
HETEREN ZUID
atelier
DUTCH

Inleiding

Voor Heteren Zuid is een Ruimtelijke Visie opgesteld. Dit is een vergezicht op hoe Heteren Zuid zich kan ontwikkelen in de komende decennia. De visie is integraal bekeken, waarin zowel groen en water, als sport en recreatie, auto- en fietsverkeer en woningbouw zijn meegenomen in de afweging voor de ruimtelijke inpassing.

De basis van de Ruimtelijke Visie zijn de ruimtelijke uitgangspunten, die in beeld zijn gebracht op basis van de huidige situatie, het gewenste programma, de beleidsuitgangspunten en een gezamenlijk geformuleerde ambitie. Het is de ambitie om van Heteren Zuid een duurzame ontwikkeling te maken, waar klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress samenkomen in een duurzame leefomgeving met natuurinclusiviteit, biodiversiteit en duurzaam energie-, ruimte- en materiaalgebruik. De Heterense doelgroepen worden bediend in een groen en ontspannen woonmilieu, waar wonen, werken, sport, spel en ontmoeting samenkomen in een rijk landschappelijk raamwerk.

Voor deze Ruimtelijke Visie is gesproken met de gemeente Overbetuwe en in meerdere sessies met de Dorpsraad Heteren. Het doel van dit document is om een vergezicht te schetsen voor Heteren Zuid, een 'stip op de horizon' als leidraad voor de ruimtelijke ingrepen op korte en middellange termijn. Aan de hand van dit document kan het gesprek gevoerd worden met de gemeente Overbetuwe, de bewoners en omwonenden, de provincie Gelderland en andere partijen.

7 juni 2021
Van Arnhem Bouwgroep
Roosdom Tijhuis Planontwikkeling
Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling



INHOUD

Inleiding 2

1 **Ruimtelijke Uitgangspunten** 5
Historische groei 6
Huidige Situatie 7
Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 8
Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en Foodvalley 9
Toekomstvisie 2020 Heteren 10
Beeldkwaliteitplan 2011 11
Progammatische Opgave 12
Ambitie - Thema's 13
Ambitieweb 14
Samenvatting Ruimtelijke opgave 16

2 **Ruimtelijke Visie** 17

3 **Uitwerking Thema's** 20
Groen en Landschap 21
Belevings- en gebruikswaarde 22
Ecologie, klimaatadaptatie en biodiversiteit 23
Water- en hemelwaterafvoer 24
Groen landschappelijk raamwerk 25
Groene woonstraten 26
Fietsroutes 27
Rondje Heteren 28
Auto-ontsluiting 29
Toekomstige uitbreiding sportpark Bretagne 30
Woningbouw 31
Doelgroepen 32
Economie 33
Duurzaamheid 34

4 **Scenario's** 36



1 **Ruimtelijke uitgangspunten**

- Huidige situatie
- Omgevingsvisie Overbetuwe
- Toekomstvisie Heteren
- Programma/Woondeal
- Ambitie

2 **Ruimtelijke visie**

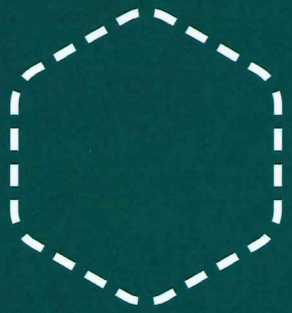
3 **Belangrijke thema's**

- Wonen
- Groen en Landschap
- Duurzaam verbonden
- Economie
- Ontmoeten
- Duurzaamheid

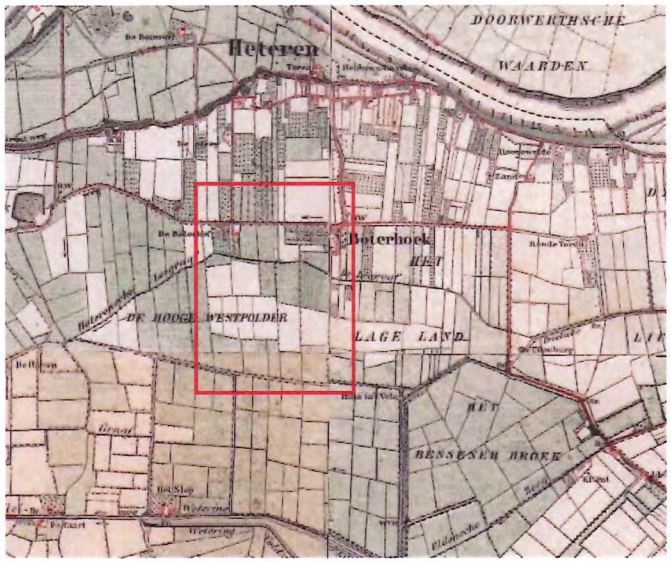
4 **Scenario's**

- model 1
- model 2

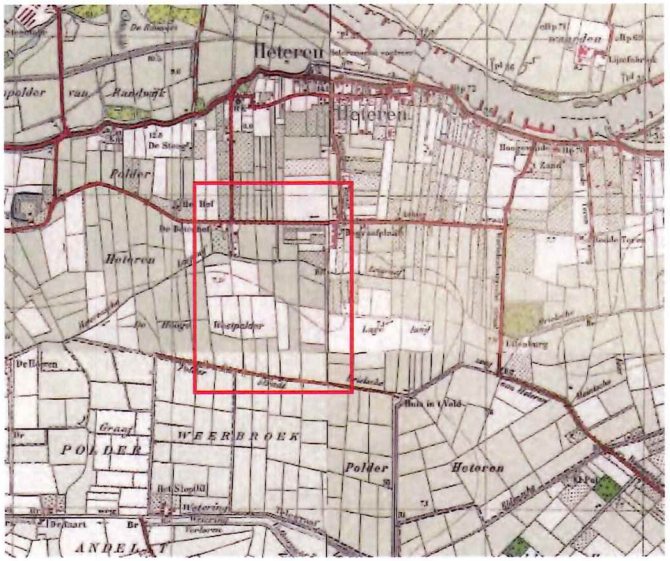
1 Ruimtelijke Uitgangspunten



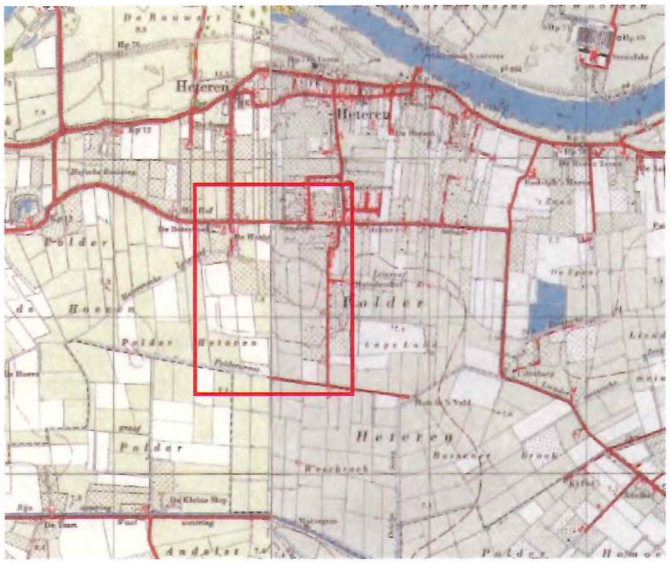
HISTORISCHE GROEI



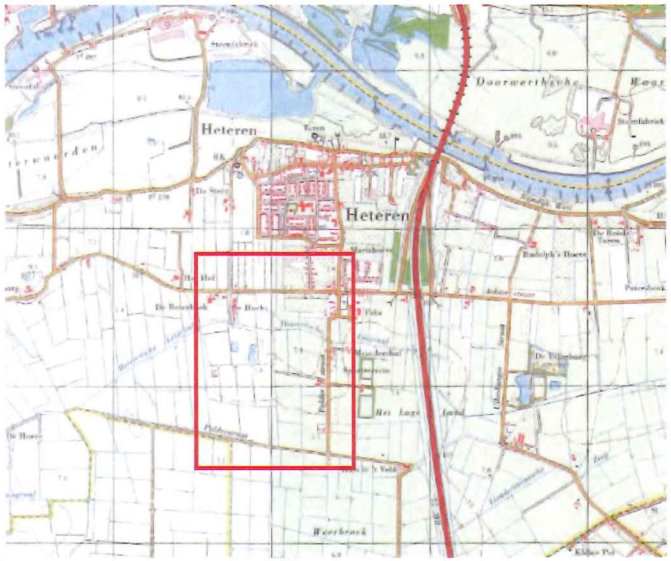
1850



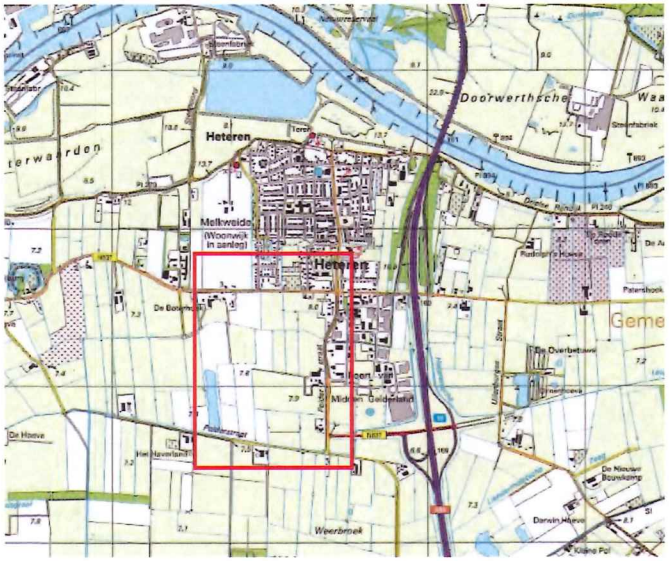
1940



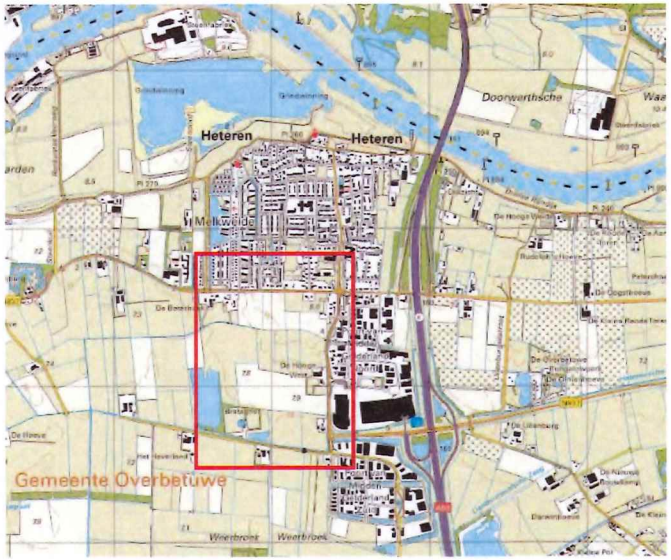
1960



1980



2000



2020

Huidige Situatie















Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

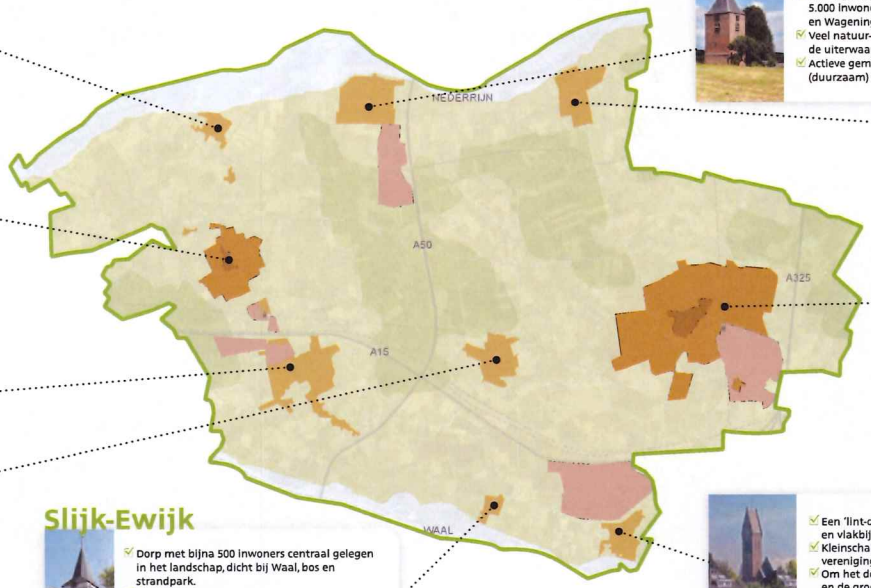
Mogelijke ideeën uit Omgevingsvisie

- Meer differentiatie in het buitengebied
- Ruimte voor recreatie, agrarisch gebruik, waterbeheer, natuur, educatie en landschapsbeleving
- Bij vrijkomende agrarische grond waardecreatie voorop stellen
- Onderscheid in kwaliteit en potentie van de verschillende werklocaties
- Een eigentijdse, aantrekkelijke en herkenbare leefomgeving
- Verstedelijking in dorpsrandzones, met versterking van water, recreatie en landschap

Dorpsrandzones

"In dorpsrandzones maken we de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landelijke gebied meer zichtbaar en beleefbaar. Op die manier verbeteren we de overgang tussen kernen en het buitengebied."

afbeelding uit Omgevingsvisie.....



Randwijk



- Een 'dijkdorp' aan de Nederrijn met ruim 1.400 inwoners, te midden van het landschap.
- Actieve gemeenschap rondom voorzieningen zoals dorpshuis en voetbalvereniging.

Heteren

- Een 'dijkdorp' verbonden met de Rijn van circa 5.000 inwoners, met ook relaties naar Renkum en Wageningen.
- Veel natuur- en recreatieve mogelijkheden in de uiterwaarden.
- Actieve gemeenschap die zich inzet om Heteren (duurzaam) te versterken.

Driel



- Rustig (woon)dorp van circa 4.300 inwoners met passende voorzieningen, in een groene omgeving.
- Saamhorigheid, verenigingsleven, elkaar helpen en sociaal veilig.
- Een blijvende en zichtbare cultuurhistorische band met Polen.

Zetten - Hemmen



- Landelijk en groen, aantrekkelijk wonen en werken, te midden van natuurlijk buitengebied. Met Hemmen als pittoreske dorpskern op het landgoed.
- In totaal ruim 5.000 inwoners, met relaties naar Wageningen en regio Rivierenland. Station Zetten-Andelst is hierbij een waardevolle schakel.
- Subregionale functie met relatief hoog voorzieningenniveau; o.a. winkels en onderwijs. De Wanmolen en Heldring Stichting als kenmerkende voorzieningen.

Elst



- Dynamische middelgrote kern met ruim 22.000 inwoners.
- Goed verbonden met omliggende steden (met station Elst hierin als belangrijke schakel). Eigen en dorps karakter, zowel ruimtelijk als sociaal.
- Landschappelijke overgang en groene buffer richting steden; parkachtig of meer landschappelijk en agrarisch.
- Regionale functie met aantrekkelijke voorzieningen (o.a. winkels, zwembad en onderwijs).

Herveld-Andelst



- Eén leefgemeenschap van bijna 5.000 inwoners in drie dorpen, met daartussen als 'parel' het cultuur-historisch waardevolle woerdenlandschap (o.a. boerderij Den Tip en molen De Vink).
- Onderlinge verbinding door rijk verenigingsleven, clustering van voorzieningen in het dorpshart (Dorpsplein).
- Gelegen vlakbij A15 en station Zetten-Andelst, als waardevolle schakel in de bereikbaarheid.

Valburg



- Vriendelijk en prettig dorp van bijna 1.800 inwoners, met een hechte samenleving en rijk verenigingsleven.
- Belangrijkste voorzieningen zijn aanwezig. Een nieuw multifunctioneel centrum is in de maak.
- Kleinschalig en historisch karakter; rust en ruimte in een landelijke omgeving.

Slijk-Ewijk



- Dorp met bijna 500 inwoners centraal gelegen in het landschap, dicht bij Waal, bos en strandpark.
- Met specifiek streekeigen gebouwen (kerk, boerderijen en begraafplaats), gelegen naast één van de parels van Overbetuwe: het landgoed Heerlijkheid Loenen.

Oosterhout

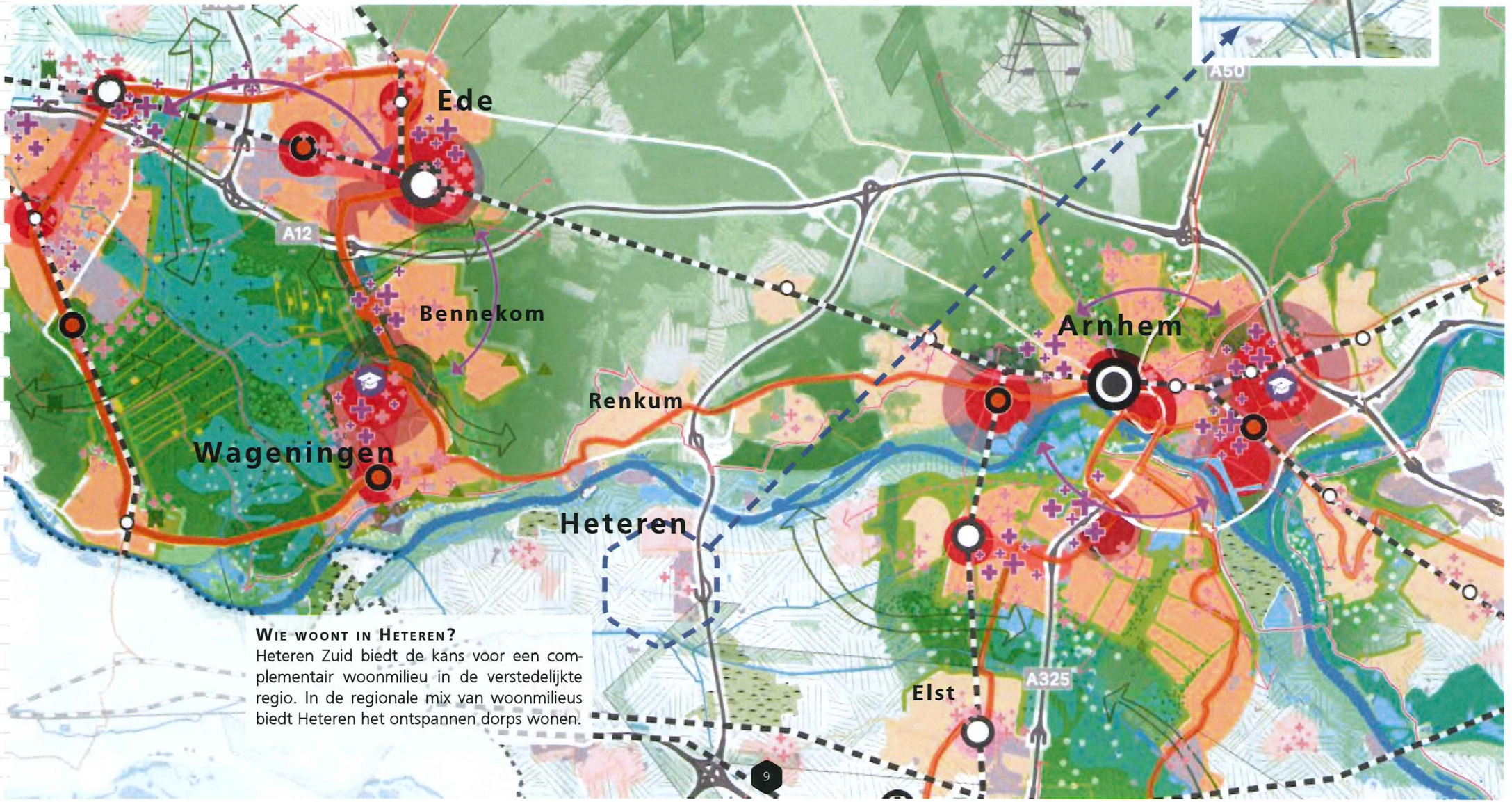
- Een 'lint-dorp' met bijna 2.400 inwoners, verbonden met de Waal en vlakbij de 'stadse' uitbreiding van de Waalsprong (Nijmegen).
- Kleinschaligheid en dorps karakter met een bloeiend verenigingsleven.
- Om het dorp heen zijn de uiterwaarden, het agrarisch landschap en de groene buffers naar Waalsprong en Park15 belangrijk en kenmerkend.

Kernwaarden in de dorpen

In Overbetuwe leven mensen samen in de verschillende woonkernen en werklocaties. Met ongeveer 48.000 inwoners, circa 4.500 bedrijven en 21.500 banen werken we aan kracht en meerwaarde. Lokaal en in de regio. Alle woonkernen en werklocaties hebben hun eigen karakteristiek en waarden. Met elkaar verbonden maar tegelijkertijd met verschillende grootte en identiteiten. Per kern gebruiken we de hier beschreven karakteristieken als leidraad.

VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE ARNHEM-NIJMEGEN EN FOODVALLEY

100.000 WONINGEN EXTRA NODIG IN DE REGIO IN DE KOMENDE 20 JAAR



WIE WOONT IN HETEREN?
Heteren Zuid biedt de kans voor een complementair woonmilieu in de verstedelijkte regio. In de regionale mix van woonmilieus biedt Heteren het ontspannen dorps wonen.

Toekomstvisie 2020 Heteren

Mogelijke ideeën uit toekomstvisie 2020

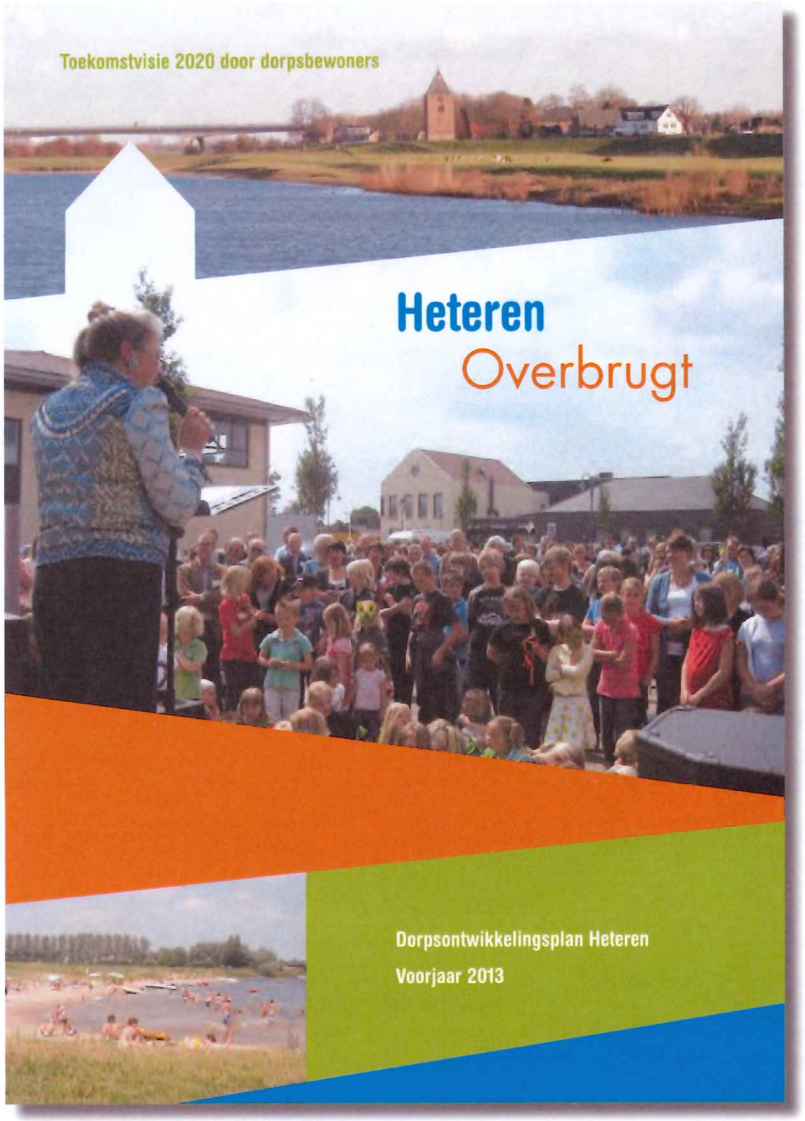
- Contactplek voor jongeren in dorp
- Geschiedenis van Heteren laten zien langs fiets/wandelroutes: bijvoorbeeld landschap,cultuurhistorie, fruitteelt, etc.
- Recreatienetwerk goed maar updaten
- Onbezorgd spelen, sporten en ontmoeten in en rondom het dorp
- Kunstroute
- Uitbreiding sportpark met tennisvelden mogelijk houden

Overige ideeën dorpsraad *(november 2020)*

- Woningen kunnen de leefbaarheid en de voorzieningen in Heteren op peil houden
- Woningbouw aan de randen van de bestaande kern toevoegen

- Goede mix van woningtypologieën. Zowel starterswoningen als woningen in hoger segment, t.b.v. doorstroom en vrijkomen starterswoningen
- Tot 20 won/ha
- Geen grootschalige uitbreiding bedrijventerrein
- Groene inpassing

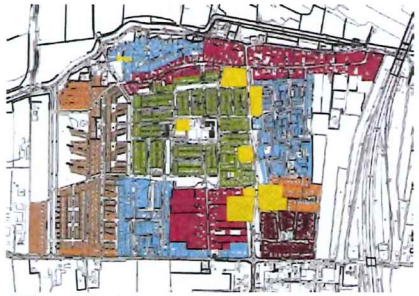
Heteren: betrokken, leefbaar, bereikbaar, onbezorgd
"Bij al deze kwaliteiten draait het om mensen, met elkaar omgaan, elkaar opzoeken en vinden. Deze kwaliteiten willen we verder benutten en versterken"



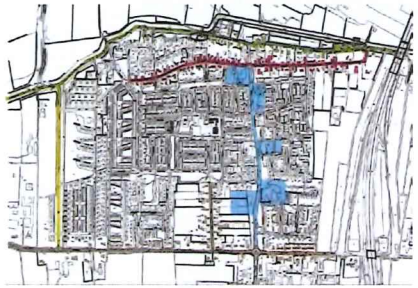
BEELDKWALITEITPLAN 2011

AANSLUITEN OP BEELDKWALITEITVISIE 2011

- Bestaande linten waarborgen + nieuwe toevoegen
- Doorzetten groenstructuren/groentypologie
- Toevoegen nieuwe wijktypologie (diversiteit toevoegen)



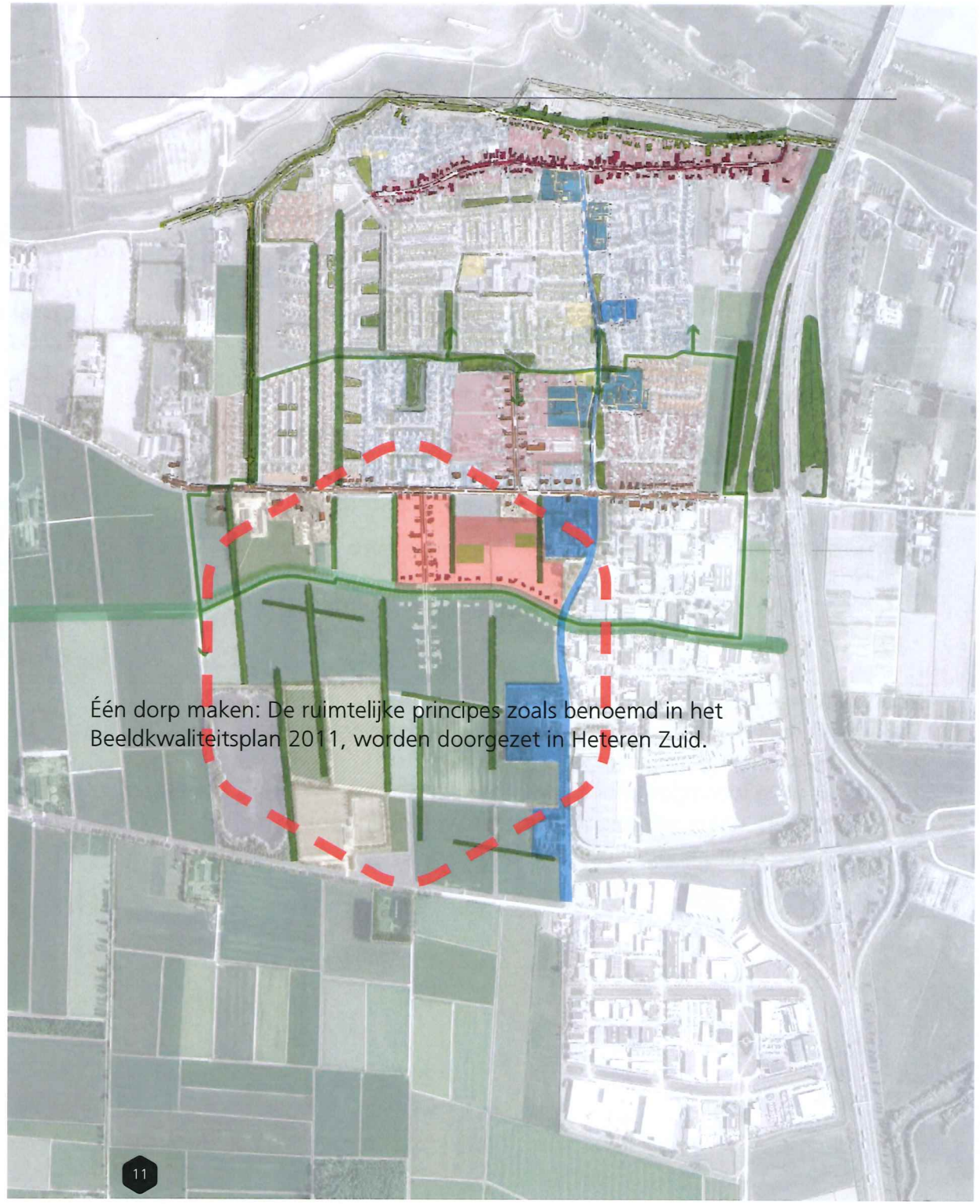
Wijktypologieen, bron: beeldkwaliteitvisie 2011



Linten, bron: beeldkwaliteitvisie 2011



Groenstructuren Heteren, bron: beeldkwaliteitvisie 2011



Progammatische Opgave

Wonen

Woondeal (2030)
- 35.000 woningen op regionale schaal
- 2.000 woningen gemeente Overbetuwe *(ca 1.500 in pijplijn)*
- **500 woningen** resterend binnen woondeal

Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley
- 100.000 woningen op regionale schaal

Woningaantallen en uitgeefbaar Heteren zuid
- ca. 200 woningen mogelijk vanaf 2023
- Tot ca. 1.000 woningen totaal te realiseren
- Tot 25 won/ha

Woonsegmenten en doelgroep
- Bouwen voor betaalbaar wonen *(gemeentelijke woonvisie)*
- Ca. 30% sociaal *(gemeentelijke woonvisie)*
- Ook duurdere woningen voor doorstroom binnen Heteren *(wens dorpsraad)*
- Doelgroepen: naast gezinnen (eengezinswoningen) ook; starters, senioren, eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen

Werken

Cijfers
- 40% van inwoners Overbetuwe werkt in Overbetuwe
- Geen beschikbare werkkavels op dit moment in Heteren (Poort van Midden Gelderland)

Wensen
- Kleine bedrijfskavels (tot <5.000m^2)
- (gedeeltelijke) mix van wonen en werken *(wens gemeente)*
- Ingepast in landschappelijke structuur, ingepast met (en als overgang naar) woningbouw
- Grotere kavels worden geregeld via regionaal programma

Ambitie - Thema's

Doelgroepen





Recreatie





Landschap





Water





Streekeigen wonen





Duurzaamheid





Onderscheidend Woonmilieu



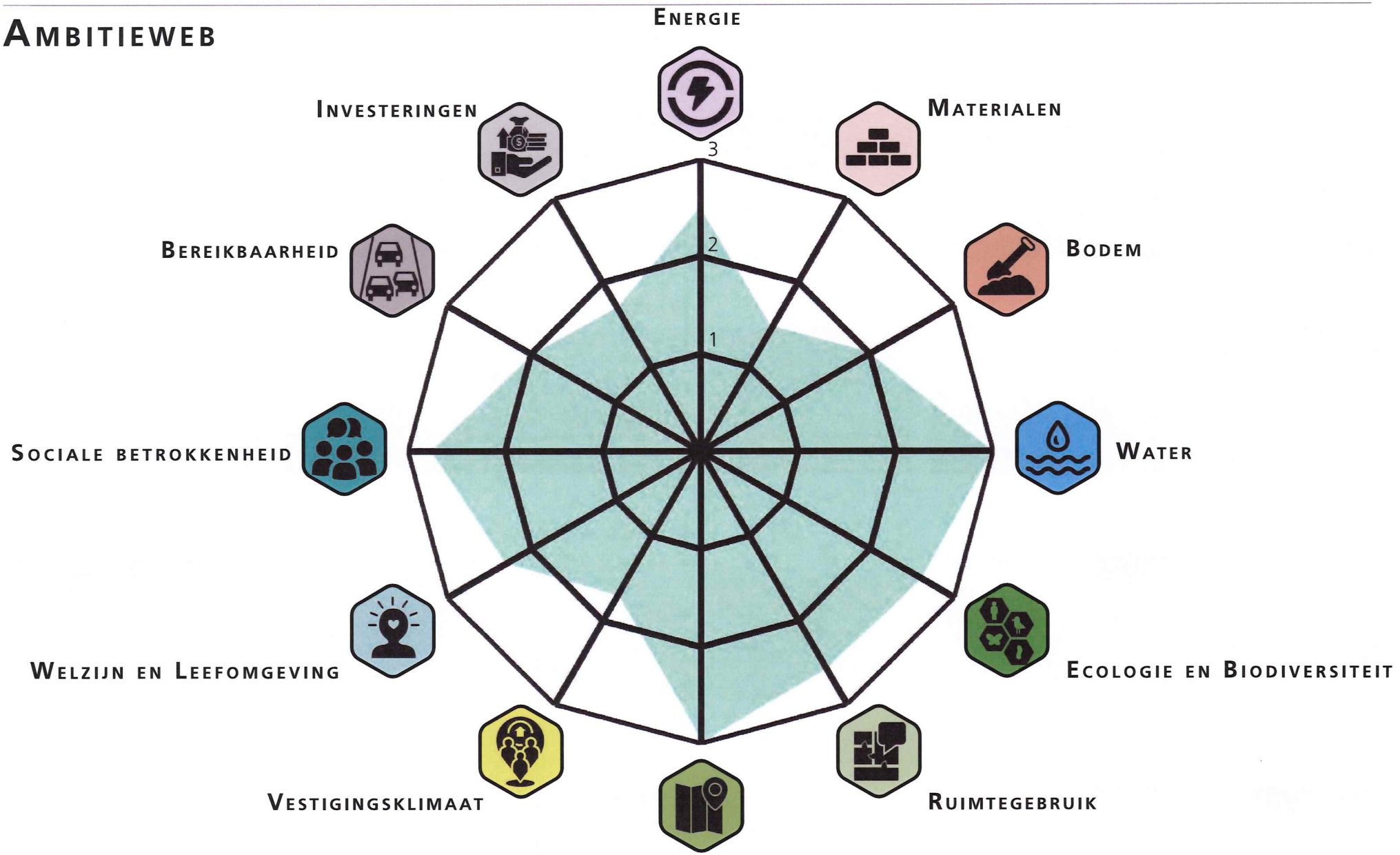


Gezondheid



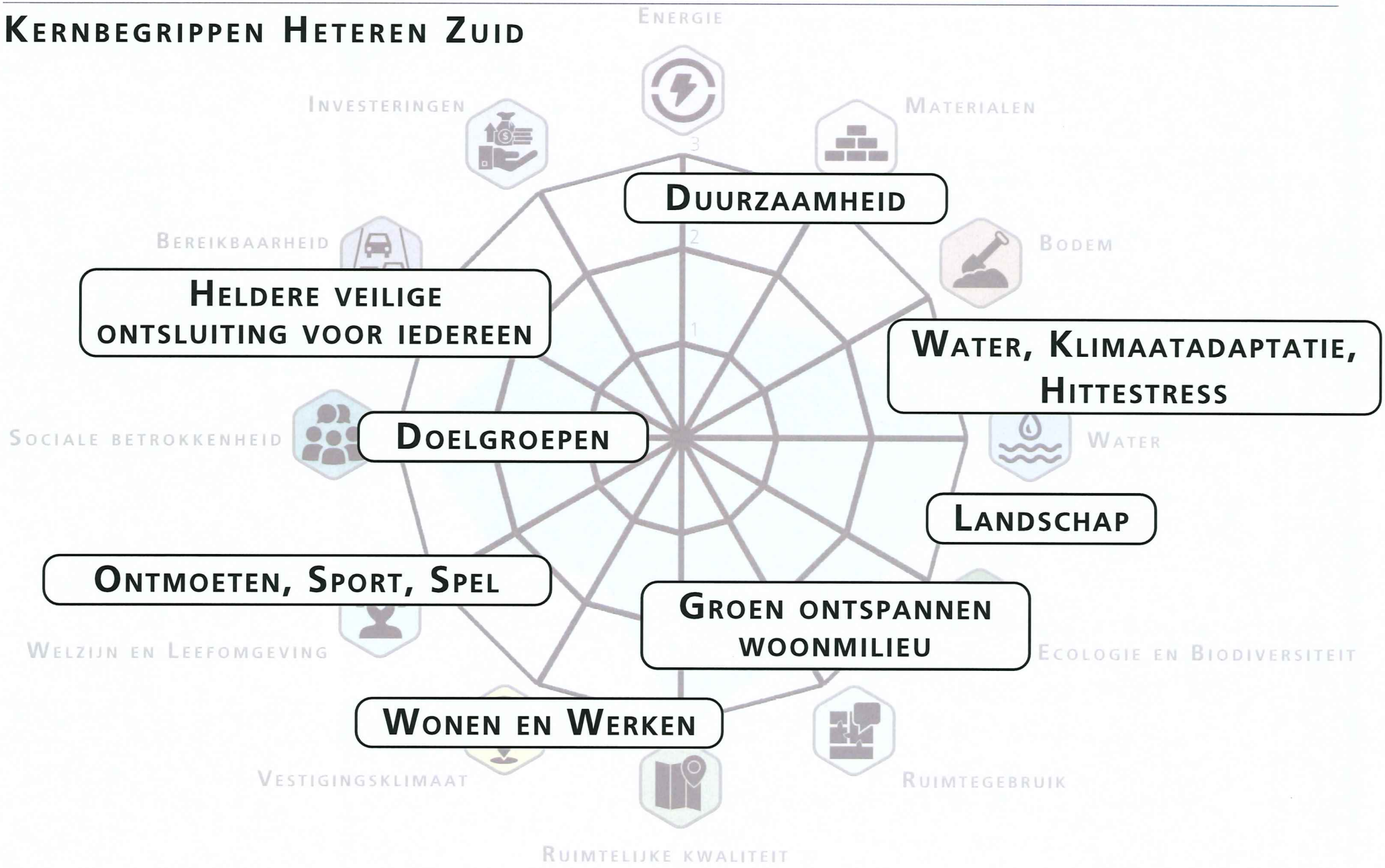


AMBITIEWEB



niveau 1 – Doen we zoals we het altijd al deden, kleine meerwaarde tov wettelijk
niveau 2 – Vinden we belangrijk, maar niet speciaal, sterke meerwaarde tov wettelijk
niveau 3 – Hier besteden we extra aandacht aan, maximaal inzetten op maatregelen

Kernbegrippen Heteren Zuid



SAMENVATTING *RUIMTELIJKE OPGAVE*

WONEN

- Tot ca. 1.000 woningen mogelijk (200 won. vanaf 2023)
- Doelgroepen - ca. 30% sociaal èn bovenkant markt
- Ontspannen
- Grondgebonden
- Eigentijdse, aantrekkelijke en herkenbare woonomgeving

GROEN EN LANDSCHAP

- Dorpsrandzone - integratie van woningbouw met omliggend landschap en afzomen zuidrand Heteren
- Behoud bestaande structuren - Heterense Leigraaf
- Geënt op water - klimaatadaptatie en hittestress
- Groene openbare ruimte - natuurinclusief en biodivers
- 'groene entree' Heteren behouden

VERBONDEN

- Veilige fietsverbinding dorp - Heteren Zuid - sportpark
- Goede bereikbaarheid haltes openbaar vervoer en HOV
- Duurzaam ontsloten voor de auto

ONTMOETEN

- Sport en mogelijkheid uitbreiding sportpark
- Onbezorgd spel en veilige speelplekken
- Recreatieve verbindingen voor fiets en voetganger tussen dorp en landschap
- Ontmoetingsplekken voor alle leeftijden

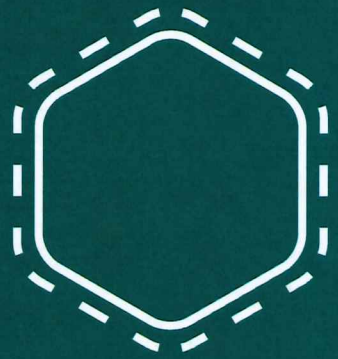
DUURZAAMHEID

- Duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik
- Duurzaam energiegebruik
- Duurzaam waterbeheer
- Duurzaam ruimtegebruik

ECONOMIE

- Kleinschalige vormen van woon-werkwoningen, geïntegreerd in landschap

2 Ruimtelijke Visie



Ruimtelijke Visie

Heteren Zuid

Groen - Water - Landschap - Duurzaamheid

Heterensche Leigraaf
Meer ruimte geven| inzetten op ecologie en biodivesiteit

Bestaande erven
landschappelijk inpassen

Water
verbinden en koppelen bestaande (en nieuwe) watergangen

Groene entree Heteren
zicht op landschap vrijhouden

Duurzaamheid
Onderzoek naar mogelijkheid zonnepanelen op dak

Sport - Spelen - Recreatie

Heterensche Leigraaf
autoluw/autoloos - domein van (recreatieve) voetganger - ruimte voor spel + ontmoeting

Sportpark Bretagne
goed verbonden met heteren en nieuwe ontwikkeling

Uitbreiding sportpark Bretagne
reservering

Recreatie zandwinplas
onderzoek naar mogelijke koppeling met recreatie

Wonen - Werken

Fase 1 - *25 won./ha.*
dorps en ontspannen wonen

(mogelijk) Toekomstige ontwikkeling
landelijk

Overgangsmilieu
afzomen bedrijfsterrein met woon-werkmilieu - woonwerkwoningen en kleine bedrijfskavels

Routing | Auto - Fiets(recreatief) - Openbaar Vervoer

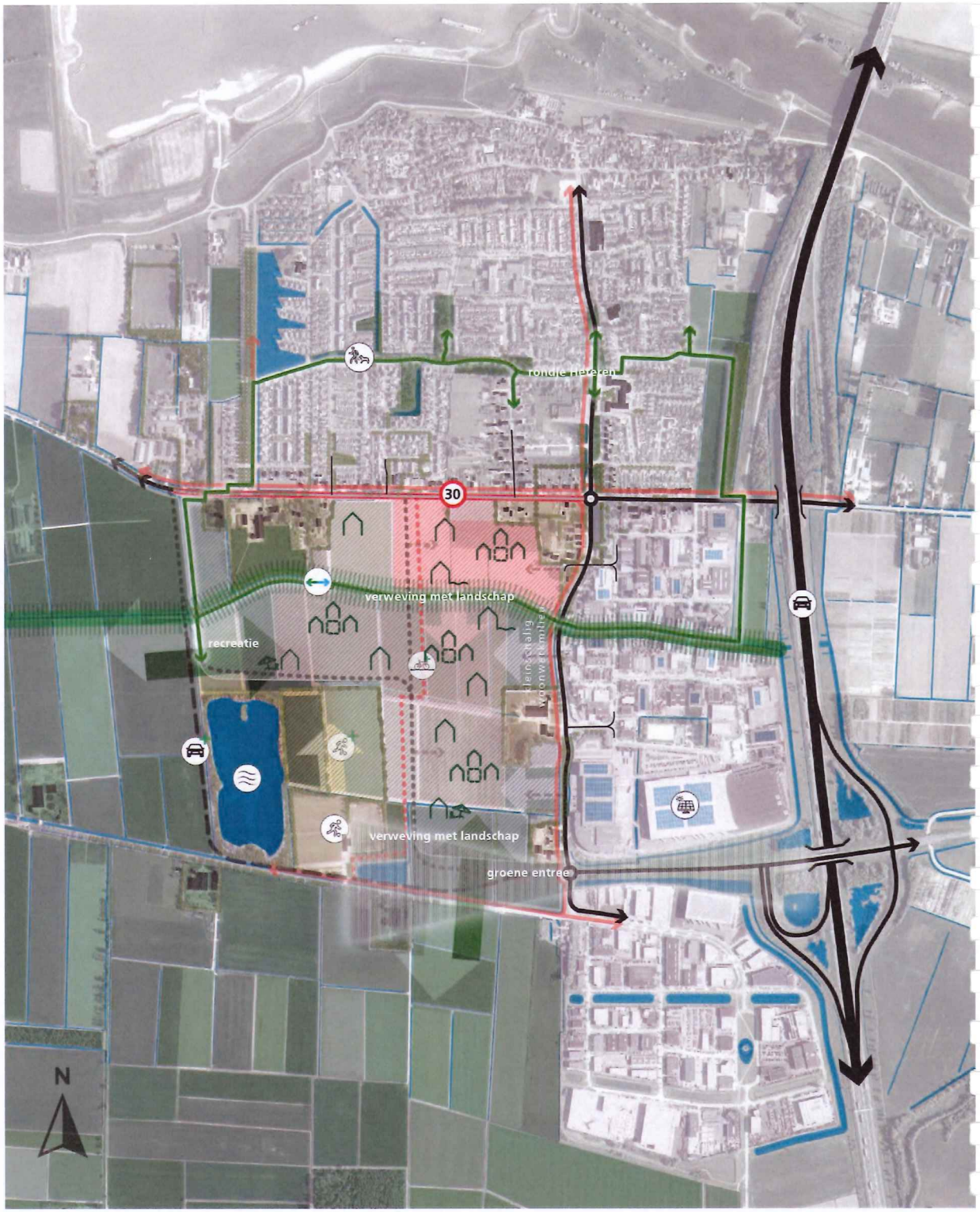
Verlengde Baltussenallée
zuidelijke randweg onderzoeken t.b.v. afwaardering Boterhoeksestraat

Mogelijke bypass Boterhoeksestraat - Polderstraat
alternatieve route zuidelijke randweg

Boterhoeksestraat -> 30km/u
herstel historisch lint

Hoofdfietsroute
snel, veilig, aantakken op recreatief netwerk

Rondje Heteren
recreatie, ca 3-4 km. Verbindend element tussen ontwikkeling en omliggende wijken



Ruimtelijke Visie
Heteren Zuid

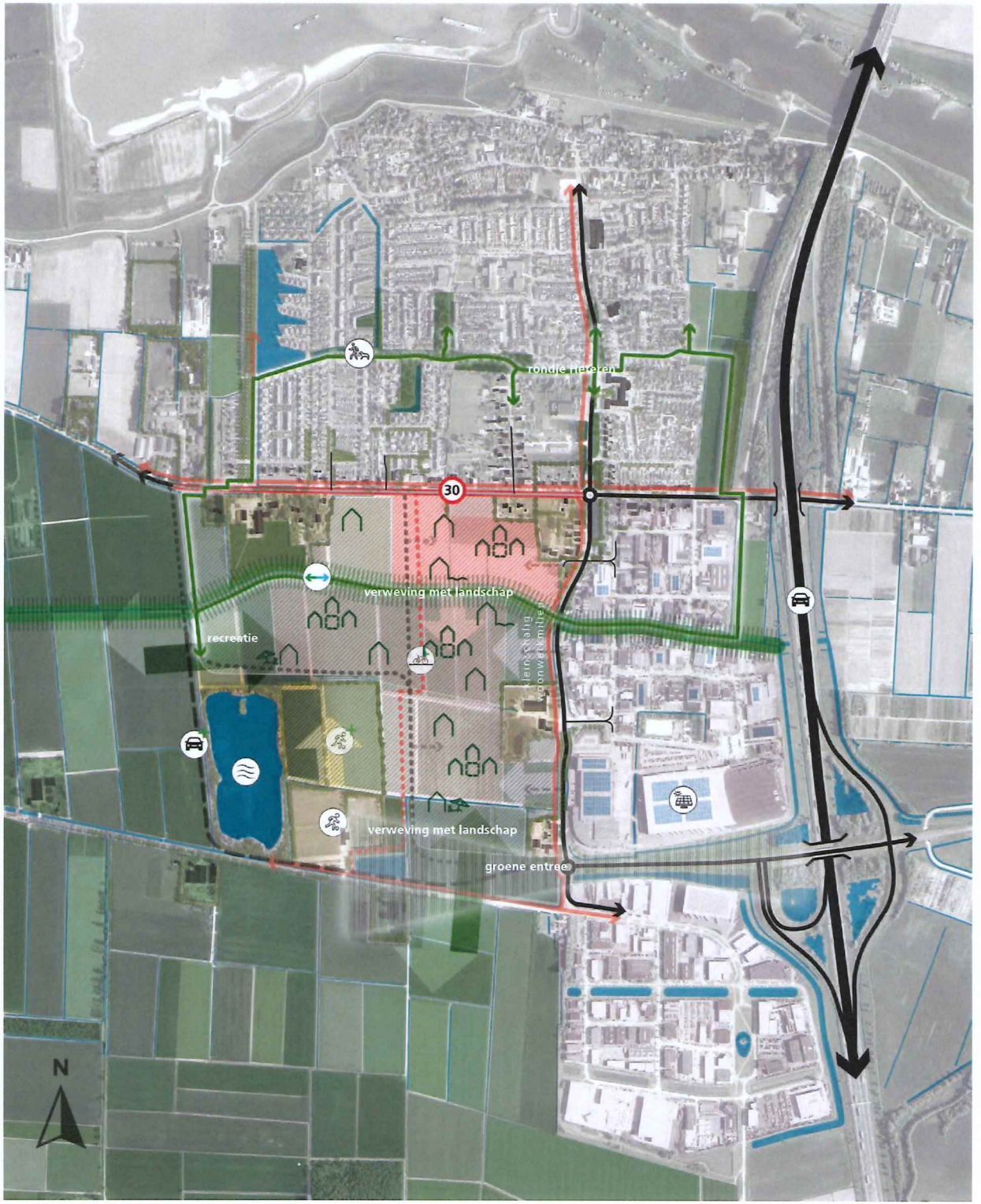
Essenties

Groen en Landschap
- het landschap als ruimtelijke drager voor Heteren Zuid, integreer water (Leigraaf, zandwinplas, sloten) in structuur
- verbeteren belevings- en gebruikswaarde
- inzetten op ecologie, klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Heterense Leigraaf als centrale groene ruimte, voor spelen, recreëren en natuur
- groen raamwerk als contramal voor woningbouwontwikkeling
- royale groene openbare ruimte

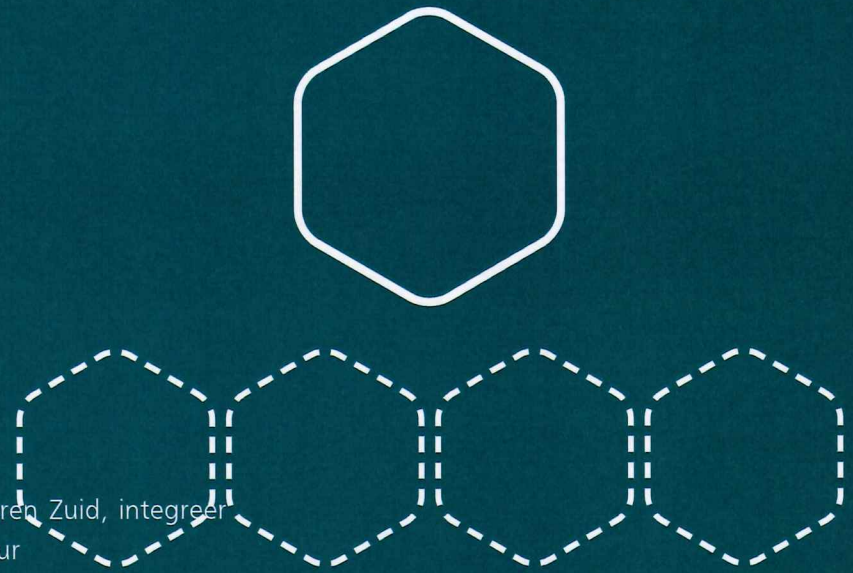
Structuur
- verbonden fietsnetwerk door Heteren Zuid heen
- rondje Heteren verbindt bestaande dorpskern en Heteren Zuid met landschap en recreatief netwerk
- nieuwe randweg als nieuwe ontsluiting

Wonen
- vanaf 2023 200 woningen mogelijk, inzetten op 1ste fase
- gemengd milieu met woningen voor alle doelgroepen
- groen en ontspannen wonen, grondgebonden in een lage dichtheid
- Heterense identiteit - wonen in de Betuwe

Meer dan wonen
- houd ruimte voor toekomstige uitbreiding sportpark Bretagne
- zoom Poort van Midden Gelderland af met een groen en gemengd woon-werkmilieu
- gebruik daken Poort van Midden Gelderland voor zonnenergie



3 Uitwerking Thema's



Groen en Landschap

- het landschap als ruimtelijke drager voor Heteren Zuid, integreer water (Leigraaf, zandwinplas, sloten) in structuur
- verbeteren belevings- en gebruikswaarde
- inzetten op ecologie, klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Heterense Leigraaf als centrale groene ruimte, voor spelen, recreëren en natuur
- groen raamwerk als contramal voor woningbouwontwikkeling
- royale groene openbare ruimte

Structuur

- verbonden fietsnetwerk door Heteren Zuid heen
- Rondje Heteren verbindt bestaande dorpskern en Heteren Zuid met landschap en recreatief netwerk
- nieuwe randweg als nieuwe ontsluiting

Wonen

- inzetten op 1ste fase, 200 woningen (vanaf 2023)
- gemengd milieu met woningen voor alle doelgroepen
- groen en ontspannen wonen, grondgebonden in een lage dichtheid
- Heterense identiteit - wonen in de Betuwe

Meer dan wonen

- houd ruimte voor toekomstige uitbreiding sportpark Bretagne
- zoom Poort van Midden Gelderland af met een groen en gemengd woon-werkmilieu
- gebruik daken Poort van Midden Gelderland voor zonnenergie

Groen en Landschap

- het landschap als ruimtelijke drager voor Heteren Zuid, integreer water (Leigraaf, zandwinplas, sloten) in structuur
- verbeteren belevings- en gebruikswaarde
- inzetten op ecologie, klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Heterense Leigraaf als centrale groene ruimte, voor spelen, recreëren en natuur
- groen raamwerk als contramal voor woningbouwontwikkeling
- royale groene openbare ruimte







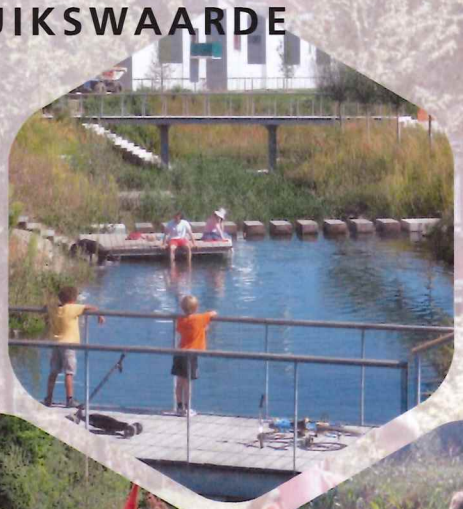


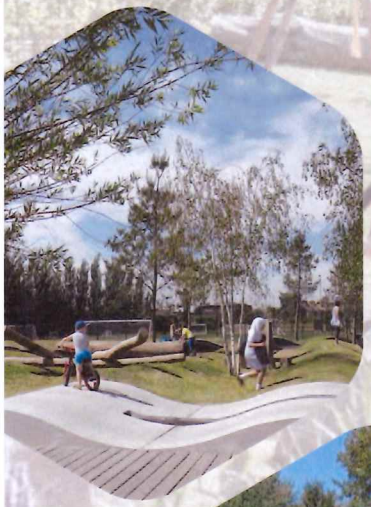


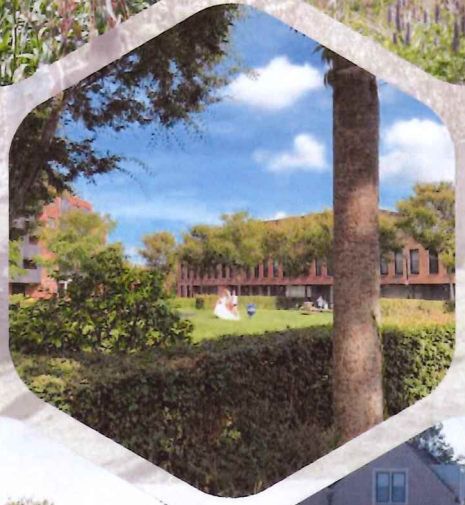
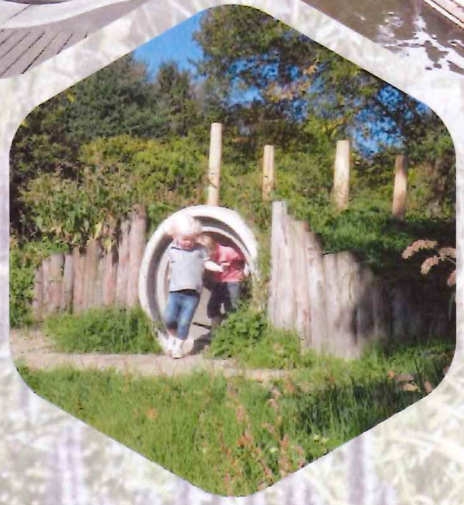


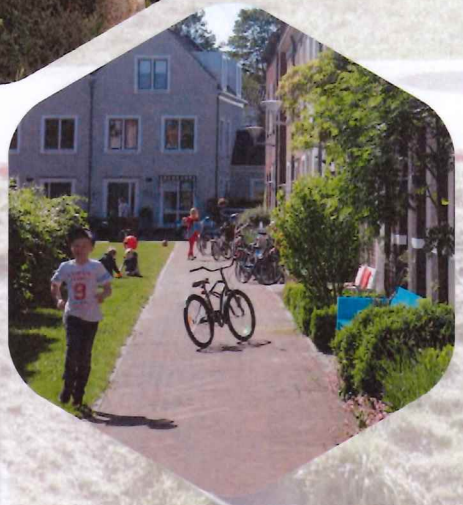


BELEVINGS- EN GEBRUIKSWAARDE



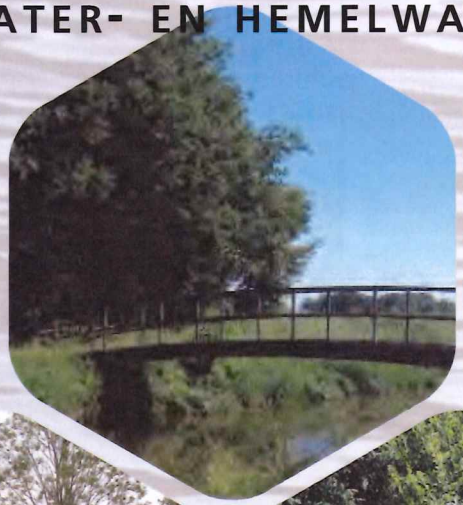




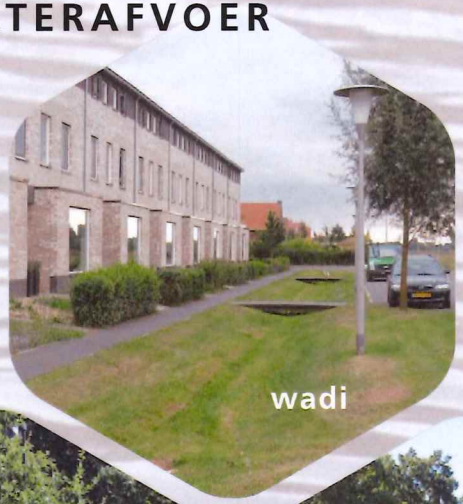



ECOLOGIE, KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT



WATER- EN HEMELWATERAFVOER

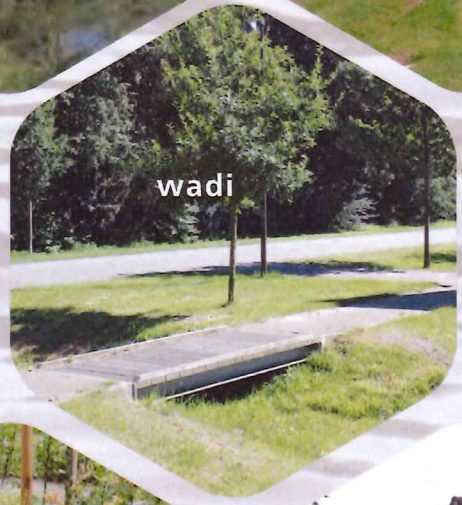



wadi

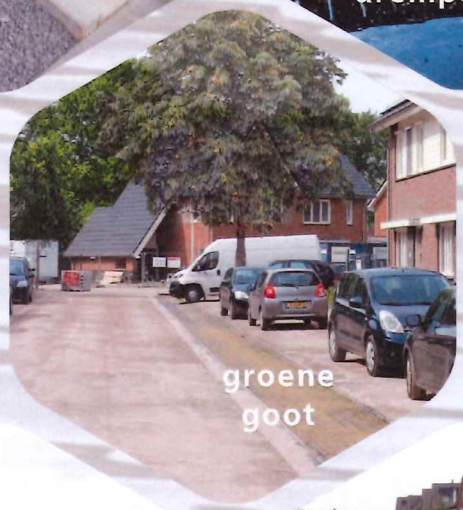

goot


omgekeerde drempel




wadi




groene goot


overstort


watergang


natuurlijke oever


watergang

GROEN LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK ALS CONTRAMAL VOOR WONINGBOUWONTWIKKELING



GROENE WOONSTRATEN

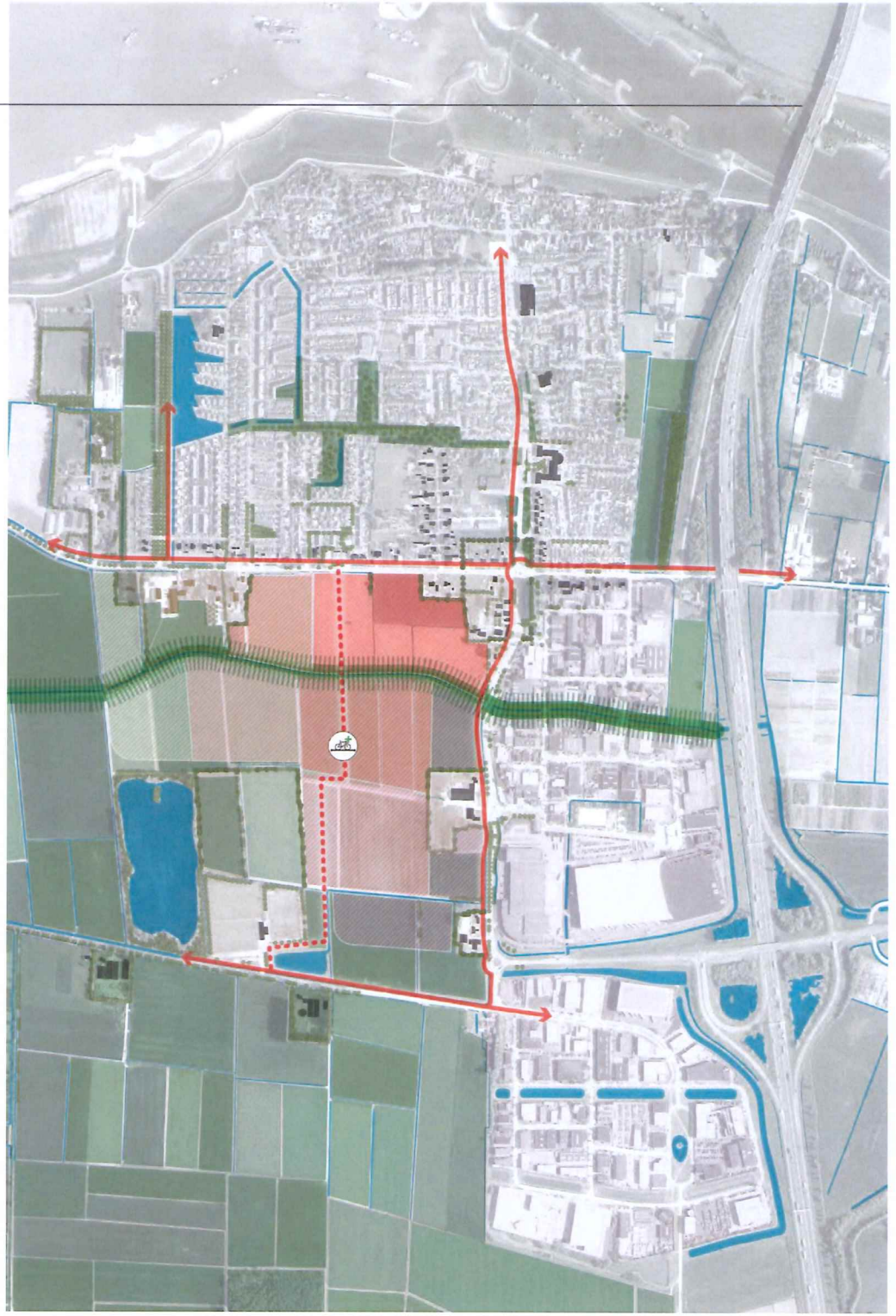






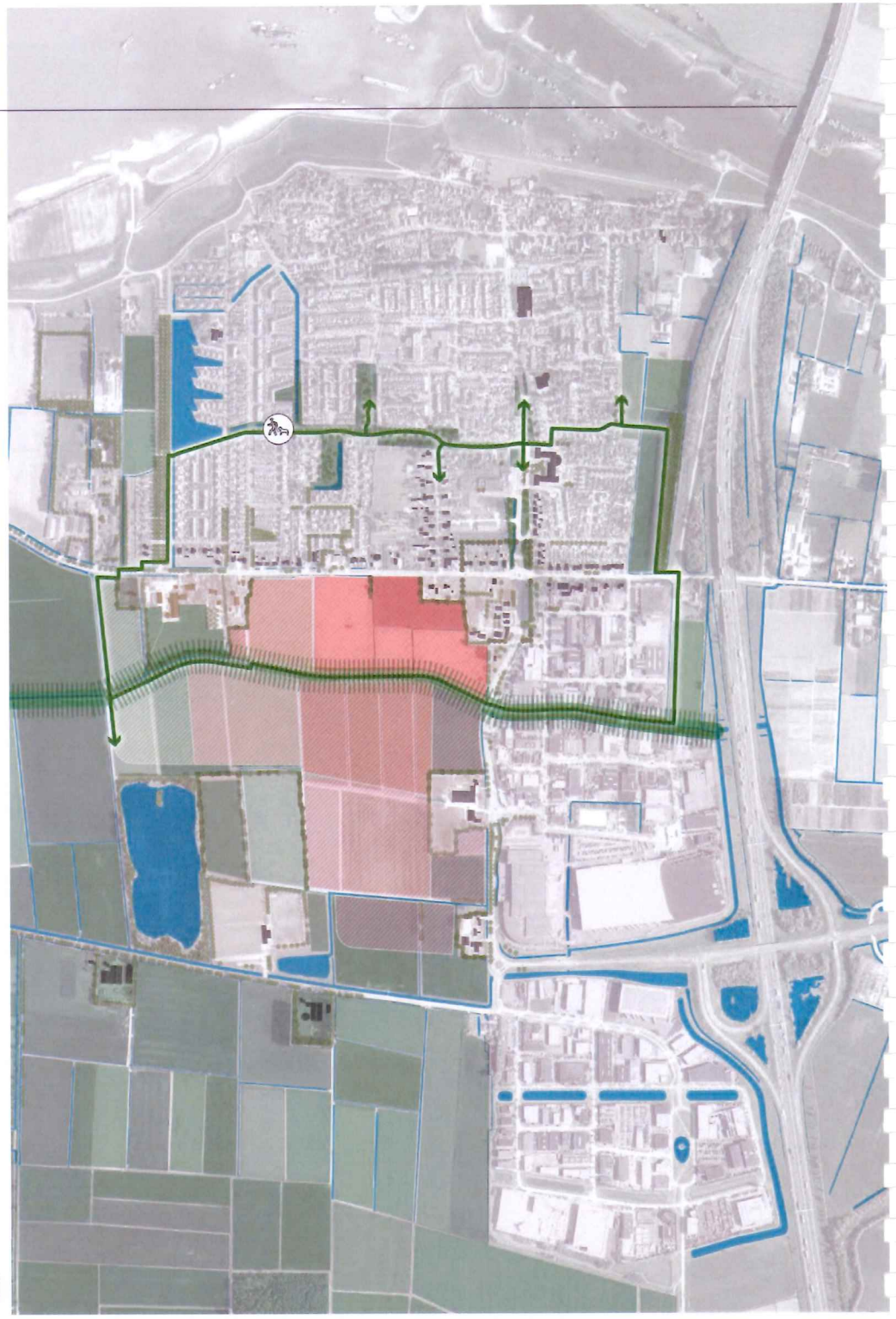
FIETSROUTES

- nieuwe route vanaf Boterhoekseweg richting sportveld
- nieuwe ontwikkeling onderdeel van recreatief netwerk



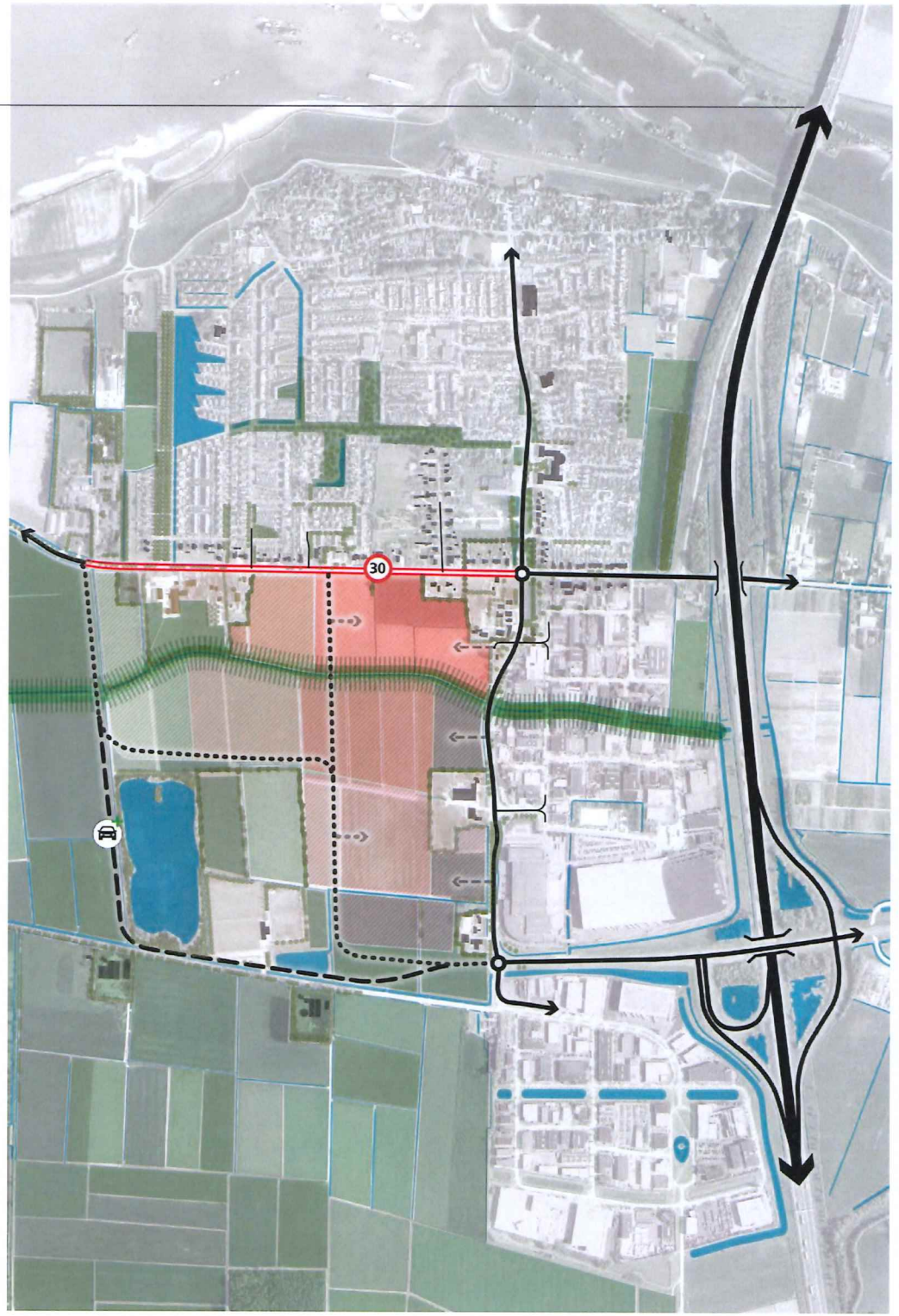
Rondje Heteren

- recreatief ommetje ca 2,5 á 4 km
- verbinding tussen bestaande en nieuwe wijk



AUTO-ONTSLUITING

- leefbare Boterhoeksestraat (30km)
- snelle ontsluiting richting A50
- nieuwe randweg, aan te leggen bij verdere uitbreiding Heteren Zuid (>2028) *(realisatie niet direct)*

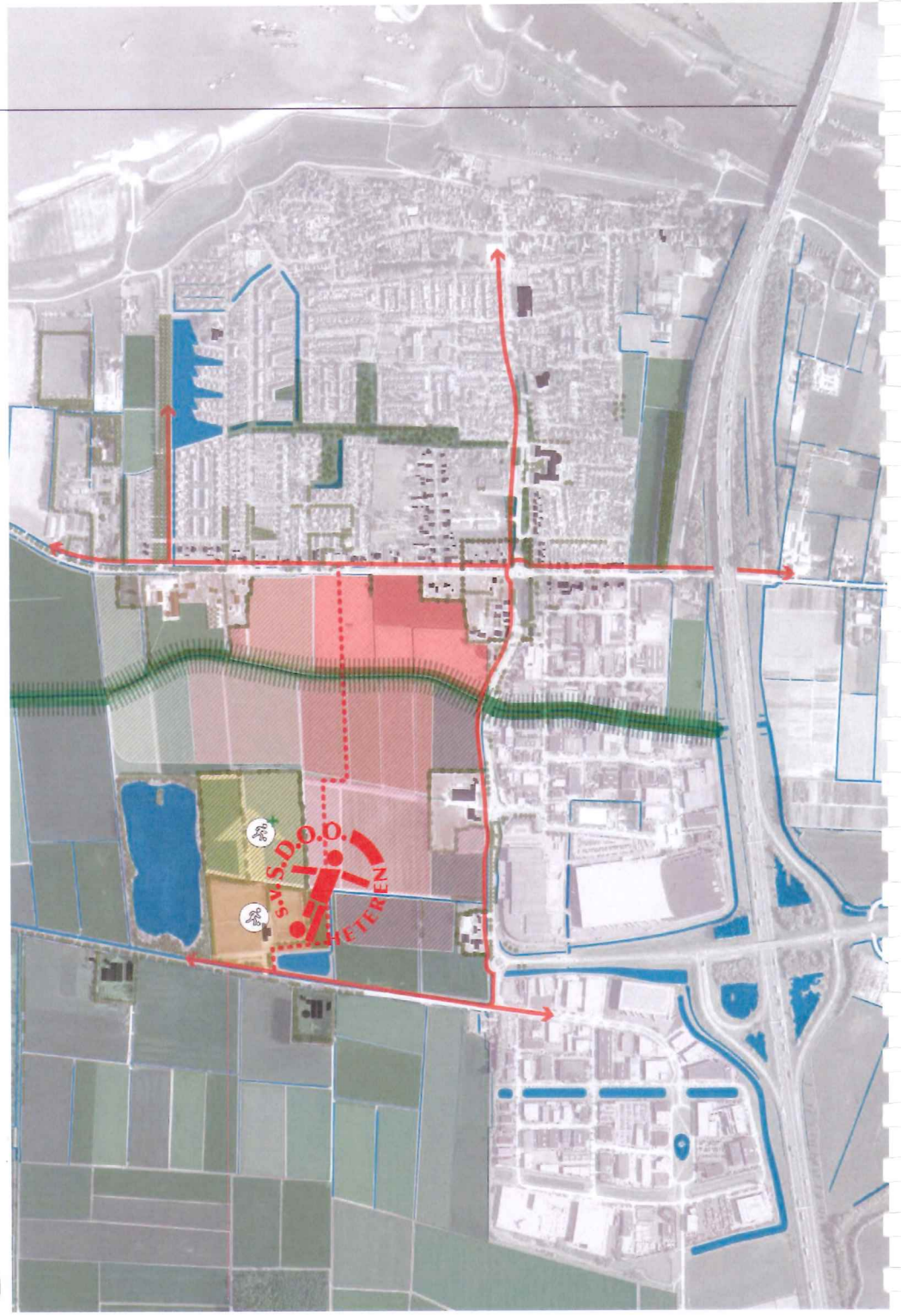


RESERVERING

TOEKOMSTIGE UITBREIDING SPORTPARK BRETAGNE

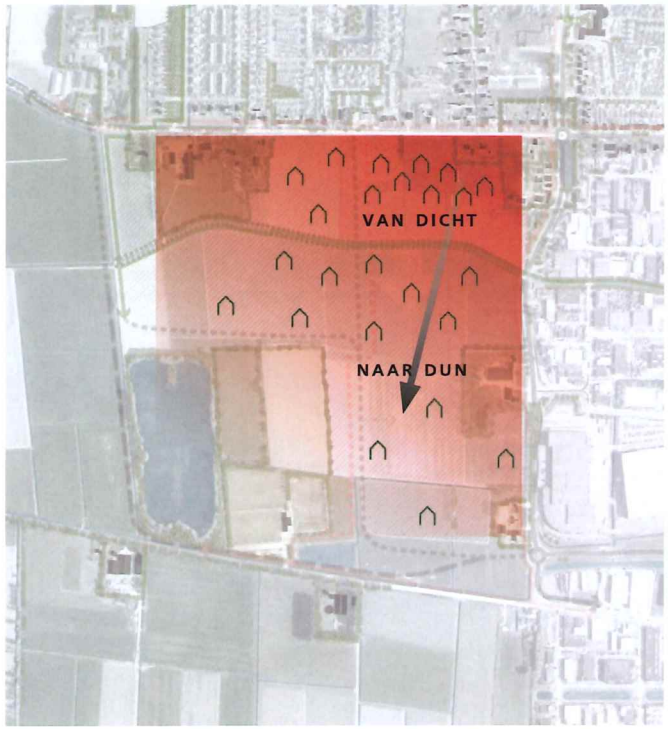
SPORTVERENIGING "SAMENSPEL DOET ONS OVERWINNEN"

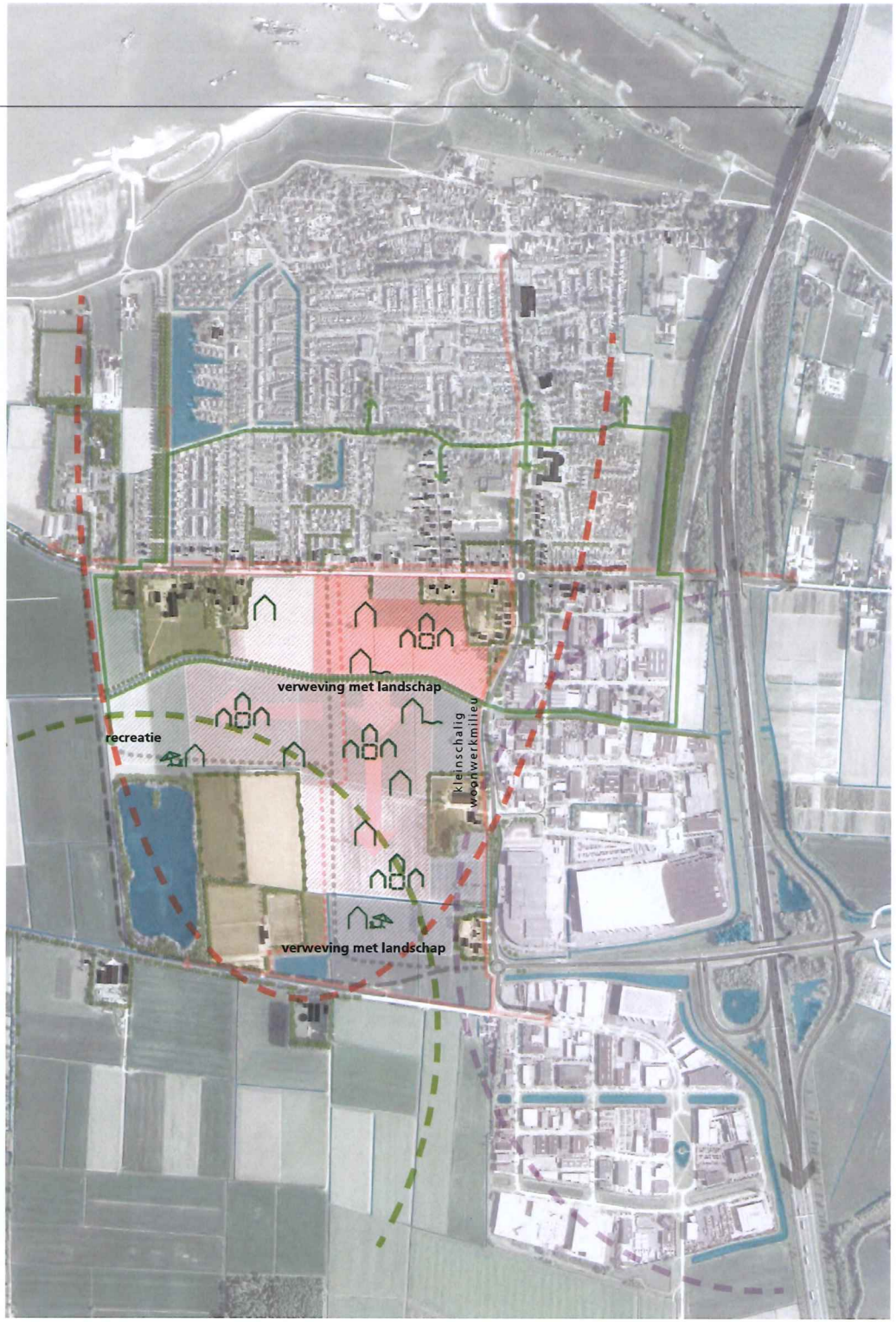




WONINGBOUW

- Gefaseerd te bouwen: start vanaf 2023 met 200 woningen, daarna (>2028) evt. uit te breiden, afhankelijk van woningvraag
- Tot ca. 1.000 woningen mogelijk in Heteren Zuid
- Na elke deelontwikkeling is het gebied 'af' met een eenduidige ruimtelijke afronding
- Doelgroepen - ca. 30% sociaal èn bovenkant markt
- Ontspannen woonmilieu met grondgebonden woningen
- Eigentijdse, aantrekkelijke en herkenbare woonomgeving
- Dorpsrandzone - integratie van woningbouw met omliggend landschap en afzomen zuidrand Heteren





Wonen - Doelgroepen











eenpersoonshuishoudens



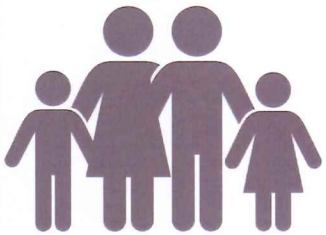
starters



eenoudergezinnen



gezinnen

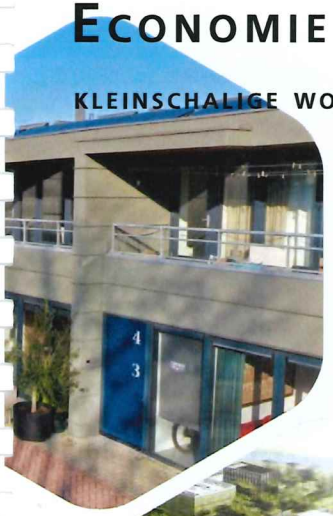


senioren



Economie

Kleinschalige woonwerk-woningen, geïntegreerd in landschap















Gemeente Overbetuwe:

- mix van wonen en werken
- Ingepast in landschappelijke structuur
- ingepast met (en als overgang naar) woningbouw
- NB: grotere bedrijfskavels worden geregeld via regionaal programma (en hoeven hier niet te landen)

In Heteren Zuid komt een geïntegreerd programma van woningen in het groen, met water en klimaatadaptatie, natuurinclusieve en biodiverse natuur, recreatie in het landschap, duurzaamheid, etc. De ruimtelijk integrale inpassing van deze ambities verhoudt zich moeilijk tot een grootschalig bedrijfsterrein. Mengvormen van wonen en werken passen in het ontspannen woonmilieu, maar bedrijfskavels (>1000 m²) passen niet in de ambitie.

DUURZAAMHEID

- duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik
- duurzaam energiegebruik
- duurzaam waterbeheer
- duurzaam ruimtegebruik







Op de daken van de Gelderse Poort(?)









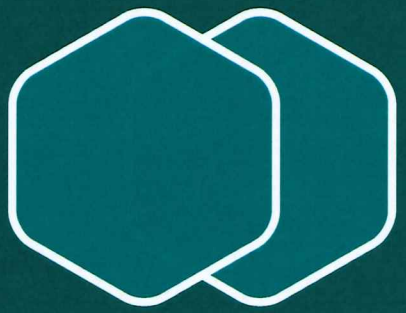








4 Twee scenario's



Scenario's

Melkweide 2.0



+ volgt historische polderstructuur
+ recht en traditioneel/makkelijk te ontwikkelen
+ groene verbreding langs fietspad en Heterense Leigraaf

- veel wegen nodig
- Vergelijkbaar met Melkweide ("2.0")

Organisch Dorp



+ nieuwe structuur in Heteren
+ glooiende groene straten mogelijk, gecombineerd met centrale dorpsbrink
+ autoluwe Heterense Leigraaf

- negeert het orthogonale polderpatroon
- veel 'inefficiënte' kavels

MELKWEIDE 2.0









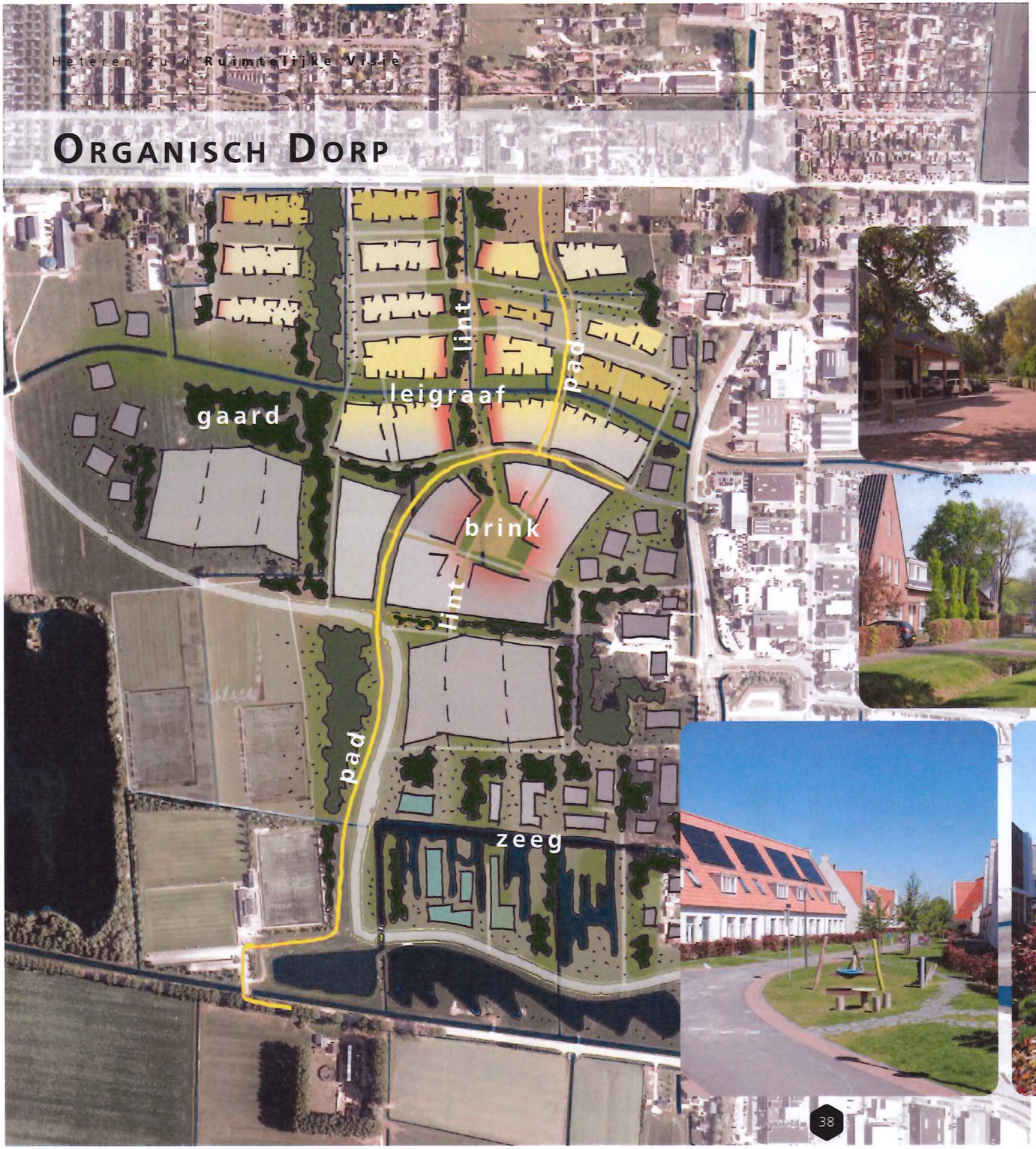








Organisch Dorp













in opdracht van

VAN ARNHEM BOUWGROEP

RoosdomTijhuis

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling

atelier DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-HET-2021001
7 juni 2021

Rob van der Velden
Sander Maurits