaf de ophaalbrug en op de veel lager gelegen Gragtdijk. De intentie hiervan namelijk Uitzicht behouden/creëren vindt indiener zoals aangegeven onvoldoende gemotiveerd en bovendien hoort het symbool in de openbare ruimte te worden gezet en niet op eigendom van indiener. In deze kaart openbaarheid suggereren vindt indiener ook in strijd met de Omgevingsvisie, alsmede een inbreuk op zijn privacy. Ditzelfde vindt indiener van het voornemen om het groen op zijn eigendom als beeldbepalend aan te duiden.

Algemeen bevat het stuk slordigheden zoals een aantal taalfouten (naast -d -t fouten bijvoorbeeld ook "Grachtdijk" ipv Gragtdijk).

Bovenstaande door indiener geziene onjuistheden vindt indiener leiden tot een ondeugdelijke (motivering van de) Kansenkaart.

Aanvulling mail 1
Aanvullend op de reactie, vooruitlopend op de bezwaren inzake het gebrek aan motivering over wat wel en wat niet kansrijk is in gebied 1a, heeft indiener nog een fout gezien in Bijlage B, bovenaan bladzijde 10. In de kolom ongeschikt staat "Geschikt voor flexibele woonvormen". Dit had natuurlijk in de kolom Geschikt moeten staan.

Aanvullende mail 2
De tweede aanvulling luidt als volgt:
Als indiener op bladzijde 11 van de Kansenkaart de kaart van de Omgevingsvisie met 630% (!) vergroten dan wordt duidelijk dat er ook een opgave ligt om ten zuiden van de Gragtdijk de bebouwde kom te vergroten richting volkstuinen en richting de percelen van indiener waar reeds bebouwing is.
Zie uitsnede:



Onderaan bladzijde 10 wordt het volgende gesteld: "In de Omgevingsvisie West Betuwe (vastgesteld in 2022) zijn de hoofdlijnen en de ruimtelijke uitwerking van het recente beleid overgenomen."

Op bladzijde 12 begint de uitleg over de Kansenkaart met de zin: "De Kansenkaart is een uitwerking van de Omgevingsvisie West Betuwe voor de specifieke kern". Daar blijkt helaas weinig van.

Het bezwaar ligt daarom mede in het feit dat in het hele voortraject met bewonersinspraak en klankbordgroep de visiekaart van bladzijde 11 geheel niet is gecommuniceerd, laat staan dat deze visiekaart (uitvergroot per kern) aan indiener werd getoond. Op de visiekaart staat namelijk duidelijk een met de volkstuinen en perceel Gragtdijk 9 uitgebreide -dus gewijzigde- kern van Heukelum getekend.

Als praatstuk zijn destijds in het dorpshuis grote luchtfoto's getoond waarop men in groepen kon aangeven waar men kansen voor woningbouw zag. Niks mis mee overigens, maar niemand was op de hoogte van, of geattendeerd op de door de gemeenteraad in 2022 vastgestelde visiekaart voor de kern Heukelum behorend bij de Omgevingsvisie. Dat vindt indiener niet erg zorgvuldig, je zelfs misleidend.

De stelling in de Kansenkaart dat deze een uitwerking van de Omgevingsvisie West Betuwe voor de specifieke kern is, wordt dus niet ondersteund vanuit het voortraject, nu deze omgevingsvisie nooit op tafel heeft gelegen. De genoemde "kans" om het gebied ten zuiden van de Gragtdijk geheel vrij van bebouwing te houden blijkt ook haaks te staan op de hierboven getoonde uitsnede van de visiekaart van de Omgevingsvisie. Dan valt toch niet van een nadere uitwerking van deze omgevingsvisie te spreken? Op zijn minst had de visie zeer gemotiveerd moeten worden weerlegd. Immers bebouwing aan de zuidzijde van de oude kern van Heukelum bestaat reeds 40 jaar met diverse vergunningen en in de Omgevingsvisie West Betuwe zijn de hoofdlijnen en de ruimtelijke uitwerking van het recente beleid immers overgenomen. Maakt dit de Kansenkaart dan niet tot "zwalkbeleid" omdat het recente beleid er opeens kennelijk niet meer toe doet, zelfs wordt doodgezwegen? Ontkenning, althans doodzwijgen, van de kerncontour van Heukelum zoals deze werd vormgegeven en vastgesteld door de gemeenteraad in 2022 maakt deze Kansenkaart helaas tot een onbetrouwbaar beleidsstuk.

Indiener is namelijk van mening dat de Kansenkaart voor wat betreft Gebied 1a juist haaks staat op de Omgevingsvisie West Betuwe 2022. Een bouwverbod op deze verkapte wijze opleggen kan naar diens mening niet zonder dat de gemeente ook zelf eigenaar is. En wat te denken van de meer dan 30 aanwezige schuurtjes en kasjes in de volkstuinen? De voorliggende Kansenkaart lijkt nu meer op een truc om al die bebouwing weg te krijgen, om daarna alsnog via een omgevingsplan vorm te kunnen geven aan de vastgestelde Omgevingsvisie.

Tot slot vandaag noemt indiener in dit verband ook de term "natuurvriendelijke oevers" die 3 keer terug komt in de Kansenkaart: de eerste oevers zijn in Heukelum in 2016 op de gronden van indiener aangelegd. De Kansenkaart walst ook wel makkelijk over de groene-longfunctie van het landgoed voor Heukelum heen door deze geheel niet te benoemen en wel oudere. Het recentere landgoed, sedert ruim 20 jaar als "Landgoed De Lingewaal" mag toch best wel worden benoemd op pagina 18, waar de diverse veel verder gelegen landgoederen worden opgesomd.

Reactie gemeente

Bijlage C Beoordelingsmatrix uitbreidingslocaties Heukelum
Hoofdstuk 4 van de Kansenkaart Heukelum bevat de gebiedsanalyse. Hierin wordt ook de geschiedenis van Heukelum geschetst, waaronder de ontwikkeling van de stadsmuur. Het jaar 1230 wordt vaak genoemd als het moment waarop Heukelum haar verdedigingsmuren kreeg. Dit was een belangrijke stap in de bescherming en uitbreiding van de stad. De vestingwerken markeerden Heukelum als een strategisch en beschermd gebied.
De stadsmuur vormde ooit een belangrijke verdedigingslinie rond de stad en werd versterkt met waltorens en poorten. Hoewel de meeste poorten en grote delen van de muur in de loop der tijd zijn verdwenen, is aan het Moleneind nog een deel zichtbaar. Dit deel doet dienst als grond kerende wand en bestaat uit verschillende soorten baksteen, wat wijst op herhaalde reparaties door de eeuwen heen. De omwalling aan de zuidzijde van de stad is aangemerkt als Rijksmonument. De heropening van de stadsgracht aan de west- en zuidzijde in 1969–1970 heeft bijgedragen aan het herstel van het historische karakter van de stadsmuur en de stadsomwalling.

De stadsmuur aan de zuidzijde van de historische kern van Heukelum is als Rijksmonument beschermd. De persoonlijke mening van een indiener over het herstel van de stadsmuur en de brug is in dit kader niet relevant.

Uit de Kansenkaart blijkt dat het historische centrum van Heukelum op een terp en deels buitendijks is gebouwd. Langs dit deel van de Linge is een duidelijke afwisseling tussen stedelijke en groene sfeer waarneembaar. Herkenbare elementen in Heukelum zijn onder andere Kasteel Heukelum (vanouds genaamd Merckenburg), de kerk en de oude steenfabriek. De beschermde stadsmuur en gracht aan de zuidzijde versterken de beleving van Heukelum als historische stad.

Ten zuiden van de historische kern is sprake van een duidelijke overgang naar het open landschap. Deze overgang maakt de Nieuwe Hollandse Waterlinie goed ervaarbaar.

Bijlage C van de Kansenkaart Heukelum bevat de beoordeling van de zoekgebieden voor uitbreiding van het stedelijk gebied op lange termijn. De hierboven beschreven kenmerken van de historische kern zijn van belang bij het opstellen van de Kansenkaart en het duiden van geschikte locaties voor uitbreiding.
De inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie maken deel uit van het provinciaal beleid. Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangeduid als UNESCO Werelderfgoed. Deze linie loopt niet door heel Nederland, maar strekt zich uit van het Pampus-eiland tot aan de Biesbosch en is circa 85 kilometer lang.

Bijlage B RAPPORTAGE Resultaten vragenlijst Kansenkaart Heukelum
Op pagina 9 van Bijlage B is een kaart opgenomen van Heukelum waarop de voorzieningen zijn weergegeven die bijdragen aan een gezonde en leefbare leefomgeving. Deze kaart geeft inzicht in de bestaande voorzieningen binnen en rondom de kern.
Op pagina 16 van dezelfde bijlage is een weergave opgenomen van thema 4: *Economie en ondernemerschap*. Op deze kaart is uitgegaan van de bestemming 'bedrijvigheid' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Ook agrarische bedrijvigheid is hierin meegenomen. De kaart is tot stand gekomen op basis van een inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid. Hierbij gaat het met name om bedrijven die een melding hebben gedaan op basis van de Wet milieubeheer.
Bij het opstellen van de Kansenkaart is niet gekeken naar het eigendom van de gronden of functies. De focus ligt op de ruimtelijke mogelijkheden en bestaande bestemmingen, niet op eigendomsverhoudingen.

Bijlage A Kansenkaart Heukelum - Bijlage A
Op de Kansenkaart Heukelum is aangegeven dat het uitzicht vanaf de historische kern richting het gebied ten zuiden daarvan behouden moet blijven. Dit geldt ook andersom: vanaf het buitengebied moet het zicht op de historische kern behouden blijven. De aanduiding 'uitzicht behouden / creëren' is geplaatst in het midden van de zuidzijde van de historische kern. Wie eigenaar is van de gronden waarop deze aanduiding is geplaatst, is hierbij niet relevant. Bij het opstellen van de Kansenkaart is niet gekeken naar eigendomssituaties.
Ook de aanduiding 'beeldbepalend groen' geldt voor de gehele zuidzijde van de historische kern van Heukelum. Net als bij het uitzicht is de eigendomssituatie hierbij niet van belang.

Aanvulling op mail 1
De veronderstelling dat de indiener de locatie niet geschikt acht voor woningbouw, maar wel kansen ziet voor flexibele woonvormen, is onjuist geïnterpreteerd. Uit de reactie blijkt dat men tegen een vorm van permanente bewoning is, maar niet per definitie tegen alle vormen van wonen.

Aanvulling op mail 2
De Omgevingsvisie is een vastgesteld beleidsdocument dat een eigen planprocedure heeft doorlopen, inclusief een participatietraject. De kaart in de Omgevingsvisie is opgesteld op een schaalniveau waarop geen percelen zijn aangeduid. De locatie van iconen op deze kaart moet worden gelezen in relatie tot de schaal waarop de kaart is gepresenteerd. De iconen zijn dus niet vastgepind op exacte locaties.

De Omgevingsvisie geeft geen uitspraken over hoe de kernen van de gemeente West Betuwe zich in de toekomst kunnen ontwikkelen. De stelling van de indiener over uitbreidingsmogelijkheden van Heukelum op basis van de Omgevingsvisie komt dan ook niet overeen met de inhoud van dit document.

De kaart van de Omgevingsvisie toont de bestaande kern van Heukelum en van andere kernen. Op de uitvergroting van de indiener is een deel van de westelijke uitbreiding van Heukelum zichtbaar, evenals de bestaande speeltuin ten oosten daarvan. De kaart geeft echter geen uitbreidingen van kernen weer.
Tijdens de informatieavond over de Kansenkaart Heukelum zijn de inventarisatiekaarten uit Bijlage A getoond. De Omgevingsvisie was tijdens deze avond beschikbaar en kon worden ingezien. Dit document is bovendien openbaar en op elk moment raadpleegbaar.

De Kansenkaart Heukelum is een uitwerking van de Omgevingsvisie en vormt geen vervanging van bestaand beleid. Andere beleidskaders, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en verkeer, blijven van kracht.
Op 17 oktober 2022 organiseerde de werkgroep Wonen een informatieavond in het dorpshuis. Tijdens deze avond konden aanwezigen aangeven op welke locaties zij woningbouw wenselijk vonden. De gemeente gaf toen een korte toelichting op collectief particulier opdrachtgeverschap en op het proces van de Kansenkaarten. Deze avond stond los van het formele proces van de Kansenkaart Heukelum, dat in januari 2024 is gestart.

In de Kansenkaart Heukelum is met behulp van de matrix uit Bijlage C een integrale afweging gemaakt van locaties die op lange termijn geschikt kunnen zijn voor uitbreiding van het stedelijk gebied.

De Kansenkaart geeft aan waar kansen liggen voor uitbreiding van het stedelijk gebied op lange termijn. Daarnaast wordt aangegeven waar uitzicht behouden of gecreëerd moet worden. Bestaande functies, zoals de volkstuinen, blijven gehandhaafd.

Landschapsontwikkelingsplan
Pagina 18 van de Kansenkaart bevat een korte weergave van het Landschapsontwikkelingsplan. Hierin zijn een aantal landgoederen opgesomd. Het landgoed van de indiener is niet opgenomen in dit beleidsstuk en is daarom ook niet vermeld op deze pagina.

Aanpassingen op de kansenkaart
Grachtdijk wordt vervangen door Gragtdijk.
10. Indiener reactie – djumanummer 2205054
Samenvatting reactie
Als inwoner van Heukelum heeft indiener met enige verbazing/ verwondering dit document gelezen en dan vooral over de mogelijke uitbreiding locaties voor woningbouw. Specifiek over de locatie gelegen tussen de Dwarsweg en Nieuweweg. Hieronder gaat indiener in waarom deze locatie niet geschikt is als uitbreiding locatie voor woningbouw. Als eerste wil indiener inzoomen op de rapportage resultaten vragenlijsten. Uit de gepresenteerde resultaten vinden de inwoners van Heukelum dat locatie B, dus de locatie tussen Dwarsweg en Nieuweweg, niet: - Aansluit bij de bestaande kern - Niet past in het (historische)landschap Het is dan ook vreemd om in bijlage C te lezen dat deze locatie wel voldoet bovenstaande twee punten. Er wordt om een mening gevraagd, maar daar wordt vervolgens niets mee gedaan. Indiener vraagt zich dan ook af of het rapport niet naar een resultaat is toegeschreven in plaats van objectief te kijken/ afweging te maken. Daarnaast wil indiener aangeven dat vele stukken grond, gelegen achter de woningen aan de westkant van Heukelum in bezit zijn van bewoners die deze stukken bij hun tuin hebben getrokken. Aansluiting op de bestaande kern is dus niet mogelijk en het zal altijd losstaande bebouwing zijn van de kern zonder dat het één geheel zal vormen. Ook wordt er gesproken dat de locatie ligt in de nabijheid van voorzieningen. Wanneer er dat geschreven wordt dat ontsluiting mogelijk is aan de Nieuweweg, is de enige

mogelijkheid daar na nummer 8 en de Nieuwe Zuiderlingedijk. Gezien de route die je moet afleggen om bij voorzieningen te komen kan je niet spreken dat deze dichtbij zijn. Hemelsbreed misschien, maar qua afstand zeker niet.

In bijlage C, maar ook in de rapportage resultaten vragenlijsten, wordt gesproken over dat de beoogde locatie ligt bij een groene ontwikkelingszone (uitbreidingsgebied Gelders NatuurNetwerk), GNN en Nature2000 gebied. Hoeveel argumenten om te zeggen dat het niet kan, maar volgens bijlage C dus gewoon mogelijk om te bouwen mits voldaan aan voorwaarden. Gezien de aanwezige natuur en de dieren die er rond lopen vindt indiener de keuze echt onbegrijpelijk om deze locatie toch aan te wijzen voor woningbouw. West Betuwe, een groene gemeente die staat voor biodiversiteit en landschapsarchitectuur die past bij de omgeving, maar wanneer de uitbreiding locatie wordt vastgesteld kunt u die woorden wel laten vallen.

Met bovenstaande argumenten vraagt indiener om de kansenkaart te herzien en de voorgestelde uitbreiding locatie voor woningbouw tussen de Dwarsweg/ Nieuweweg niet als kans aan te wijzen. Met een toewijzing maakt de gemeente meer kapot aan het landschap, natuur, biodiversiteit dan de gemeente lief is.

Reactie gemeente

De keuze voor de locaties is tot stand gekomen door het consulteren van de klankbordgroep, de bewoners van Heukelum, de experts van de gemeente en gesprekken met provincie, woningbouwverenigingen en de Vereniging behoud Lingelandschap. Uit bijlage B komt het beeld naar voren dat de bewoners van Heukelum over zoekgebied B verdeeld zijn.

De locatie is direct gelegen tegen bestaande bebouwing en kan goed ontsloten worden. Als beoordeeld is dat een locatie goed ontsloten kan worden wil dat niet zeggen dat de huidige situatie ingericht is op een toename van verkeer of een bepaalde ontsluiting. Het geeft aan dat het mogelijk is om een ontsluiting te creëren.

Bij het in ontwikkeling brengen van de locatie wordt nader onderzocht hoe de locatie kan worden ontsloten. De eigendomssituatie is niet betrokken bij het opstellen van de Kansenkaart.

De locatie grenst aan de bestaande kern. De afstand van deze locatie tot de voorzieningen, zoals de supermarkt en het dorpshuis, is beperkt. De bewoners van de historische kern van Heukelum hebben een grotere afstand tot de voorzieningen van Heukelum.

Bij het in ontwikkeling nemen van de locatie wordt de bestaande flora en fauna in beeld gebracht. Dan wordt ook onderzocht of de ligging nabij een groene ontwikkelingszone (uitbreidingsgebied Gelders Natuur Netwerk), GNN en Nature2000 gebied, invloed heeft op de inrichting van de locatie. Haalbaarheid van een locatie is geen onderdeel van de Kansenkaart.

11. Indiener reactie – djumanummer 2205055

Samenvatting reactie

Het betreft plan II (ten westen van de Nieuweweg) Gezien de ligging van het gebied(vlak bij Natura2000) waar veel bijzondere diersoorten het hele jaar door vertoeven en het landelijke karakter acht indiener het onverantwoord om daar te gaan bouwen. Aangezien indiener

zelf ook woonachtig is aan de westzijde van Heukelum en vrij uitzicht heeft op dit mooie gebied zal dit uitzicht ook aangetast worden door bebouwing e.d. en zal dus de waarde van de woning van indiener fors gaan dalen. Indiener stelt de gemeente verantwoordelijk voor alle kosten die nodig zijn om dit te compenseren.

Reactie gemeente

Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden de onderzoeken naar de haalbaarheid uitgevoerd. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna maakt hier onderdeel van uit. Bijlage C van de Kansenkaart Heukelum bevat het overzicht van de locaties die zijn getoetst op basis van de matrix. Locatie II is op basis van de criteria in de matrix naar voren gekomen als locatie die in aanmerking komt voor 'uitbreiden stedelijk gebied lange termijn'.

De woningbehoefte in Nederland en ook in West Betuwe is hoog. Er is een tekort aan woningen. Een opgave uit de Omgevingsvisie is het realiseren van voldoende woningen voor de huidige en toekomstige bewoners van de gemeente. Voor het realiseren van de woningen moeten geschikte locaties worden gevonden. In de Kansenkaart Heukelum zijn de kansen voor uitbreiden stedelijk gebied opgenomen. Deze kansen zijn op de Kansenkaart gekomen op basis van een zorgvuldige afweging. Voor de omwonenden van de locaties die zijn aangeduid als 'kans voor uitbreiden stedelijk gebied' heeft dit gevolgen voor bijvoorbeeld het uitzicht. Hun woonomgeving verandert.
Er is in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Door de grote behoefte aan woningen moeten nieuwe locaties voor woningbouw worden gevonden. Dit belang weegt zwaarder dan het belang van een vrij uitzicht.

Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt in beeld gebracht of de ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de omliggende woningen. In de Omgevingswet is dat geregeld in de vorm van nadeelcompensatie. Als sprake is van nadeelcompensatie, worden de kosten hiervan afgewenteld op de initiatiefnemer.

12. Indiener reactie – djumanummer 2205075

Samenvatting reactie

Allereerst wil indiener een constatering doen, welke indiener in grote mate verbaasd heeft met betrekking tot de totstandkoming van de kansenkaart in Heukelum. Tot ver in het totstandkomingsproces van de kansenkaart hebben mede organisatoren van de kansenkaart grote invloed gehad in de totstandkoming. Er zijn door initiatiefnemers zelf, dan wel in samenspraak met de gemeente West Betuwe plannen voorgelegd aan bewoners. Deze mede organisatoren hebben lopende het traject van de kanskaart gronden verworven om deze als stichting te exploiteren. Daarmee heeft de totstandkoming er alle schijn van, dat er belangenverstrengeling is geweest tijdens een zeer groot deel van het proces. Helaas draagt deze manier van werken niet bij aan de visie van een open overheid met een open communicatie. Helaas is van zorgvuldigheid met betrekking tot de totstandkoming van de kansenkaart, zoals in het stuk gesuggereerd, geen sprake.

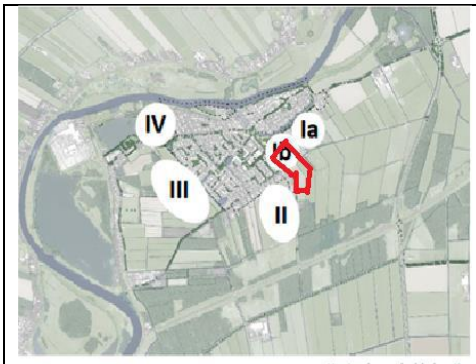
Als tweede opmerking vooraf is bij het gehele plan de achterliggende informatie en zienswijzen met betrekking tot partijen als vereniging tot behoud van het Linge landschap, de provincie, het waterschap en overige relevante partijen niet bijgevoegd, waardoor het geven van een goede zienswijze wordt beperkt.

Ten derde: Er zijn op verschillende avonden, georganiseerd door gemeente en de organisatie van de kansenkaart, stickers geplakt om mogelijke locaties, welke in de nadere uitwerking geen reactie op is gegeven, dan wel melding van is gemaakt. Er is specifiek gekozen voor een selectie van de mogelijkheden, zonder gemotiveerd uit te werken waarom bepaalde gekozen locaties meer of minder geschikt zijn of waren. Ook deze werkwijze draagt niet bij aan een heldere en open communicatie naar de inwoners van Heukelum. In ieder geval zou het de schijn kunnen hebben van een sturend karakter/vooringenomen voorkeuren.

Opmerking bij hoofdstuk 2 Bij gezonde en leefbare leefomgeving
Hierin staat met 51 stemmen meer groenplekken en ook bij het hoofdstuk andere ideeën komt de opmerking meer bomen naar voren. Dit is niet een op een terug te zien bij het beleid. Sowieso is het vreemd dat de gemeente West Betuwe geld verdient aan particulier natuurgebied door heffing via de OZB.
Een fietspad tussen de kern en de voetbalclub wordt wel in de opgave ingebracht. Onduidelijk is hier over hoeveel mensen het gaat. In de verzameling van andere ideeën wordt geen uitsplitsing gemaakt naar soort en aantal stemmen. Dit pad zou dan weer dwars door een natuurgebied heen moeten wat zeer vreemd is in het kader van meer groenplekken en bomen. Een simpele oplossing om de snelheid van het verkeer op de Achterweg en Groeneweg in Heukelum te beperken door verkeer belemmerende maatregelen 30 km zones doortrekken is helaas niet aan gedacht.

Met betrekking tot de kruising Nieuwe Zuiderlingedijk en N 848 is er nog steeds sprake van een ambitie. Dit zou gezien de dodelijke ongelukken welke daar plaatsvinden en daarmee veruit de gevaarlijkste kruising van heel West Betuwe geen ambitie moeten zijn, maar een must. Al meer dan 20 jaar wordt er gesproken over dit gevaarlijke kruispunt. Destijds zijn door de toenmalige wethouder de heer Bel, wegen afgesloten zoals de Tiendweg en de vijfhoevenweg ten behoeve van de realisatie van een rotonde. Er staat als een hele lange tijd een voorziening op de begroting van destijds Lingewaal en daarmee nu ook op West Betuwe voor een rotonde. Natura 2000 en het argument voor de aanwezigheid van het aanvullen in de vorm van grond als voordruk is een gemiste kans. In Asperen heeft de provincie zelf de opdracht (via het Waterschap Rivierenland) gegeven voor de realisatie van nieuwe natuur direct grenzend aan het natura 2000 gebied door middel het afgraven van gronden en het afvoeren van duizenden kuubs grond de ultieme mogelijkheid gehad om dat als meekoppelkans een rotonde te verwezenlijken.

Opmerking bij opgave: wonen en voorzieningen.
Al eerder is opgemerkt dat er onvoldoende uitleg is gegeven waarom niet alle aangegeven plaatsen zijn betrokken in de plannen en er gekozen is voor een beperkte keuzevrijheid. Hiermee zijn de uitkomstresultaten sturend geweest aan de zijde van de (deels met belangverstrengeling gekenmerkte) klankbordgroep en de ambtenaren van de gemeente West Betuwe. Met betrekking tot locatie 1B is het een keuze geweest om de beperking aan te houden tot een kadastraal perceel terwijl dit toch ook een combinatie zou kunnen zijn met percelen aan de zuidzijde van locatie 1B om op deze wijze toch in de toekomst meerdere woningen te kunnen realiseren. Ook de grotere locatie ligt tegen de bebouwing aan maar is om ongemotiveerde redenen niet meegenomen in de keuzes.



Ligging beoordeelde locaties

Met betrekking tot locatie 2 valt op dat er een aandachtspunt is met betrekking tot de groene ontwikkelingszones GNN en Natura 2000. Nu is het zo dat dit voor alle uitbreidingslocatie van Heukelum zal gelden omdat elke locatie binnen een straal van ca 500 meter ligt van een natura 2000 gebied. Als dit een issue zou zijn, zou dit punt hetzelfde moeten scoren, waarbij het inderdaad zo kan zijn dat het soms minder sterk kan spelen op een specifieke locatie. De nabijheid van de GNN/Natura 2000-gebieden vereist zorgvuldige inpassing, maar biedt ook kansen voor ecologische inpassing en landschappelijke verrijking. Door stikstofuitstoot te beperken via natuur inclusief bouwen, kan negatieve invloed worden geminimaliseerd. Landschapselementen (zoals waterlopen) kunnen als groene buffers worden benut, wat aansluit bij duurzaam en klimaatbestendig bouwen.



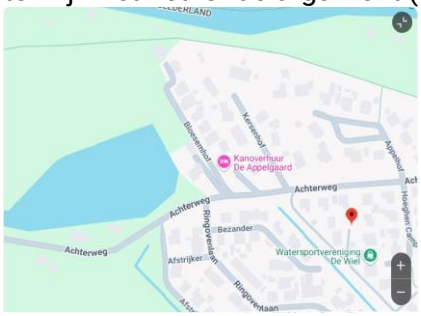
Wat daarnaast nog meer opvalt is dat de grens niet getrokken is bij de bestaande bebouwing, maar om reden van natuurontwikkeling van de provincie niet gewenst zou zijn. Ook dit is niet goed onderbouwd. Aan de zuidzijde van het perceel heeft de provincie reeds nieuwe natuur gerealiseerd. Bij woorden van de provincie blijkt dat er een aanpassing zal komen van de kaart van het Gelders Natuur Netwerk (GNN), omdat de overige gebieden van de bufferzone geen prioriteit meer heeft omdat gebieden zijn opgehoogd of ander mitigerende maatregelen zijn getroffen. Graag wil indiener inzage krijgen in de communicatie en visie tussen de provincie Gelderland en de gemeente West Betuwe/Opstellers van de kansenkaart hierin. Doordat het gebied II zou aansluiten bij de bestaande bebouwing zou zelf een dubbele ontsluiting kunnen worden gerealiseerd via Nieuweweg en Dwarsweg. Kortom een zeer onlogische keuze welke is gemaakt en welke ook verder niet is uitgelegd in het stuk.



Met betrekking tot locatie III wordt gesteld dat de landschappelijke hoofdstructuur niet wordt verstoord en dat de ruimte goed inpasbaar is. Onduidelijk is waarom hier gekozen wordt voor goed inpasbaar en bijvoorbeeld bij II niet. Ook hier kan het argument van spelen van natura 2000 en daarnaast is er zeker het probleem met de waterhuishouding van het gebied ten westen van Heukelum. Een herziening van de matrix zou recht doen aan de situatie. Als gelet wordt op bodem- en water sturend ontwikkelen zou deze locatie dubieus kunnen zijn. Hoewel “ruimtelijk goed inpasbaar”, kent deze locatie uitdagende bodem- en waterproblematiek. Verzakkingen en watermanagement kunnen grote ruimtelijke en financiële risico’s vormen bij realisatie. De aansluiting op het historische groengebied wordt als kans benoemd, maar dit impliceert ook dat het gebied landschappelijk waardevol is en potentieel kwetsbaar bij ontwikkeling.

Daarnaast betekent een ophoging van de percelen voor woningbouw het verergeren van het probleem met de waterhuishouding ten oosten van locatie 3 waar op dit moment ook al problemen voordoen. Als gekeken wordt naar het gebied verder ten oosten en met name zuid oost zullen de waterproblemen ook daar verergeren. Dit zou opgelost kunnen worden door het gehele gebied (inclusief de voetbalvelden) ten oosten op te hogen. Is hier ook rekening mee gehouden. Gebieden aan de noordzijde, dus tegen de Achterweg/Groeneweg aan hebben een hogere ligging en zouden daardoor als meer kansrijk kunnen worden gezien. Als nu kritisch wordt gekeken naar de beoordelingsmatrix dan is de conclusie deze: In tegenstelling tot Locatie III, waar de toevoeging van een fietspad als kans wordt benoemd, kan dit bij Locatie II als voorwaarde én meerwaarde gelden. Dit is een zeer vreemde conclusie. Concluderend zou er een herijking/herziening van de scores moeten plaatsvinden van de beoordelingsmatrix.

Met betrekking tot locatie IV is het eigenlijk vreemd dat deze zeer negatief wordt beoordeeld. In het verleden heeft namelijk de buurman de mogelijkheid van de gemeente gekregen om diverse vrijstaande woningen te realiseren. In een ver verleden was het zelfs een weiland. Er staat reeds een woning aan de put welke het eerste aanzichtpunt is vanaf de Achterweg. Om deze reden zou geconcludeerd kunnen worden, dat er door de gemeenteraad destijds een grote fout is gemaakt om destijds Achterweg 14 woningen te realiseren. De ligging in de buurt van Natura 2000 en natuur geldt ook hier, maar zoals eerder als geconstateerd geldt dit voor alle plannen. Ontsluiting via de Bloesemhof zou geen probleem moeten geven. Ook hier moet de conclusie worden getrokken dat er een herbeoordeling zou moeten plaatsvinden van de beoordelingsmatrix in haar geheel. Het blijft namelijk zeer vreemd dat er een pluspunt wordt gegeven aan een bepaalde locatie, terwijl met hetzelfde argument (niet afwijkend) deze wordt onthouden.



Graag hoort indiener een reactie op het gegeven commentaar en indiener ziet graag het overleggen van gevraagde stukken en communicatie met de verschillende partijen, zoals beschreven in dit stuk. Gezien het ontbreken van verschillende zaken houdt indiener zich

het recht voor om aanvullingen te geven op deze visie, als uitkomst van de beoordeling van door de gemeente West Betuwe /opstellers van de kansenkaart aan te leveren stukken.
Reactie gemeente
De samenstelling van de klankbordgroep is onderdeel van het participatieplan dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. In dit plan staat beschreven hoe de klankbordgroep wordt samengesteld. De voorkeur gaat uit naar een diverse samenstelling, bijvoorbeeld qua geslacht, leeftijd en woonlocatie, met een gemiddelde spreiding over het dorp. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat één dominante groep de klankbordgroep vormt. De klankbordgroep moet een afspiegeling zijn van de kern. Voor individuele inwoners geldt dat zij geen commercieel belang mogen hebben en niet betrokken mogen zijn bij een principeverzoek, om belangenverstrengeling te voorkomen. Indieners van een principeverzoek in Heukelum kunnen daarom geen deel uitmaken van de klankbordgroep van de Kansenkaart Heukelum. De indieners van principeverzoeken zijn niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de vier Kansenkaarten. Ook bij het samenstellen van de klankbordgroepen is erop toegezien dat er geen sprake is van commercieel belang. De ingediende principeverzoeken in de vier kernen worden pas in behandeling genomen nadat de Kansenkaarten zijn vastgesteld. Vanaf dat moment fungeren de Kansenkaarten als toetsingskader, waardoor het college in staat is om een besluit te nemen over de geparkeerde verzoeken. Op 17 oktober 2022 organiseerde de werkgroep Wonen een informatieavond in het dorpshuis. Tijdens deze avond konden aanwezigen aangeven op welke locaties zij woningbouw wenselijk vonden. De gemeente gaf toen een korte toelichting op collectief particulier opdrachtgeverschap en op het proces van de Kansenkaarten. Deze avond stond los van het formele proces van de Kansenkaart Heukelum, dat in januari 2024 is gestart. Ook andere bewonersavonden die tussen november 2022 en januari 2024 zijn georganiseerd door indieners van principeverzoeken, staan los van de Kansenkaart. De suggestie dat mede-organisatoren van de Kansenkaart invloed hebben uitgeoefend op de inhoud ervan, is dan ook onjuist. Deze suggestie raakt aan de betrouwbaarheid van het college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad en alle betrokkenen die sinds januari 2024 aan de Kansenkaarten hebben gewerkt. De Kansenkaart Heukelum is opgesteld in de periode tussen september 2024 en maart 2025, nadat de uitkomsten van de online vragenlijst bekend waren. Deze uitkomsten zijn meegenomen in het opstellen van de Kansenkaart. In de Kansenkaart en de bijbehorende bijlagen is uiteengezet hoe de kaart tot stand is gekomen en waarom de locaties I, II en III zijn aangeduid. De keuze voor deze locaties is gebaseerd op input van de klankbordgroep, bewoners van Heukelum, gemeentelijke experts, en gesprekken met de provincie, woningbouwverenigingen en de Vereniging Behoud Lingelandschap. Op 22 april 2025 heeft het college de Kansenkaart Heukelum voorlopig vastgesteld. De betrokken instanties zijn hiervan op de hoogte gesteld en kregen, net als de bewoners, de gelegenheid om te reageren. De provincie heeft geen reactie ingediend. De ontvangen reacties zijn opgenomen in het document.

Op 30 mei 2024 heeft de gemeente een bewonersavond georganiseerd in het kader van de Kansenkaart Heukelum. Andere bewonersavonden over het aanwijzen van locaties of over de ontwikkeling van specifieke locaties zijn niet door de gemeente georganiseerd. De gemeente kan dan ook niet verantwoordelijk worden gehouden voor hetgeen tijdens deze avonden is besproken.

Opmerking bij hoofdstuk 2 Bij gezonde en leefbare leefomgeving
De Kansenkaart is een uitwerking van de Omgevingsvisie. De Kansenkaart geeft kansen aan, dat zijn mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen op langere termijn. Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt de hoeveelheid groen en dus het aantal bomen nader in beeld gebracht. Het toevoegen van extra bomen in de bestaande kern hoort niet thuis op de Kansenkaart. De Kansenkaart geeft wel aan welke bomen beeldbepalend zijn en waar kansen zijn voor natuur. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van bewoners voor meer groen.

Het fietspad tussen de voetbalvereniging en de bestaande kern van Heukelum is als kans aangeduid op de Kansenkaart. De haalbaarheid van een kans is geen onderdeel van de Kansenkaart. Op dit moment kan dan ook niet worden aangegeven hoeveel personen mogelijk gebruik gaan maken van deze langzaam verkeersverbinding. De suggestie voor het verlagen van de maximum snelheid is een verkeersmaatregel. Verkeersmaatregelen zijn geen onderdeel van de Kansenkaart.

Op dit moment voert de provincie een onderzoek uit naar een mogelijke verkeerskundige oplossing voor de kruising aan de Oude Zuiderlingedijk en de Provinciale Weg.

Opmerking bij opgave: wonen en voorzieningen
In de inleiding van de Kansenkaart Heukelum is het plangebied duidelijk omschreven. De focus ligt op de kern van Heukelum en de directe zone daaromheen. Grofweg betreft dit het gebied dat niet valt onder het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, inclusief de aangrenzende zone. Het gebied waarnaar de indiener verwijst, valt buiten deze directe zone.

Voor het bepalen van het plangebied aan de oostzijde van Heukelum is bewust aansluiting gezocht bij een landschappelijk element: de watergang die van west naar oost door het gebied loopt. Deze watergang vormt een natuurlijke en landschappelijke begrenzing van het plangebied van de Kansenkaart Heukelum.

De verwijzing van de indiener naar een vermeende belangenverstrengeling binnen de klankbordgroep en bij ambtenaren van de gemeente is onterecht. Zoals eerder toegelicht, is bij de samenstelling van de klankbordgroep zorgvuldig gehandeld conform het vastgestelde participatieplan.

Voor locatie II geldt dat bij een eventuele ontwikkeling de invloed van de groene ontwikkelingszones (GNN) en Natura 2000 nader wordt onderzocht. De provincie heeft geen reactie ingediend op de voorlopig vastgestelde Kansenkaart.

Bijlage B van de Kansenkaart bevat een overzicht van de onderzochte locaties en de bijbehorende matrix. Deze matrix vormt een belangrijk onderdeel van de onderbouwing voor de keuze van de locaties die in de Kansenkaart zijn opgenomen. De stelling van de

indiener dat de keuze voor de locatie 'Kansen voor uitbreiden stedelijk gebied lange termijn' niet is gemotiveerd, is dan ook onjuist.

De matrix is vastgesteld door het college en wordt consistent toegepast bij elke Kansenkaart. Locatie II grenst direct aan de groene ontwikkelingszone (uitbreidingsgebied van het Gelders NatuurNetwerk), GNN en Natura 2000-gebied. Dit geldt niet voor locatie III. Het Natura 2000-gebied ligt langs de Linge, de Nieuwe Zuiderlingedijk en de westzijde van de Groeneweg. De groene ontwikkelingszone wordt door twee wegen gescheiden van locatie III.

In de matrix van locatie III is de waterproblematiek omschreven. Bij een eventuele ontwikkeling van deze locatie wordt dit aspect nader onderzocht, evenals de effecten op de waterhuishouding van de naastgelegen percelen. De haalbaarheid van een locatie maakt geen onderdeel uit van de Kansenkaart.

De Kansenkaart geeft invulling aan de opgaven uit de Omgevingsvisie. Voor het maken van een locatiekeuze is door het college de matrix als instrument vastgesteld. Het principe van 'water- en bodemsturend' maakt geen expliciet onderdeel uit van de matrix, maar het aspect 'water' is wel opgenomen en speelt daarmee een rol in de beoordeling.
De ontsluiting van locatie II wordt nader onderzocht bij een eventuele ontwikkeling. Voor locatie III geldt dat ook de haalbaarheid van het realiseren van een fietspad nog moet worden onderzocht.

Locatie IV grenst aan de groene ontwikkelingszone, het Natura 2000-gebied en het GNN. Daarnaast ligt de ecologische verbindingszone op korte afstand. Deze locatie maakt deel uit van een waardevolle groenstructuur met een grote recreatieve waarde voor de stad. De locatie sluit niet goed aan op de bestaande bebouwing. Bebouwing aan de plas zou het gebied een meer stedelijk karakter geven, wat als ongewenst wordt beschouwd. Het huidige recreatieve en landschappelijke karakter van de plas vormt een passende overgang tussen de stad en het Natura 2000-gebied langs de Linge.

De reactie van de indiener leidt niet tot aanpassingen van de matrix.

13. Indiener reactie – djumanummer 2205077

Samenvatting reactie

Het betreft plan II (ten westen van de Nieuweweg).
Gezien de ligging van het gebied (vlak bij Natura 2000) waar veel bijzondere diersoorten het hele jaar door vertoeven en het landelijke karakter acht indiener het onverantwoord om daar te bouwen. Voorts is een goede ontsluiting van het gebied schier-onmogelijk gezien de huidige infrastructuur.

Aangezien indiener aan de westzijde van Heukelum woont en vrij uitzicht heeft op dit mooie gebied, zal dit uitzicht aangetast worden door bebouwing e.d. en zal dus de waarde van de woning van indiener fors gaan dalen. Indiener stelt de gemeente hiermede verantwoordelijk voor alle kosten die nodig zijn om dit te compenseren.

Reactie gemeente

Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden diverse onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid van het initiatief te beoordelen. Een belangrijk onderdeel hiervan is het onderzoek naar de aanwezige flora en fauna. Hierbij wordt gekeken naar de aanwezigheid

van beschermde dier- en plantensoorten, conform de Wet natuurbescherming. De provincie is hierbij het bevoegde gezag.

In Bijlage C van de Kansenkaart Heukelum is een overzicht opgenomen van de locaties die zijn getoetst aan de hand van de matrix. Op basis van deze toetsing is locatie II naar voren gekomen als een locatie die in aanmerking komt voor de aanduiding ‘uitbreiden stedelijk gebied lange termijn’.

De woningbehoefte in Nederland, en ook in West Betuwe, is groot. Er is een tekort aan woningen. Een belangrijke opgave uit de Omgevingsvisie is dan ook het realiseren van voldoende woningen voor zowel huidige als toekomstige bewoners van de gemeente. Om dit mogelijk te maken, moeten geschikte locaties worden gevonden.

In de Kansenkaart Heukelum zijn kansen voor uitbreiding van het stedelijk gebied opgenomen. Deze zijn tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige afweging. Voor omwonenden van de locaties die zijn aangeduid als ‘kans voor uitbreiden stedelijk gebied’ kan dit gevolgen hebben, bijvoorbeeld doordat het uitzicht verandert en de woonomgeving anders wordt. In Nederland bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Gezien de grote woningbehoefte weegt het belang van woningbouw zwaarder dan het belang van het behoud van uitzicht.

Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt ook onderzocht of de ontwikkeling leidt tot waardevermindering van omliggende woningen. In de Omgevingswet is dit geregeld via het instrument van nadeelcompensatie. Als sprake is van nadeelcompensatie, worden de kosten hiervan afgewenteld op de initiatiefnemer.

14. Indiener reactie – djumanummer 2205078

Samenvatting reactie

Het betreft plan II – ten westen van de Nieuweweg. Dit deel grenst aan Natura 2000 gebied waar zich diverse vogels en veel andere diersoorten bevinden - het gehele jaar door. Tevens zal het landelijke karakter door evt bebouwing teniet gedaan worden. Daarnaast is de mogelijkheid tot ontsluiting in dit gebied beperkt (vanaf de Nieuweweg) en dus niet geschikt voor uitbreiding van Heukelum.

Reactie gemeente

Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Daarbij moet rekening worden gehouden met beschermde dier- en plantensoorten, zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. De haalbaarheid van een locatie maakt geen onderdeel uit van de Kansenkaart.

De afweging om een locatie aan te duiden op de Kansenkaart is opgenomen in de matrix. Deze matrix is terug te vinden in Bijlage B van de Kansenkaart Heukelum. Op basis van de criteria in deze matrix is locatie III aangemerkt als een locatie die in aanmerking komt voor ‘uitbreiden stedelijk gebied lange termijn’.

Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden ook de verkeersaspecten in beeld gebracht. Dit betreft onder andere parkeren, verkeersveiligheid, ontsluiting en

verkeersstromen. Ook deze onderzoeken maken geen onderdeel uit van de Kansenkaart, maar worden uitgevoerd in het kader van de haalbaarheid van een initiatief.

15. **Indiener reactie – djumanummer 2205080**

Samenvatting reactie

Indiener waardeert de inzet van de gemeente om samen met bewoners en organisaties te werken aan een toekomstgerichte gebiedsontwikkeling en een goed verankerde Omgevingsvisie.
Indiener vindt dat de Kansenkaart Heukelum zorgvuldig is opgesteld. De aandacht voor de historische context van Heukelum, het unieke landschap en de participatie van bewoners via de klankbordgroep en online vragenlijst zijn positief. Indiener is verheugd dat de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden in het document expliciet worden benoemd, waaronder het unieke karakter van de stadsmuur, het kasteel Heukelum, de historische structuur en de ligging binnen het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies.

Toch wil indiener enkele kritische kanttekeningen plaatsen vanuit landschappelijk perspectief en doet indiener voorstellen tot aanscherping. Niet uit verzet tegen woningbouw – die is onder voorwaarden zeker mogelijk – maar ter bescherming en versterking van het landschap dat Heukelum zo bijzonder maakt.

1. Landschappelijke randvoorwaarden onvoldoende vertaald naar concrete beperkingen
Hoewel in de gebiedsanalyse rijkelijk wordt gesproken over de landschappelijke karakteristiek, ontbreekt het in de Kansenkaart zelf aan expliciete beperkingen die voortvloeien uit deze kwaliteiten. De landschappelijke hoofdstructuren, de openheid van het oeverwallenlandschap en de zichtlijnen vanuit de Zuiderlingedijk worden benoemd, maar werken niet door als concrete randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.

Indiener adviseert om – net als in de Omgevingsverordening Gelderland – beperkingen en voorwaarden duidelijker in beeld te brengen, bijvoorbeeld:

- Zichtlijnen richting de Linge dienen gevrijwaard te blijven van bebouwing hoger dan de bestaande lintbebouwing.
- Groene dorpsranden, zeker aan de zuid- en westzijde, moeten als bufferzones worden vastgelegd.
- Nieuwe bebouwing langs de Zuiderlingedijk of aan de westzijde van Heukelum moet zorgvuldig landschappelijk worden ingepast (denk aan hagen, boomgaarden en beperkte bouwvolumes).

2. Inbreiding en uitbreiding: locatiekeuze is verstandig, maar vergt nadere borging
Indiener ziet positieve aanknopingspunten in de gekozen uitbreidingsrichtingen ten oosten van het Voorste Gewind, tussen de Nieuweweg en Dwarsweg, en ten westen van de Afstrijker. De locaties zijn relatief gunstig gelegen, mits zorgvuldig ingepast.

Wel adviseert indiener:

- Voor de westelijke uitbreidingslocatie extra aandacht voor de risico's op verzakking en wateroverlast, zoals ook door bewoners is ingebracht. Het betreft hier een kwetsbaar overgangsgebied naar de komgronden.
- Verplichte toepassing van de beoordelingsmatrix bij vervolgontwikkeling, inclusief een landschappelijke impacttoets.

- Het opnemen van een “groene inpassingsplicht” en behoud van open zicht op de Linge als harde voorwaarde.

3. Waterlinie en UNESCO-status verdienen meer ruimtelijke bescherming
De status van Heukelum binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een unieke kans, maar brengt ook verplichtingen met zich mee. In de gebiedsanalyse wordt dit goed benoemd, inclusief het belang van visuele integriteit en het vermijden van doorsnijding door infrastructuur of bebouwing.
Indiener adviseert:

- Dit beleid te vertalen in een kaartlaag met “verboden zones voor verstening” binnen het UNESCO-beschermingsgebied.
- Toevoeging van een zichtlijnenkaart vanaf de stadsgracht naar het zuiden, om de beleving van de linie en het open landschap te waarborgen.

4. Behoefte aan een kaart met ‘landschappelijke kwetsbaarheid’
Indiener pleit voor een expliciete kaartlaag waarop niet alleen kansen, maar ook landschappelijke beperkingen en gevoelige zones zichtbaar zijn. Denk aan:

- bufferzones rondom rijksmonumenten;
- zichtlijnen op de Linge;
- zones met cultuurhistorische waarden;
- watergevoelige gebieden.

Het zou de balans tussen “kansen” en “beperkingen” aanzienlijk versterken.

5. **Waardevolle elementen beter beleefbaar maken**
De Kansenkaart noemt terecht de wens tot meer verbinding met de Linge en ruimte voor ommetjes. Indiener moedigt dit aan, en beveelt aan:

- Er is reeds een bestaand netwerk van wandel- en fietsroutes, onder andere langs de Appeldijk, rond het Kasteel Heukelum en de historische stadsmuur. Uitbreiding is niet nodig, want uitbreiding zou de verkeersintensiteit doen toenemen hetgeen ongewenst is.
- Herstel en onderhoud van landschapselementen zoals houtwallen, boomgaarden en knotwilgenrijen langs deze routes, is altijd wenselijk.
- Lingelandjes bevatten waardevolle elementen, mits deze niet voor recreatieve doeleinden worden misbruikt door het aanbrengen van onnatuurlijke elementen zoals bebouwing.

Conclusie
De Kansenkaart Heukelum vormt een degelijke en inspirerende basis voor verdere gebiedsontwikkeling. Indiener spreekt de waardering uit voor de zorgvuldige aanpak, maar vraagt de gemeente om de bovengenoemde punten ter harte te nemen.
Indiener verzoekt de gemeente met name om:

- landschappelijke randvoorwaarden beter te verankeren;
- kwetsbare zones explicieter te beschermen;
- handhaving toe te passen indien geconstateerd wordt dat misbruik wordt gemaakt, en dit te borgen in de kaart en in de uitvoering
- en groene, historische kwaliteiten niet alleen te benoemen, maar ook te borgen in kaart en uitvoering.

Reactie gemeente

1. Landschappelijke randvoorwaarden onvoldoende vertaald naar concrete beperkingen
Op de Kansenkaart Heukelum zijn zichtlijnen richting de Linge aangeduid met ‘uitzicht behouden / creëren’. Deze zichtlijnen bevinden zich aan de rand van de kern Heukelum, gericht op de Linge. De locaties die zijn aangeduid als ‘uitbreiden stedelijk gebied lange termijn’ breiden niet uit in de richting van de Linge.
Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt onderzocht wat de maximale bouwhoogte van de bebouwing kan zijn. De Kansenkaart zelf doet hierover geen uitspraken. Ook wordt dan bekeken hoe de locatie landschappelijk wordt ingericht. Aan de ontwikkeling van locaties die in de Kansenkaart zijn opgenomen, worden randvoorwaarden gesteld, onder andere op het gebied van landschappelijke inpassing en bouwvolumes. Deze randvoorwaarden worden niet in de Kansenkaart zelf vastgelegd.

2. Inbreiding en uitbreiding: locatiekeuze is verstandig, maar vergt nadere borging
Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie worden aspecten zoals bodem en water nader onderzocht. De haalbaarheid van een locatie maakt geen onderdeel uit van de Kansenkaart.
De matrix, opgenomen in Bijlage B, is een instrument binnen de Kansenkaart en dient als onderbouwing voor het opnemen van locaties. De matrix is echter niet bedoeld als toetsingskader bij de daadwerkelijke ontwikkeling van een locatie. Bij die ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid en worden aanvullende randvoorwaarden gesteld door de gemeente op basis van andere beleidskaders.

3. Waterlinie en UNESCO-status verdienen meer ruimtelijke bescherming
De Kansenkaart vermeldt dat het uitzicht vanaf de historische kern richting het gebied ten zuiden daarvan behouden moet blijven. Dit geldt ook andersom: vanaf het buitengebied moet het zicht op de historische kern behouden blijven. Hiermee wordt de beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het omliggende open landschap geborgd in de Kansenkaart.

4. Behoefte aan een kaart met ‘landschappelijke kwetsbaarheid’
Op de Kansenkaart zijn aanduidingen opgenomen van uitzichten op de Linge en van bestaande watergangen. Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt het aspect water nader onderzocht. Dan wordt ook duidelijk hoe met water moet worden omgegaan in de inrichting van de locatie.
Het Waterschap is betrokken geweest bij het opstellen van de Kansenkaart. Bij de ontwikkeling van een locatie moet rekening worden gehouden met het beleid van het Waterschap. Ook het cultuurhistorisch beleid blijft van kracht. De Kansenkaart geeft inzicht in de ruimtelijke opgaven uit de Omgevingsvisie, maar andere beleidskaders blijven onverminderd van toepassing. Dit betekent dat cultuurhistorie geborgd blijft via het geldende beleid.

5. Waardevolle elementen beter beleefbaar maken
De aanbevelingen van de indiener zijn relevant op het moment dat een kans uit de Kansenkaart daadwerkelijk wordt benut. De Kansenkaart zelf geeft ruimtelijke kansen weer, maar schrijft niet voor hoe deze moeten worden uitgevoerd. Daarom worden de opmerkingen van de indiener niet opgenomen in de Kansenkaart Heukelum.

16. Indiener reactie – djumanummer 2113083

Samenvatting reactie

Met belangstelling heeft indiener kennisgenomen van de gepresenteerde kansenkaarten voor de kernen Spijk, Heukelum, Tricht en Haaften. De kaarten geven een helder en inzichtelijk beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de kansen die binnen de verschillende kernen worden gezien. Indiener waardeert het dat bij de verdere uitwerking van deze ontwikkelingen het principe water en bodem sturend als uitgangspunt wordt gehanteerd. Dit vormt een belangrijke basis voor een duurzame en toekomstbestendige ruimtelijke inrichting. Daarnaast stelt indiener het op prijs dat ook klimaatadaptatie expliciet aandacht krijgt binnen de plannen. Dit is essentieel om de leefomgeving weerbaar te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering. Wanneer de plannen verder worden geconcretiseerd, blijft indiener graag met de gemeente in gesprek over de randvoorwaarden die van belang zijn voor een verantwoorde ontwikkeling. In het bijzonder wijst indiener erop dat sommige locaties, zoals bijvoorbeeld de beoogde woningbouw aan de westzijde van Heukelum, nader onderzocht dienen te worden om te beoordelen of deze daadwerkelijk recht doen aan het uitgangspunt van water en bodem als sturend principe.
Standpunt gemeente
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het Waterschap wordt betrokken bij initiatieven die op basis van de kansenkaart in behandeling worden genomen.