

Het Hoge Land IV - Heukelum

Betaalbare woningen Heukelum

Principeverzoek door Stichting Heukelumse Grondbank



maart 2023

Inhoud

Inleiding.....	3
Wij zijn een sociale projectontwikkelaar	3
1. Woonbeleid en visie.....	4
1.1 Provinciaal	4
1.2 Gemeentelijk	4
1.3 Heukelum	5
2. Woonbehoefte	6
2.1 Onderzoek prioritering kernagenda.....	6
2.2 Woonbehoefte onderzoek	6
2.3 Conclusie	6
3. Ruimtelijke analyse Heukelum	7
Uitgevoerde onderzoeken Het Hoge Land III	7
4. Het Hoge Land IV	8
4.1 Historisch onderzoek.....	8
4.2 Bodemonderzoek.....	8
4.3 Archeologisch onderzoek	9
5. Ruimtelijke invulling locatie	10
5.1 Stedenbouwkundige schets.....	10
5.2 Al ondernomen stappen.....	10
Bibliografie	11



Inleiding

Dit principeverzoek is geschreven door de bestuursleden van Stichting Heukelumse Grondbank. Naar aanleiding van de groeiende lokale woonbehoefte is deze stichting in 2022 opgericht. Het doel: betaalbare woning realiseren in Heukelum. Voor de realisatie van ons doel hebben wij 2 percelen grond aangekocht met een totale oppervlakte van 4,7 ha. Deze percelen bieden voldoende capaciteit om in de onderzochte woonbehoefte op middellange termijn te kunnen voorzien.

In dit principeverzoek leggen wij een officieel verzoek tot bestemmingswijziging van percelen HKL00-D-420 en HKL00-D-423 te Heukelum. In dit plan leest u onze argumentatie ten behoeve van dit verzoek.

Allereerst hebben wij een bureaustudie gedaan naar de bestaande beleidsstukken op provinciaal en gemeentelijk niveau. De doelstellingen en ambities van deze instanties hebben we naast de huidige, door ons geïnventariseerde, woonbehoefte gelegd. Tot slot doen wij een voorstel naar aanleiding van de uitkomsten van de onderzoeken.

Wij zijn een sociale projectontwikkelaar

Wij zijn ontstaan vanuit de Kernagenda Heukelum als aparte werkgroep op het thema “Wonen”. Vanuit de werkgroep merkte wij een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen in Heukelum. Deze behoefte zagen wij niet ingevuld worden vanuit commerciële partijen. Wij voelden ons geroepen om zelf te gaan voorzien in de vraag naar sociale koopwoningen.

Het doel van de stichting is het realiseren van betaalbare koopwoningen in Heukelum. De stichting werkt zonder winstoogmerk en de bestuurders werken onbezoldigd. Eventuele winsten zullen altijd ten gunste van de leefbaarheid in Heukelum ten goede komen.

De stichting heeft twee percelen aangekocht met een plancapaciteit van ca. 100 grondgebonden woningen.

Om betaalbare woningen voor nu en in de toekomst aan te kunnen bieden, willen we grond goedkoop uitgeven aan koopstarters. De grond blijft daarbij in eigendom van de stichting. Na verkoop door de eerste koper komt de grond terug in de stichting en kan daarna opnieuw goedkoop worden uitgeven aan de volgende starter zodat het sociale karakter op lange termijn behouden blijft.

Ter financiering van betaalbare woningen willen we ook een aantal percelen uitgeven tegen marktconforme prijzen.

We hebben de intentie om de grond gefaseerd en passend uit te geven bij de dan geldende woningbehoefte in de volgende verdeling:

- 1/3^e sociale huurwoningen;
- 1/3^e betaalbare koopwoningen (ver onder de NHG grens)
- 1/3^e dure koopwoningen

Bij een achterblijvende vraag neemt de stichting de vrijheid om de uitgifte van kavels uit te stellen tot de vraag weer toeneemt.



1. Woonbeleid en visie

Het huidige woonbeleid en de woonvisie op provinciaal, gemeentelijk en lokaal niveau.

1.1 Provinciaal

De provincie Gelderland heeft een krachtige visie betreft het onderwerp wonen. Er is een woonplan opgesteld naar aanleiding van de landelijke woonbehoefte. In dit plan is het volgende te lezen:

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 nieuwe woningen worden gebouwd in Gelderland. De komende 5 jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in dit actieplan centraal:

- *Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw*
- *Doelstelling 2: meer betaalbare woningen*
- *Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (Provincie Gelderland, 2021)*

Het versnellen van de ontwikkeling van betaalbare én flexibele woonvormen is belangrijk voor de provincie. Provincie Gelderland zet in om binnen 5 jaar hard te werken aan de drie gestelde doelstellingen. Stichting Heukelumse Grondbank werkt hier graag aan mee.

1.2 Gemeentelijk

Na de gemeentelijke herindeling is gemeente Lingewaal samengevoegd met andere gemeenten tot gemeente West Betuwe. Gemeente West Betuwe

heeft haar woonvisie vastgelegd in de “Woonvisie West Betuwe 2020-2030”. In deze woonvisie wordt het volgende benadrukt:

We willen een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat we een leefbare, maar ook groene gemeente zijn en blijven.

De kracht van onze 26 kernen is samen te vatten met de termen saamhorigheid, ondernemerschap en zelfredzaamheid. In ons coalitieakkoord zijn als belangrijkste opgaven voor wonen genoemd:

- *Goede balans tussen wonen, werken en recreëren om recht te doen aan de kwaliteiten van het unieke landschap;*
- *Bouwen naar behoefte, met name meer betaalbare huur- en koopwoningen;*
- *Versneld uitvoeren bestaande woningbouwplannen (Betuwe, 2020)*



1.3 Heukelum

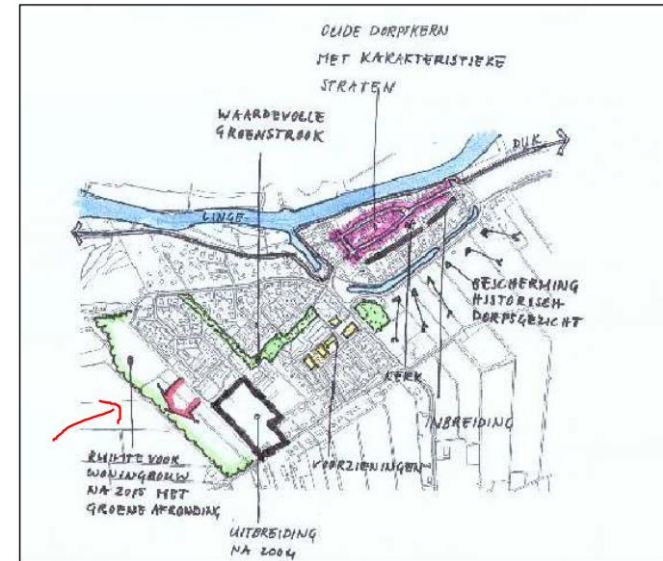
In de Woonvisie 2020-2030 geeft gemeente West Betuwe handvatten voor de realisatie van woningbouw in de hele gemeente. Voor de kern Heukelum is de belangrijkste opgave in de periode tot 2030 om:

- *Diversiteit woningaanbod vergroten (Prioriteit herontwikkeling van het Leyenburgplein.)*
- *Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie (Betuwe, 2020)*

Daarnaast vermeldt de Woonvisie als woningbouwplan voor Heukelum 13 woningen (hard) en 15 woningen (zacht) te realiseren.

De voornaamste opgave voor Heukelum is het behouden van de historische kern en met nieuwbouw op een uitbreidingslocatie te voorzien in de lokale woningbehoefte. Naast een herstructureringsproject door woningcorporatie KleurrijkWonen (locatie Wegwijzerschool) zijn er geen inbreidingslocaties mogelijk. Een oostelijke uitbreidingsrichting is niet gewenst vanwege de schade aan het historische dorpsgezicht. De zuidelijke rand is infrastructuurueel en landschappelijk begrensd. In westelijke richting doet zich de meest aanvaardbare locatie voor, die vanwege de landschappelijke structuur wel begrensd is.

Gemeente Lingewaal geeft in Het Manifest van Lingewaal, structuurvisie Plus 2030 (januari 2010) in het structuurplan haar kijk op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030. In Bijlage C Structuurvisiekaart (pag. 118) is te zien dat de uitbreiding wonen in westelijke richting is.



Kernkwaliteiten en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling Heukelum (bron: Structuurplan Lingewaal)



2. Woonbehoefte

Stichting Heukelumse Grondbank heeft de huidige woonvisie 2020-2030 van gemeente West Betuwe naast haar eigen woonbehoefteonderzoek en het onderzoek van de Werkgroep kernagenda naar de prioritering van de kernagenda gelegd. Hieruit blijkt dat er door de inwoners van Heukelum wordt aangegeven dat de woonbehoefte groter is dan hoe deze in de huidige woonvisie 2020-2030 opgenomen is.

2.1 Onderzoek prioritering kernagenda

Dat de woningbehoefte in Heukelum genuanceerder is dan in de Woonvisie is opgenomen, blijkt o.a. uit de in het 4e kwartaal 2021 gehouden enquête in verband met de prioritering van de Kernagenda Heukelum. Deze enquête inventariseerde het belang van diverse onderwerpen/thema's in Heukelum. De 6 hoogst scorende punten uit de top 20 zijn hieronder vermeld. In rood zijn de woon-thema's aangegeven.

Nr.	Thema	rubr.nr	omschrijving rubriek	Toelichting rubriek	Score
1	Wonen	4.3	Nieuwbouw	Diversiteit woningaanbod vergroten met woningen voor jong en oud	213
2	Wonen	4.2	Nieuwbouw (soc. Won.)	bouwen van ongeveer 14 levensloopbestendige (sociale) huurwoningen op het Leijenburgplein door Kleurrijk Wonen.	191
3	Verkeer	1.3	Buitengebied, diverse wegen	bermen aanvullen langs asfalt, belijning aanbrengen in bochten	149
4	Openbare ruimte en groen	5.5	stadsgracht	beheer/onderhoud eendenhuisje, fontein plaatsen, waterpeil	121
5	Recreatie en ontspanning	3.1	Rietput	opknappen zwemplas en omliggend terrein	114
6	Wonen	4.1	Bestaande woningen	verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie	111

Top 6 prioriteiten Kernagenda Heukelum

Uit het onderzoek blijkt dat drie van de top zes thema's over wonen gaan, namelijk:

- Diversiteit woningaanbod vergroten voor jong en oud
- Bouwen van levensloopbestendige huurwoningen
- Verduurzamen van de woningen “

Hieruit blijkt dat het thema wonen een hoge prioriteit heeft voor de inwoners van Heukelum. Naar aanleiding van de resultaten heeft Stichting Heukelumse Grondbank een dieper onderzoek uitgezet naar de details over de woonbehoefte.

2.2 Woonbehoefte onderzoek

Om de lokale woonbehoefte inzichtelijk te krijgen, heeft de stichting een onderzoek gedaan. Dit onderzoek is in het 2^e kwartaal van 2022 uitgezet. Heukelum telt ongeveer 2419 inwoners. In totaal hebben 473 (ca. 20%) respondenten meegewerkt aan dit onderzoek. 275 respondenten gaven aan daadwerkelijk een woonbehoefte te hebben. Onderstaand leest u de belangrijkste conclusies.

- **Starters 18-30 jaar (46%), 31 t/m 50 jaar (20%), Cumulatief tot 50 (66%)**
- **239 respondenten hebben hun woonplaats ingevuld in de enquête. Hiervan wonen 214 (89,5%) respondenten in Heukelum**
- **38% woont nog bij hun ouders thuis.**
- **37% resp. 78% van de respondenten met een woonbehoefte wil hun woonbehoefte binnen 2 resp. 5 jaar ingevuld zien.**

Uit het woonbehoefteonderzoek valt af te leiden dat de woonbehoefte onder Heukelumsers groot is en dat het woningtekort op 80 tot 140 uitkomt.

2.3 Conclusie

Om Heukelum toekomstbestendig te maken en te behouden met een rijk verenigingsleven en voldoende levensvatbare middenstanders is groei van de bevolking en daarmee gepaard gaande groei van de woningvoorraad onontbeerlijk. De huidige plannen zijn onvoldoende om het doel te kunnen bereiken en tegelijkertijd neemt de woningnood toe. Met dit inzicht is Stichting Heukelumse Grondbank op zoek gegaan naar kansen en mogelijkheden. De speerpunten van Provincie Gelderland m.b.t. woningbouw en de doelstellingen van de stichting Heukelumse Grondbank passen perfect bij elkaar.



3. Ruimtelijke analyse Heukelum

Om invulling te kunnen geven aan de woonbehoefte in Heukelum zijn de beschikbaarheid van grond en de woonbestemming van de grond vereist. Dit principeverzoek heeft ten doel de mogelijke woonbestemming op de locatie Het Hoge Land IV samen met gemeente West Betuwe te onderzoeken.

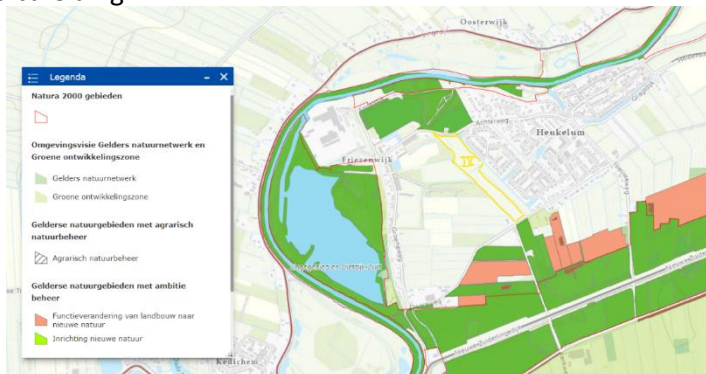
Bij een inventarisatie van beschikbare locaties binnen de bebouwde kom hebben wij geconcludeerd dat Heukelum, geen inbreidingslocaties heeft van voldoende omvang en altijd een bestemmingsplanwijziging nodig is.

Het Hoge Land IV

In het bestemmingsplan “Kern Heukelum 2008”, de “structuurvisie Lingewaal 2015 en verder” en “bestemmingsplan Het Hoge Land III” is af te leiden dat uitbreiding van Heukelum voorzien is vanaf Het Hoge Land III in westelijke richting. Op de foto hieronder aangegeven als "Het Hoge Land IV"

Deze locatie is passend, want het sluit aan bij woningbouwvisies vanaf 2008, ligt in lijn met alle eerdere uitbreidingen van Heukelum en is gelegen in een gebied wat aansluit op bestaande bebouwing.

Zowel op Nationaal als op Provinciaal niveau wordt het belang van woningproductie onderschreven. De Woonvisie 2020-2030 aangevuld met het woonbehoefteonderzoek Heukelum onderschrijven de inzet voor uitbreiding.



Figuur 1: Invulling Hoge Land

Uitgevoerde onderzoeken Het Hoge Land III

Bij de uitbreiding van het plangebied “Het Hoge Land III” zijn de diverse beleidskaders getoetst. Van deze toetsen is hiernaast een overzicht van elke aspect opgenomen. In ons plan zitten we in een vergelijkbare situatie waarbij het aannemelijk is dat vergelijkbare toets-resultaten verkregen zullen worden.

NATIONAAL BELEID:		
3.1.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	✓
3.1.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	✓
3.1.2	Waterwet	✓

PROVINCIAAL BELEID:		
3.2.1	Streekplan Gelderland 2005	✓
3.2.2	Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)	✓
3.2.3	Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland	✓

REGIONAAL BELEID:		
3.3.1	Structuurvisie Rivierenland 2004-2014	✓
3.3.2	Beleid Waterschap Rivierenland	✓

GEMEENTELIJK BELEID:		
3.4.1	StructuurvisiePlus 2030 ‘Het Manifest van Lingewaal’	✓
3.4.2	Bouwprogramma gemeente Lingewaal 2008-2015	✓
3.4.3	Welstandsnota gemeente Lingewaal	✓

SECTORALE ASPECTEN:		
4.1.1	Milieu - Akoestiek	✓
4.1.2	Bodemkwaliteit	✓
4.1.3	Externe veiligheid	✓
4.1.4	Flora en fauna	✓
4.1.5	Geurhinder	✓
4.1.6	Luchtkwaliteit	✓
4.1.7	Milieuozonering	✓
4.2	Watertoets	✓

OVERIGE ASPECTEN:		
4.3.1	Archeologie	✓
4.3.2	Cultuurhistorie	✓
4.3.3	Economische haalbaarheid	✓

Figuur 2: Uitgevoerde onderzoeken Het Hoge Land III

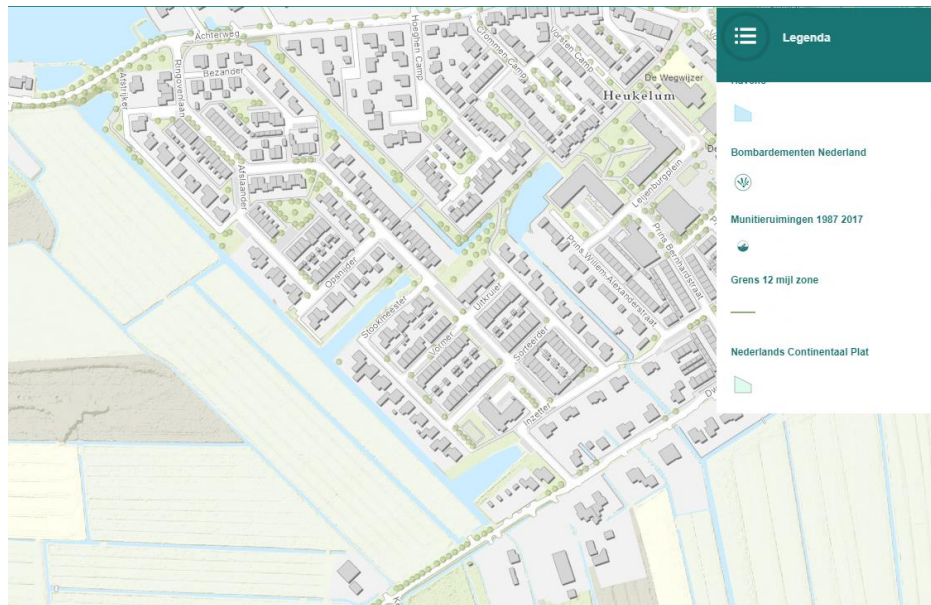


4. Het Hoge Land IV

Een nadere analyse van Het Hoge Land IV.

4.1 Historisch onderzoek

Er is een bureaustudie gedaan naar de impact van verschillende historische gebeurtenissen op deze percelen. Dit gaat onder andere over mijnenvelden, aanvalslinies, bombardementen en munitieruiming. In figuur 2 is te zien dat er geen historische impact op de percelen heeft plaatsgevonden. Wij concluderen dat er een lage risico is voor de percelen op dit gebied.

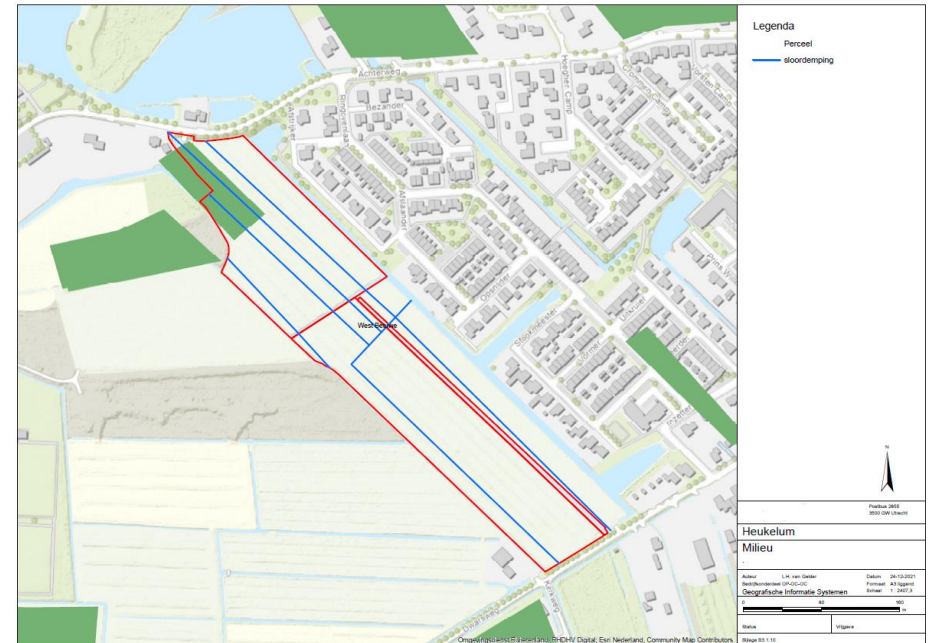


Figuur 2: Historisch bureauonderzoek perceel (REAS Euro, sd)

4.2 Bodemonderzoek

Er is daarnaast ook een bureaustudie gedaan naar de bodem van de percelen. Uit dit onderzoek blijkt dat er op twee aspecten na, een laag risico van vervuiling is aangetroffen. Allereerst zijn er een aantal ingedempte sloten. Dit betekent dat op deze plekken voorheen een sloot was. Deze zijn in figuur 3 aangegeven met de blauwe lijnen.

Daarnaast is een klein deel van het bovenste perceel groen gemarkeerd. Dit was voorheen, rond 1970, een boomgaard. Hier kunnen eventueel bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt. Daarom zal tijdens een veldonderzoek dit gedeelte verder onderzocht moeten worden.

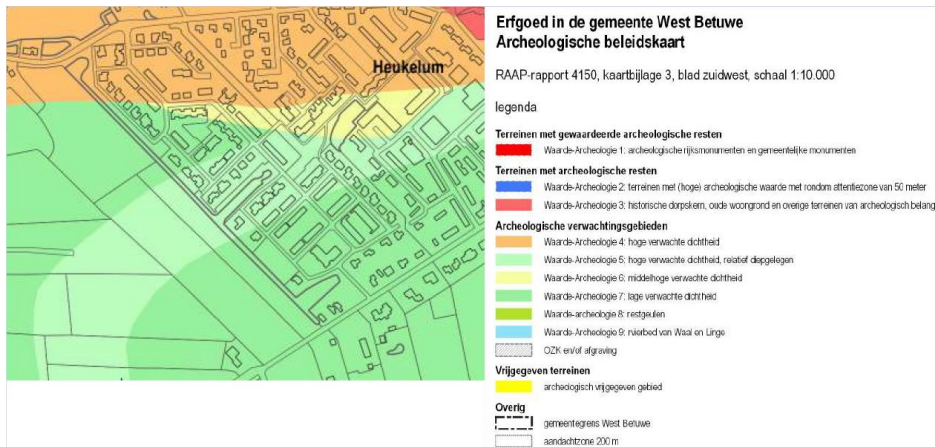


Figuur 3: Bureauonderzoek bodem



4.3 Archeologisch onderzoek

Tot slot is er ook een verkennend archeologisch bureauonderzoek gedaan. In figuur 4 is te zien dat het grootste gedeelte van de percelen valt in waarde 5 met een klein gedeelte in waarde 4. De voorgeschreven maatregel hiervoor is een vroegtijdig waarde stellend archeologisch vooronderzoek conform KNA uitvoeren.



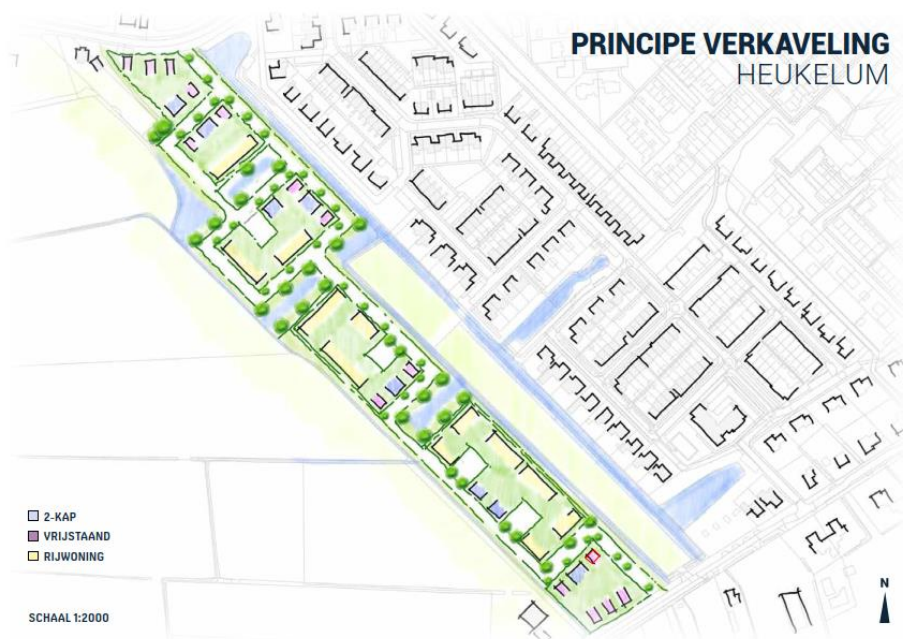
Figuur 4: Archeologisch bureauonderzoek



5. Ruimtelijke invulling locatie

5.1 Stedenbouwkundige schets

Hieronder is een beeld geschetst van de mogelijke stedenbouwkundige invulling van de percelen. Hierbij is aandacht gegeven aan waterhuishouding, hoogwaardig groen en verkeersontsluiting.



5.2 Al ondernomen stappen

- koop grond

De stichting Heukelumse Grondbank heeft de percelen D420 en D423 op 16 januari 2023 in eigendom verworven.

- participatie

Op 17 november 2022 heeft een bewonersavond plaatsgevonden over de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek, een presentatie van gemeente West Betuwe over CPO-projecten en de introductie van de kanskaart voor alle kernen van gemeente West Betuwe. De avond is geëindigd met het "stickeren" van mogelijke woningbouwlocaties op een 8-tal plattegronden door de inwoners.

Op 7 februari 2023 heeft de stichting Heukelumse Grondbank een bewonersavond georganiseerd voor de aanwonenden van de percelen waarvoor het principeverzoek nu voorligt.



Bibliografie

(2021). Opgehaald van Provincie Gelderland:

<https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen>

Betuwe, G. W. (2020). Opgehaald van

<https://www.westbetuwe.nl/file/20203/download>

REAS Euro. (sd). Opgehaald van

<https://reas.maps.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=e25f35de2c5040e5ad3302deb29be082&extent=-0.0565,50.2305,11.7573,53.8077>

