



HETEREN ZUID



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.

december 2022

Van Arnhem Bouwgroep

Roosdom Tijhuis Planontwikkeling

Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling



INHOUD

Inleiding	2
-----------	---

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
Ambitiweb	14
Samenvatting Ruimtelijke opgave	16

Ruimtelijke Visie	17
--------------------------	-----------

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
Wonen - Doelgroepen	31
Woningbouw	32
Woonsferen - Betaalbare woonvormen	33
Economie	34
Uitbreiding toekomstig bedrijfsterrein	35
Duurzaamheid	36

Scenario's	38
-------------------	-----------



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

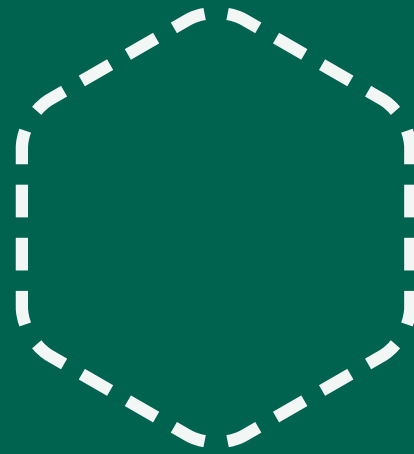
4

Scenario's

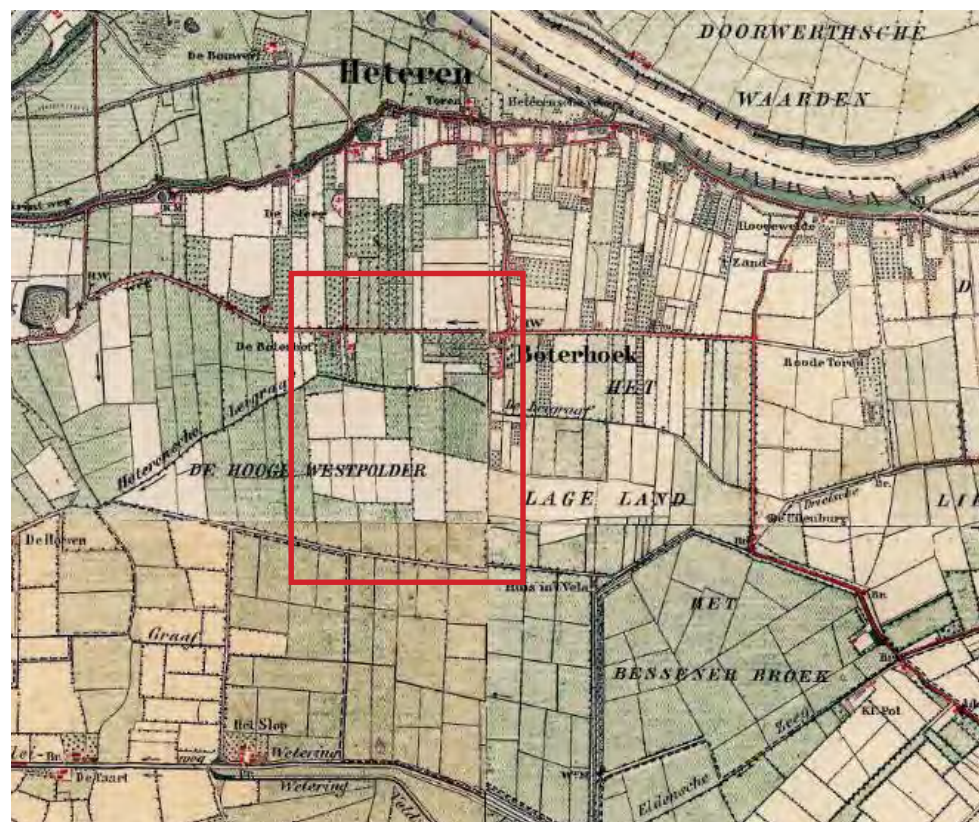
model 1

model 2

1 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



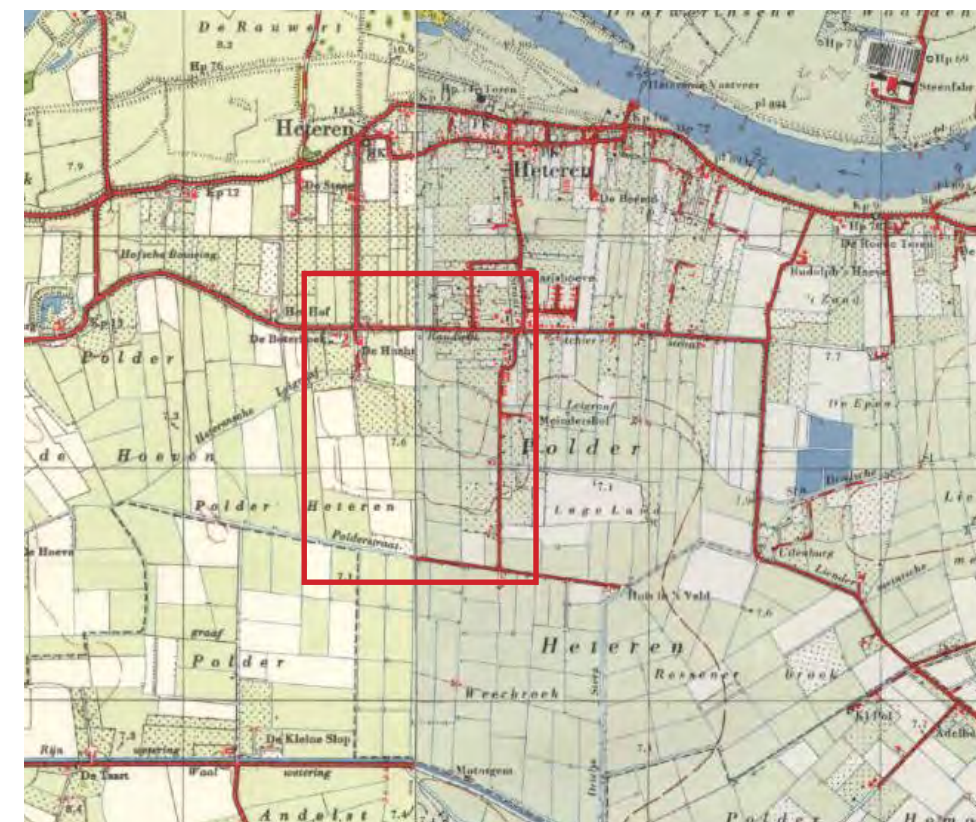
HISTORISCHE GROEI



1850



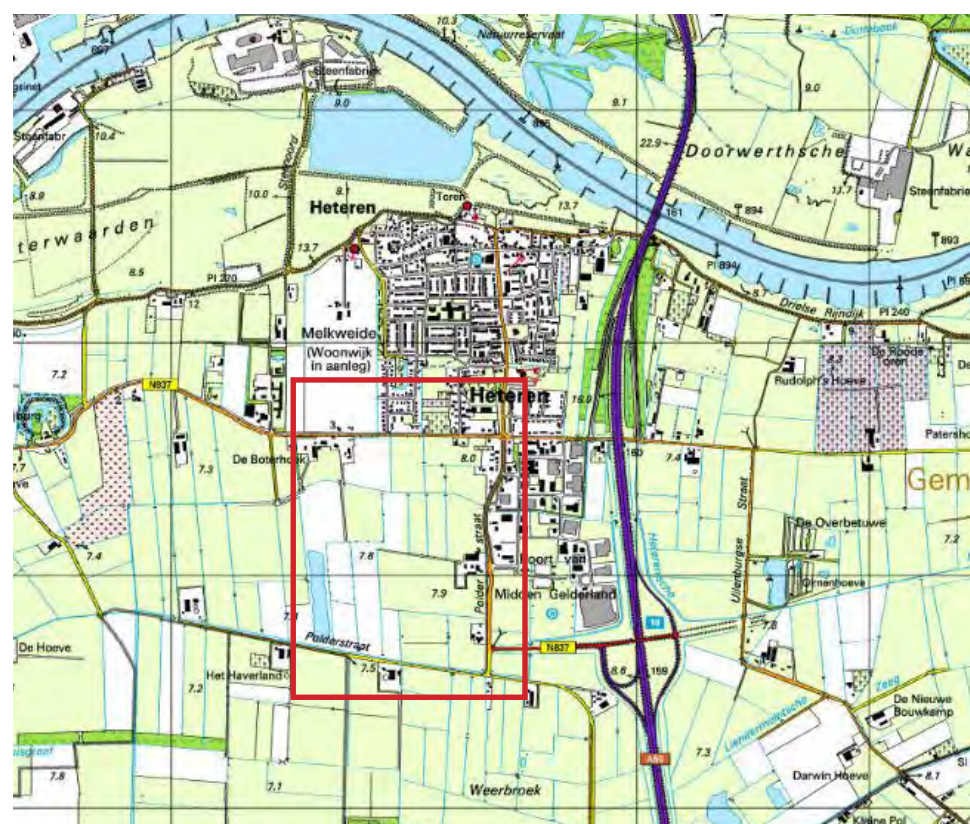
1940



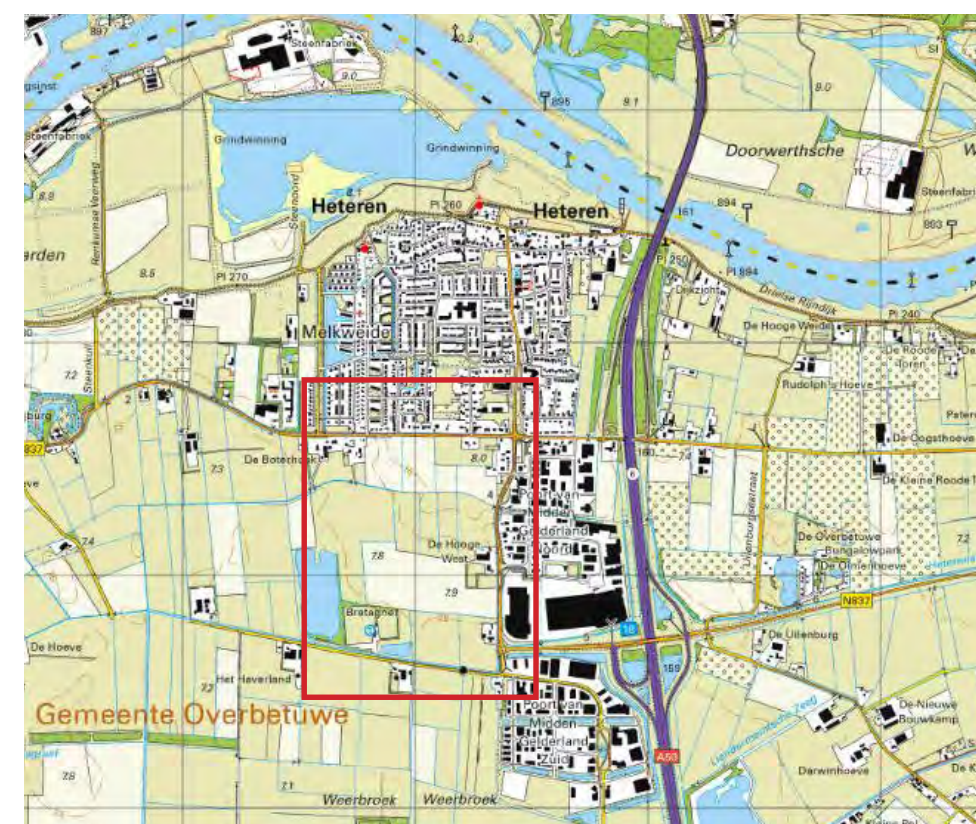
1960



1980



2000



2020

HUIDIGE SITUATIE



OMGEVINGSVISIE OVERBETUWE 2040

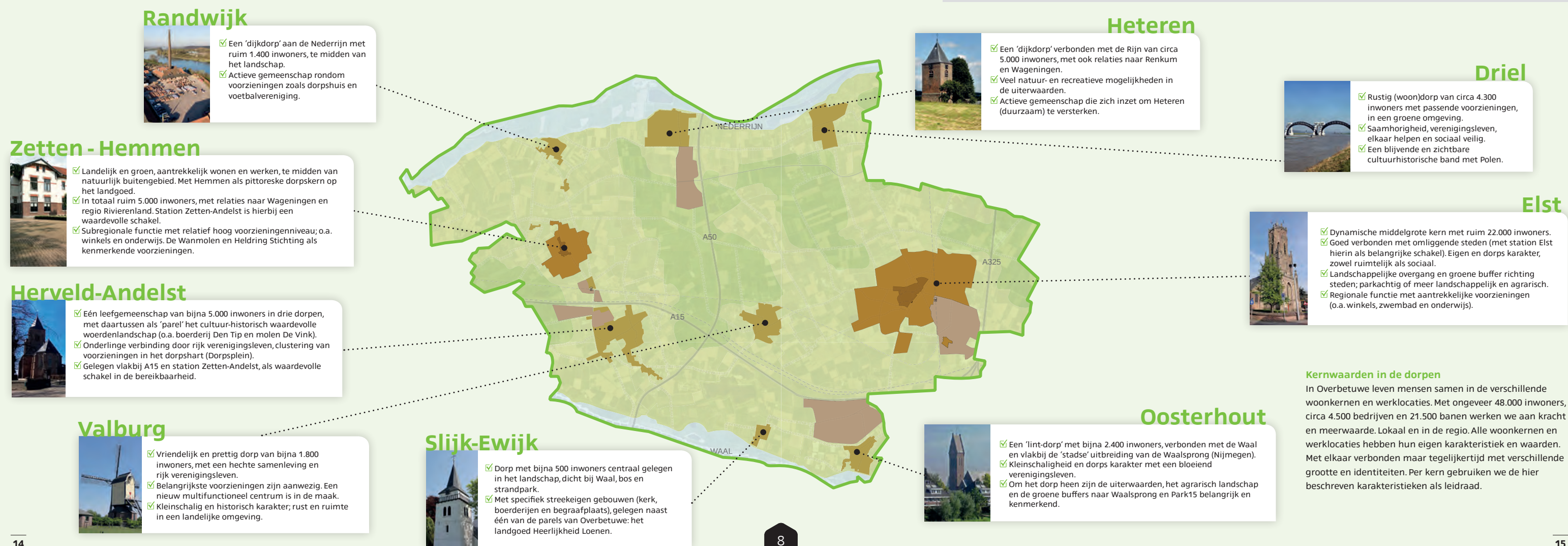
MOGELIJKE IDEEËN UIT OMGEVINGSVISIE

- 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

afbeelding uit Omgevingsvisie.....

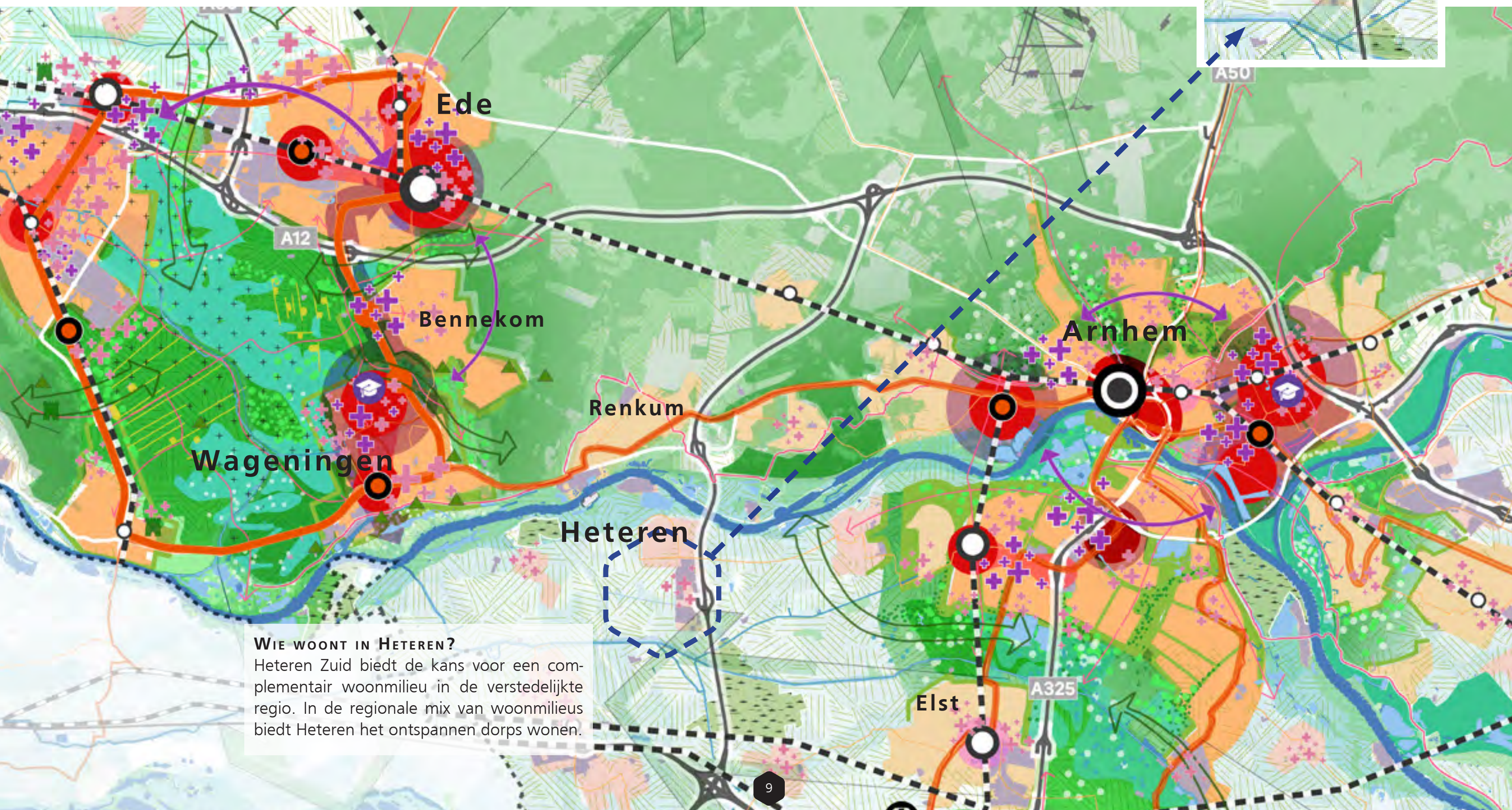
DORPSRANDZONES

“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.”



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”



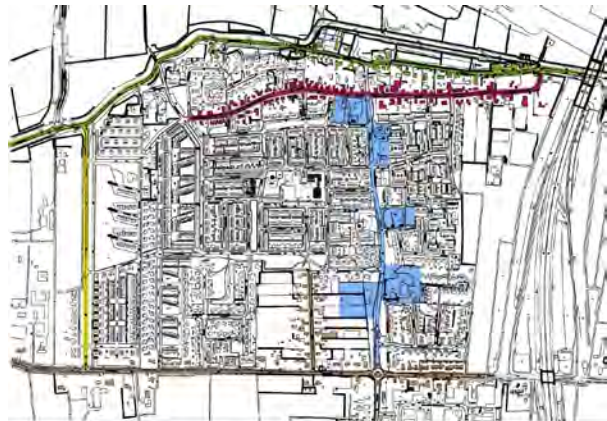
BEELDKWALITEITPLAN 2011

AANSLUITEN OP BEELDKWALITEITVISIE 2011

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



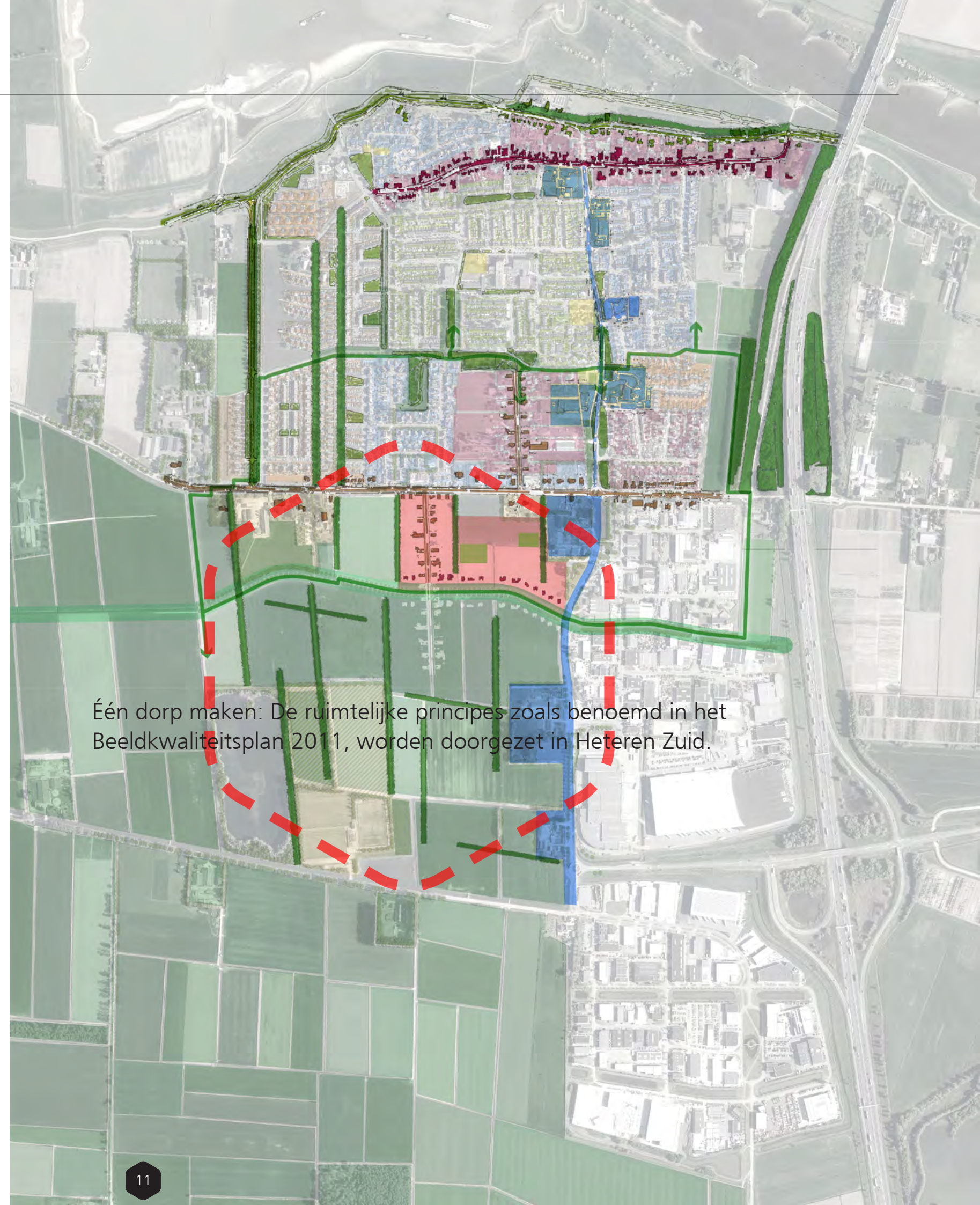
Wijktypologieën, bron: beeldkwaliteitsvisie 2011



Linten, bron: beeldkwaliteitsvisie 2011



Groenstructuren Heteren, bron: beeldkwaliteitsvisie 2011



Één dorp maken: De ruimtelijke principes zoals benoemd in het Beeldkwaliteitsplan 2011, worden doorgezet in Heteren Zuid.

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 2024
- 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 <5.000m²)
- (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



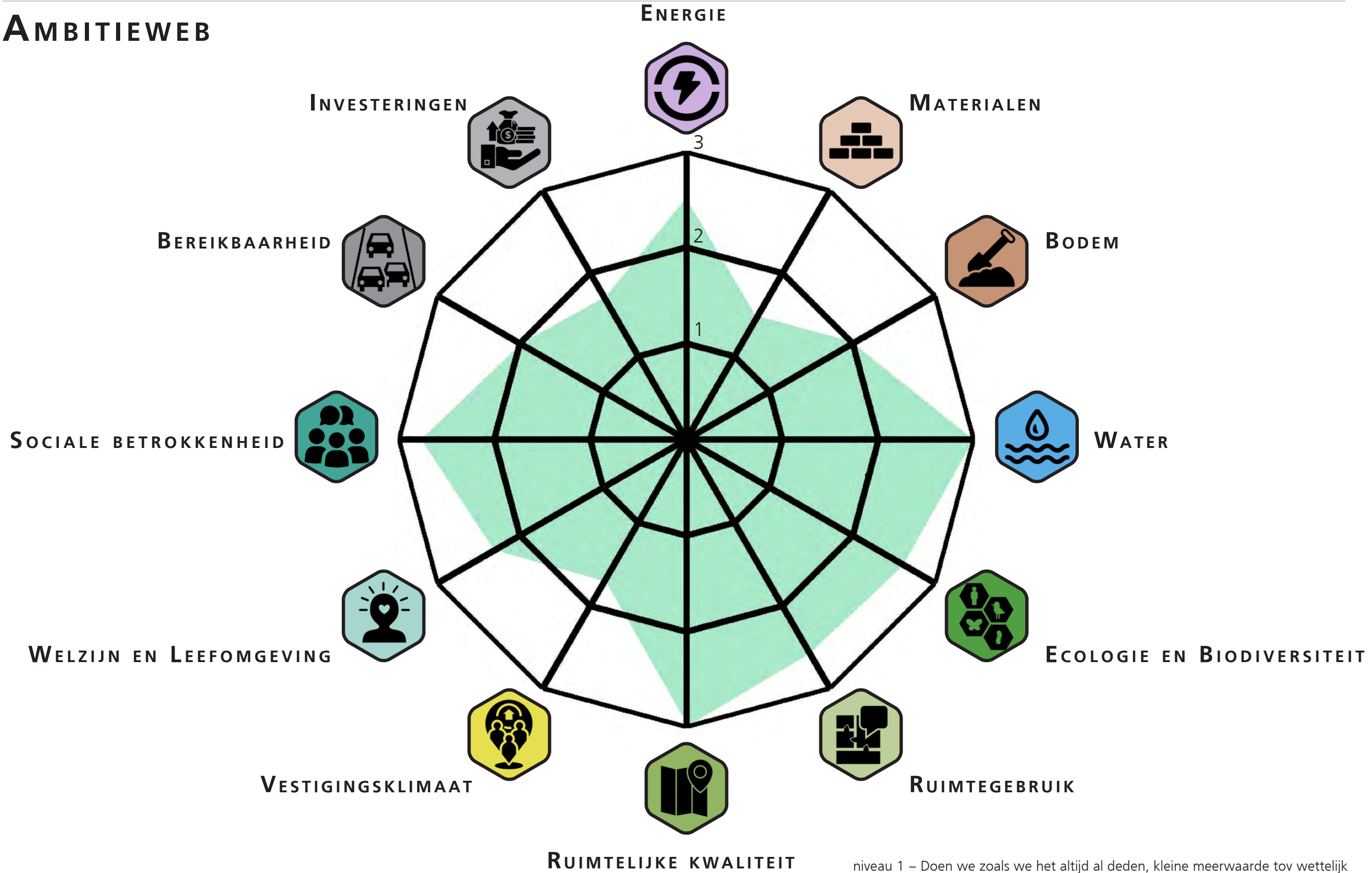
ONDERSCHEIDEND WOONMILIEU



GEZONDHEID

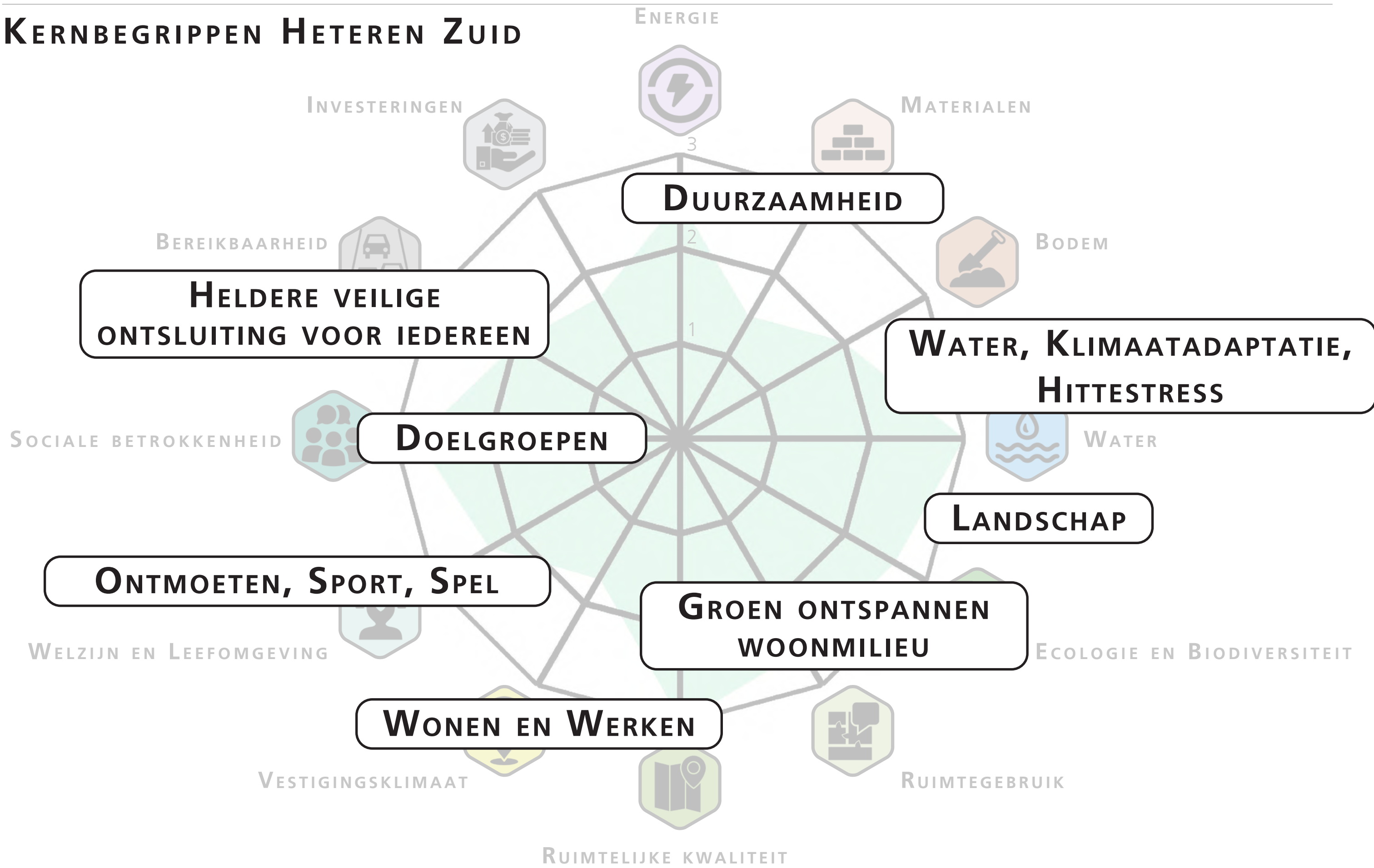


AMBITIEWEB



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 2024)
- Doelgroepen - ca. 30% sociaal en 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

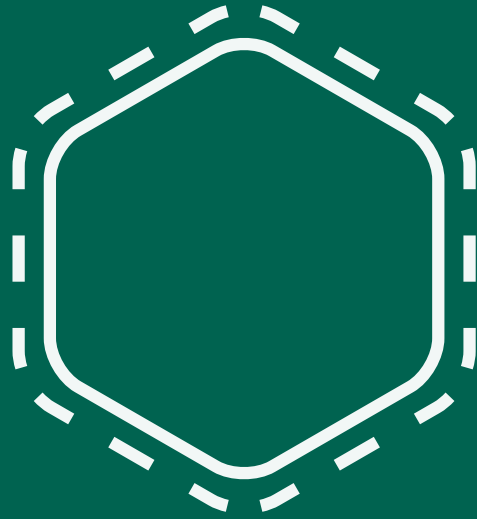
DUURZAAMHEID

- 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 biodiversiteit



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

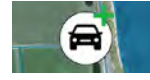


Overgangsmilieu
afzomen bedrijfsterrein met woon-werkmilieu - woonwerkwoningen en kleine bedrijfskavels



Toekomstige uitbreiding bedrijfsterrein
health, energy, hightech

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 2024 200 woningen mogelijk, inzetten op 1^{ste} 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

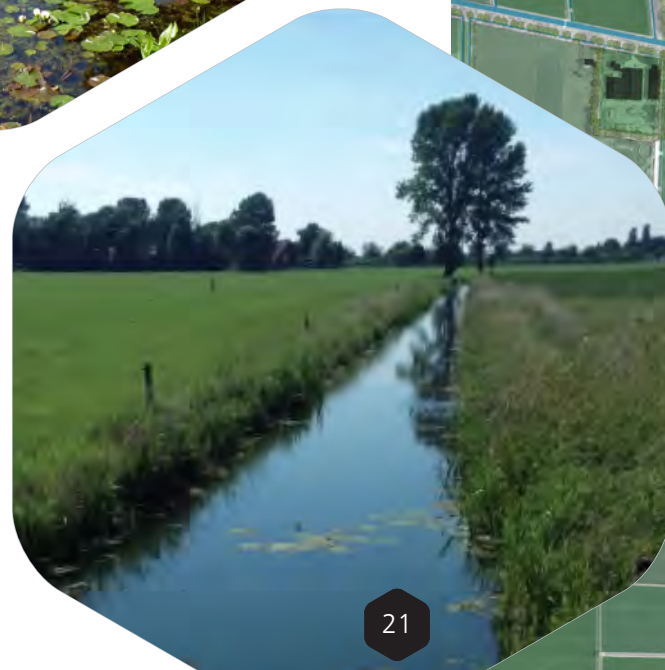
- inzetten op 1^{ste} fase, 200 woningen (vanaf 2024)
- gemengd milieu met woningen voor alle doelgroepen
- groen en ontspannen wonen, grondgebonden in een lage dichtheid
- Heterense identiteit - wonen in de Betuwe

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 contramale 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



LANGE ZICHTLIJNEN (NAAR LANDSCHAP)

NATUURLIJKE OEVERS

BELEVING VAN HET WATER

INHEEMSE BEPLANTING

RUIMTE VOOR RECREATIE

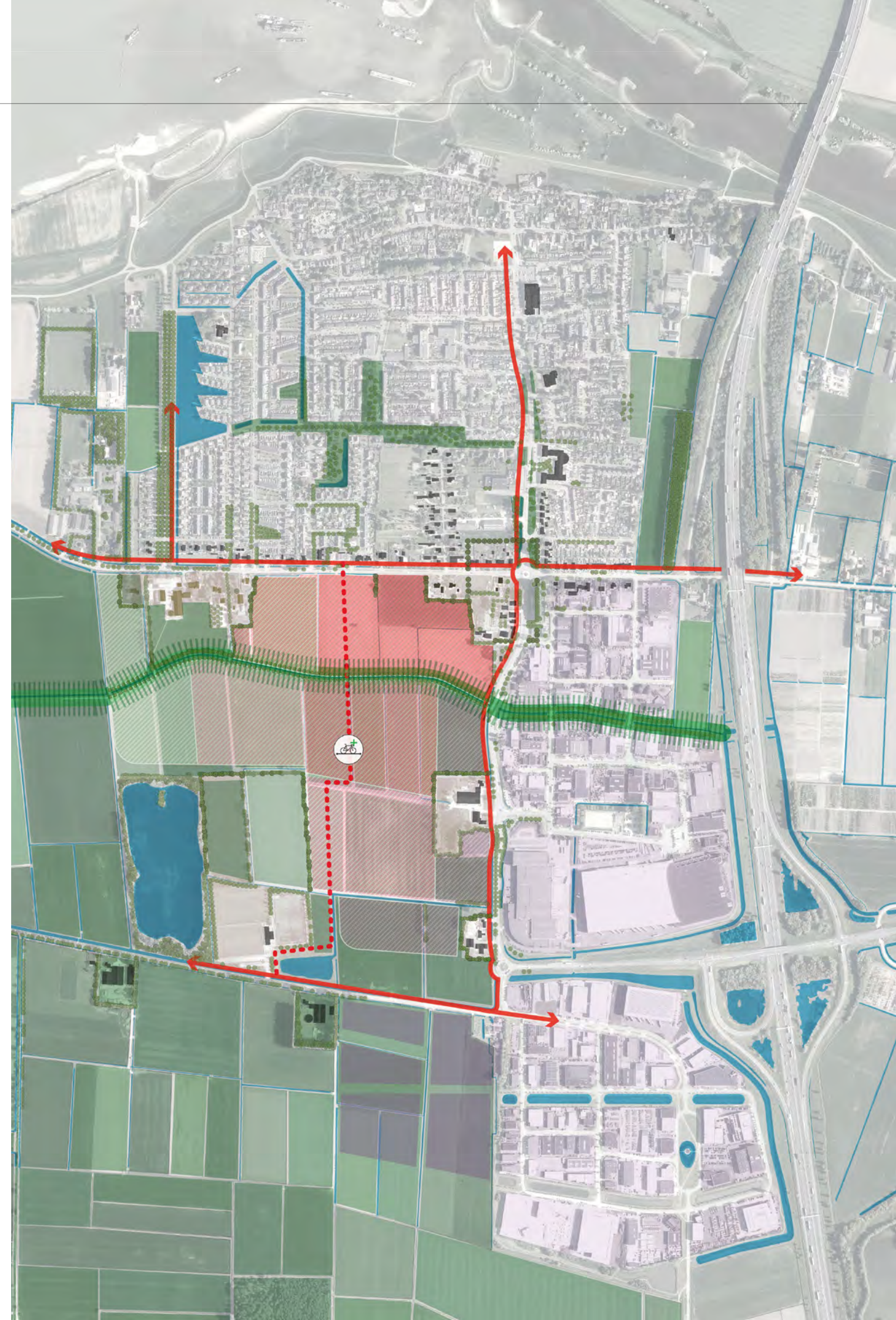
DIVERSITEIT AAN BEPLANTING

GROENE WOONSTRATEN



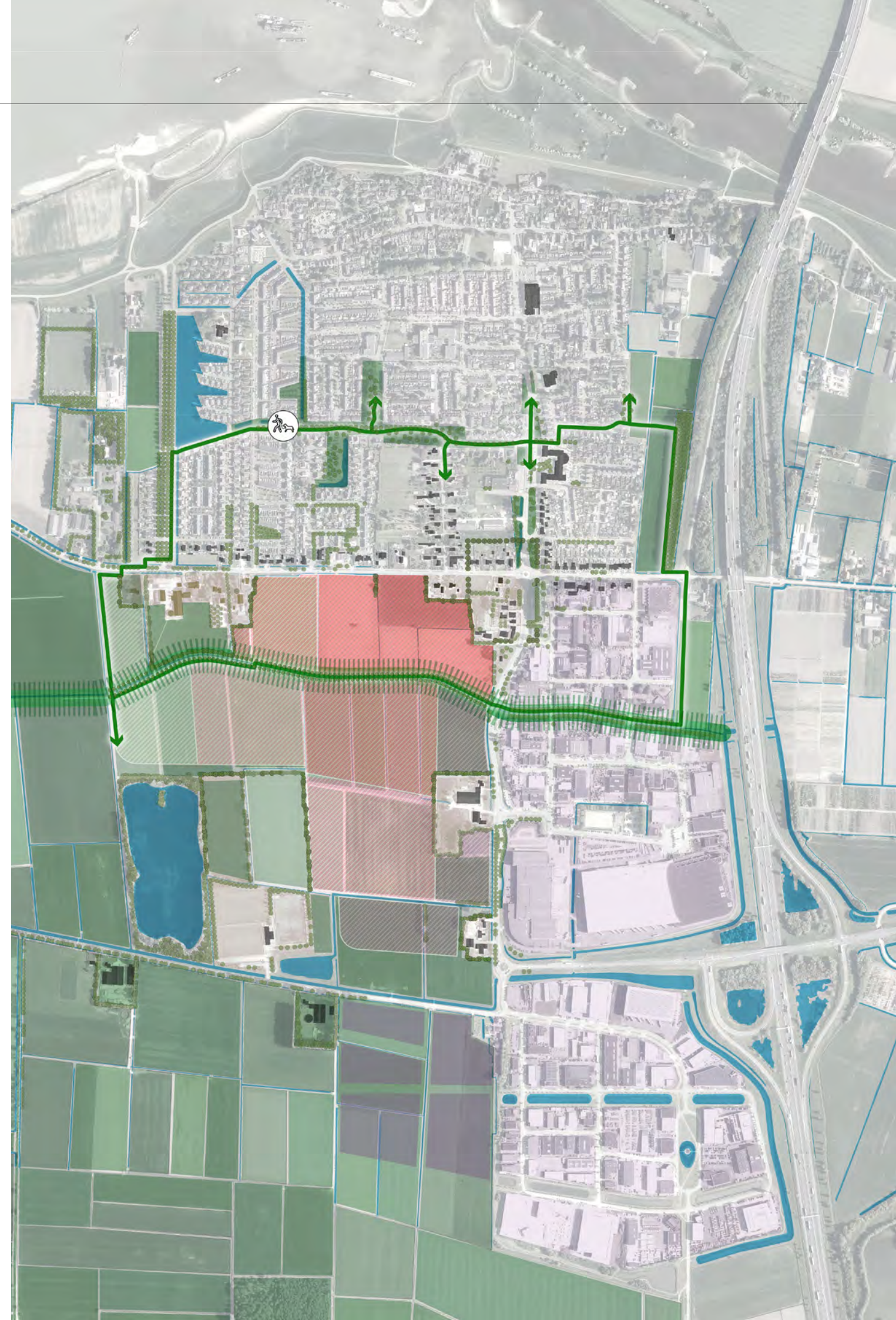
FIETSROUTES

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



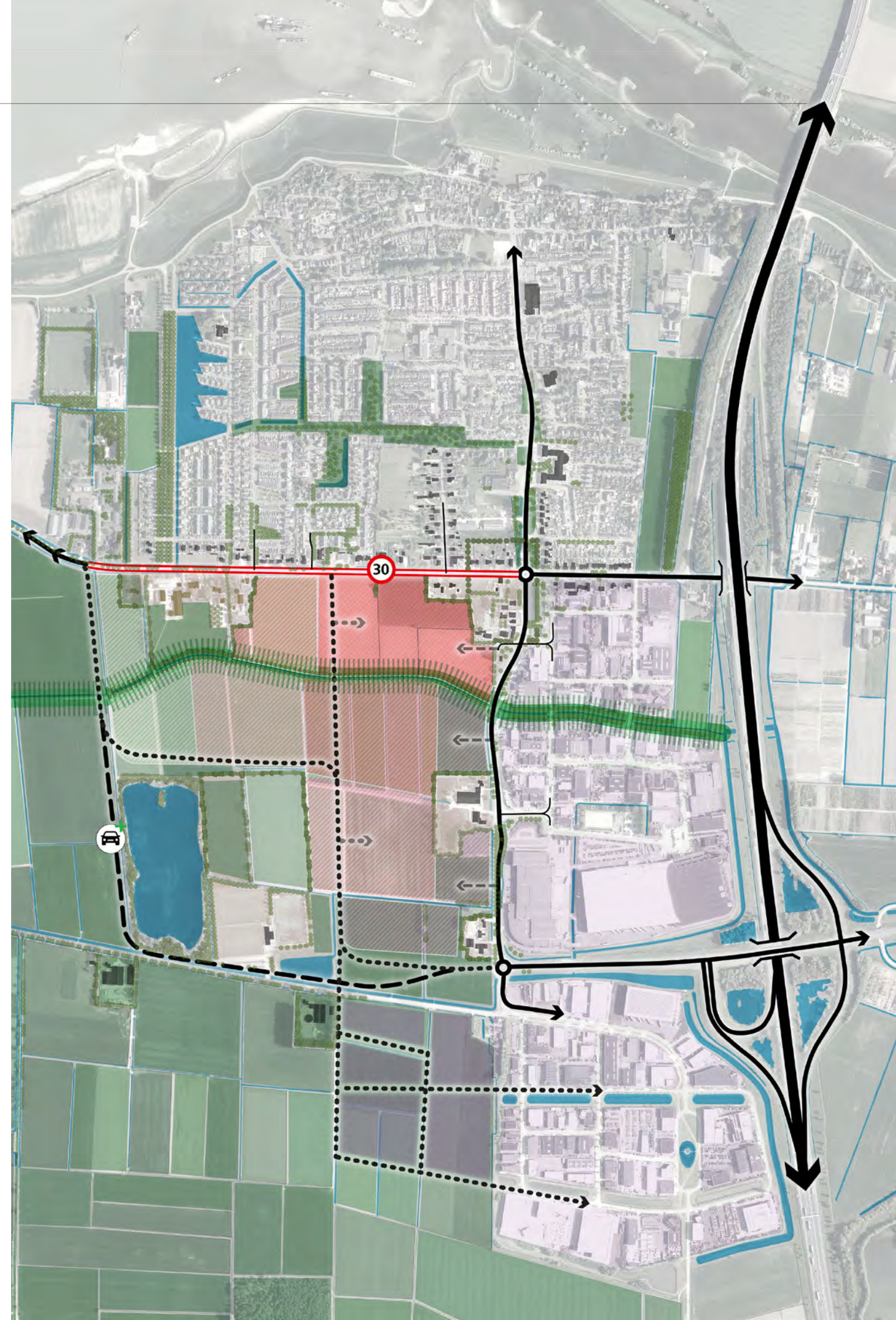
RONDJE HETEREN

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



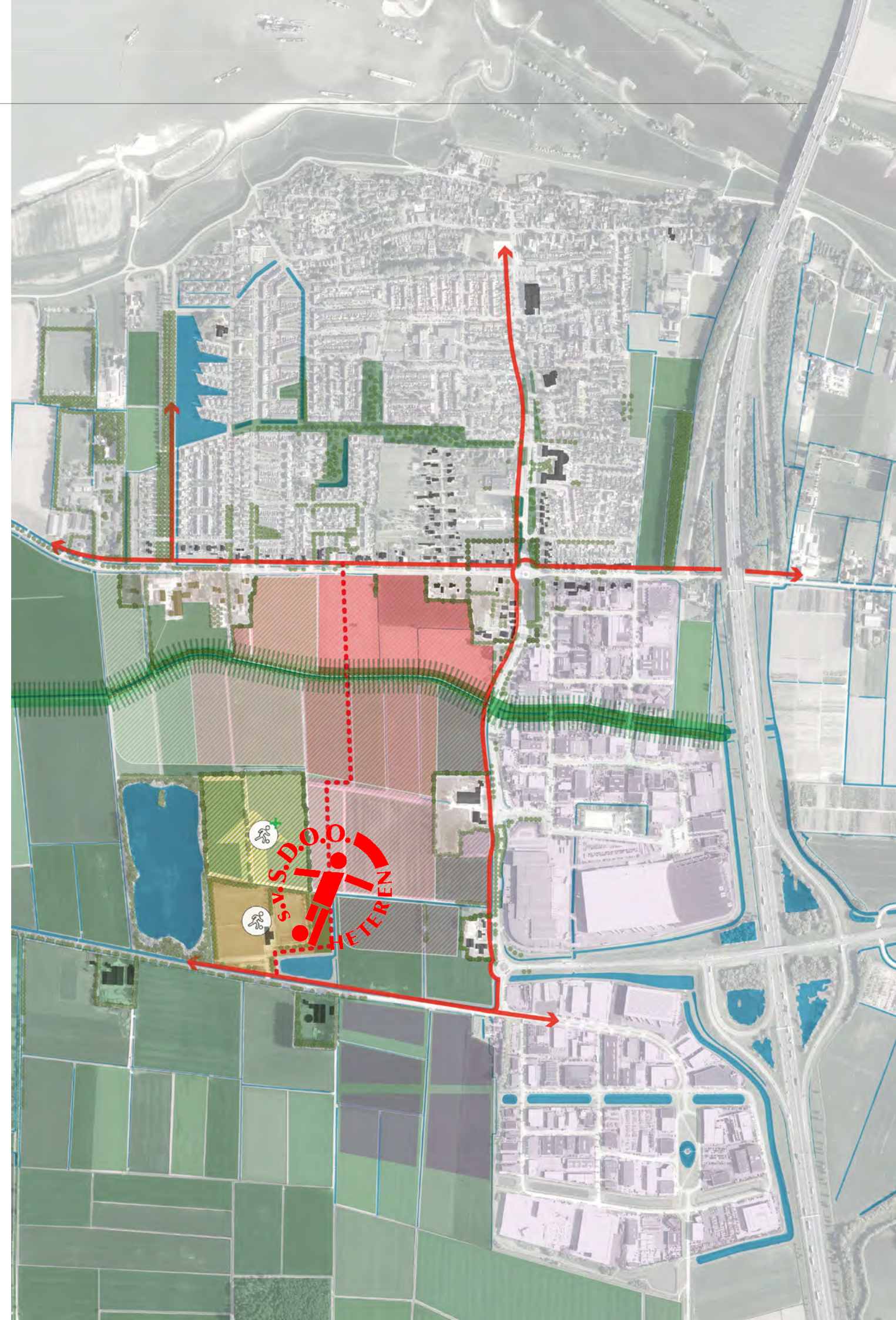
AUTO-ONTSLUITING

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

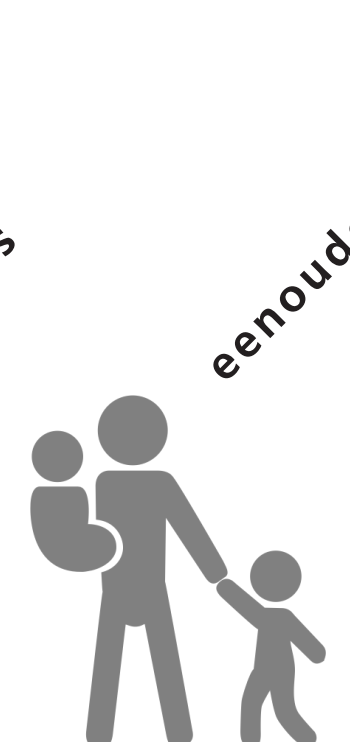
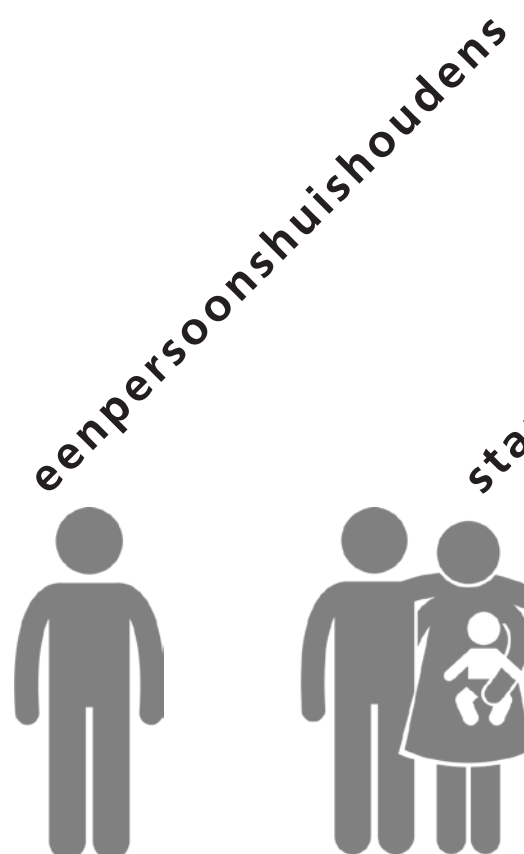


RESERVERING

TOEKOMSTIGE UITBREIDING SPORTPARK BRETAGNE SPORTVERENIGING "SAMENSPEL DOET ONS OVERWINNEN"

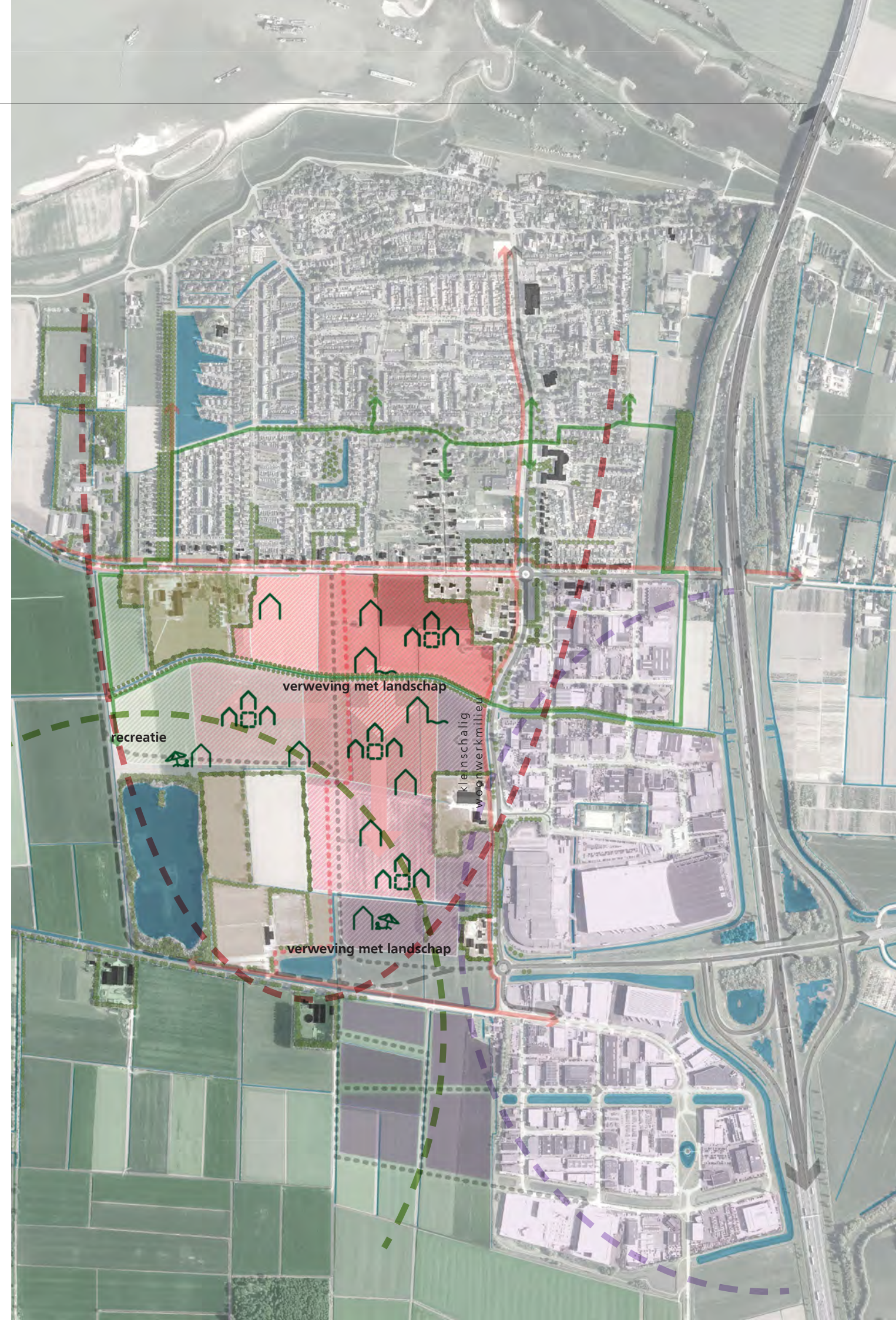
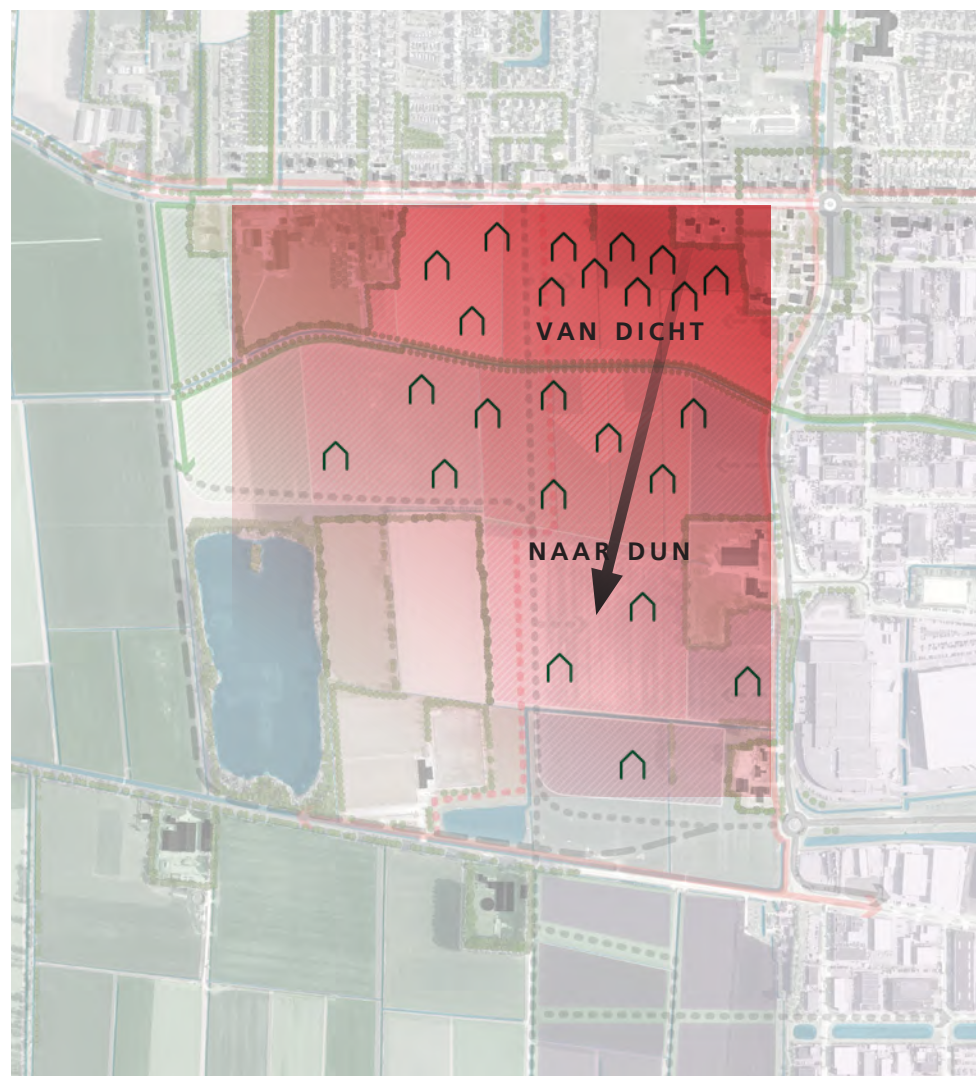


WONEN - DOELGROEPEN



WONINGBOUW

- Gefaseerd te bouwen: start vanaf 2024 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 en bovenkant markt
- Ontspannen woonmilieu met grondgebonden woningen
- Eigentijdse, aantrekkelijke en herkenbare woonomgeving
- Dorpsrandzone - integratie van woningbouw met omliggend landschap en afzomen zuidrand Heteren



WOONSFEREN - BETAALBARE WOONVORMEN



rug-aan-rugwoningen



rug-aan-rugwoningen



rug-aan-rugwoningen



smalle rijenwoningen



beneden-bovenwoningen



rug-aan-rugwoningen



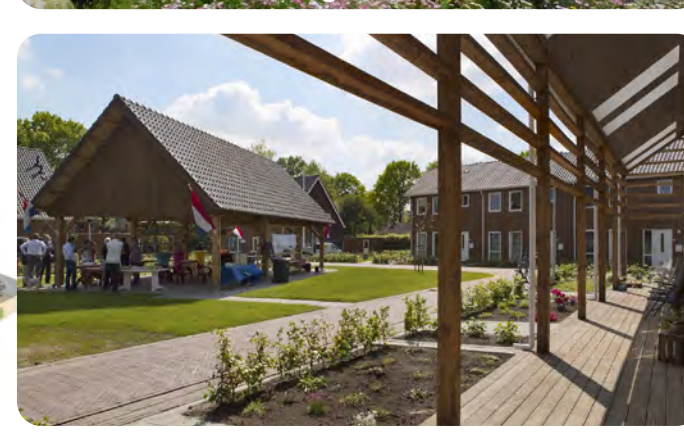
smalle rijenwoningen



beneden-bovenwoningen



appartementen



ECONOMIE

KLEINSCHALIGE WOONWERK-WONINGEN, GEÏNTEGREERD IN LANDSCHAP



kleinschalig



woon-werkwoningen



kleinschalig
werken aan huis



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.

Zoekgebied
woonwerk-woningen

UITBREIDING TOEKOMSTIG BEDRIJFSTERREIN

HEALTH, ENERGY EN HIGHTECH



arbeidsplaatsen



start-ups en scale-ups



groen en gezond



GEMEENTE OVERBETUWE:

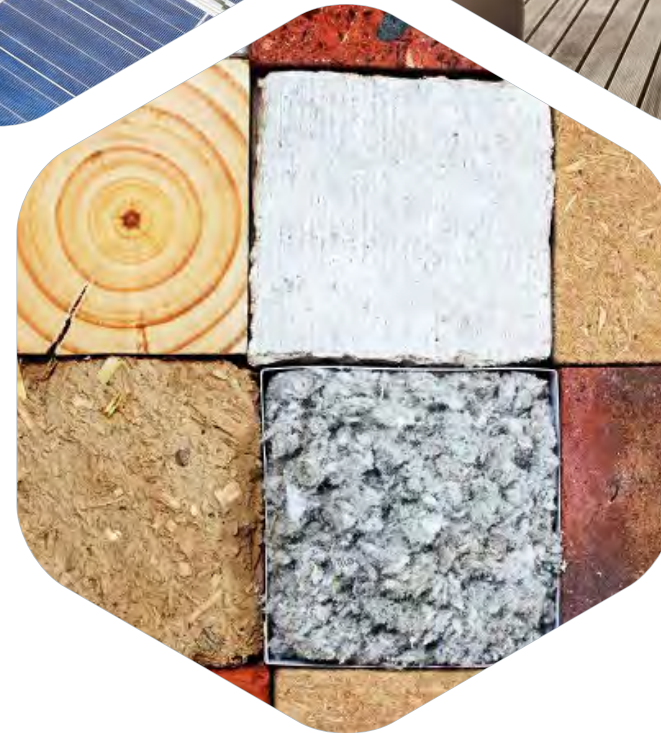
- kwalitatieve invulling
- start-ups en scale-ups naar Heteren
- A-locatie
- 1 arbeidsplaats per nieuwe woning
(naast bedrijventerrein bijvoorbeeld ook scholen, horeca of winkels)



Toekomstig bedrijfsterrein

DUURZAAMHEID

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



4 TWEE SCENARIO'S



SCENARIO'S

ORGANISCH DORP



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

- negeert het orthogonale polderpatroon
- veel 'inefficiënte' kavels

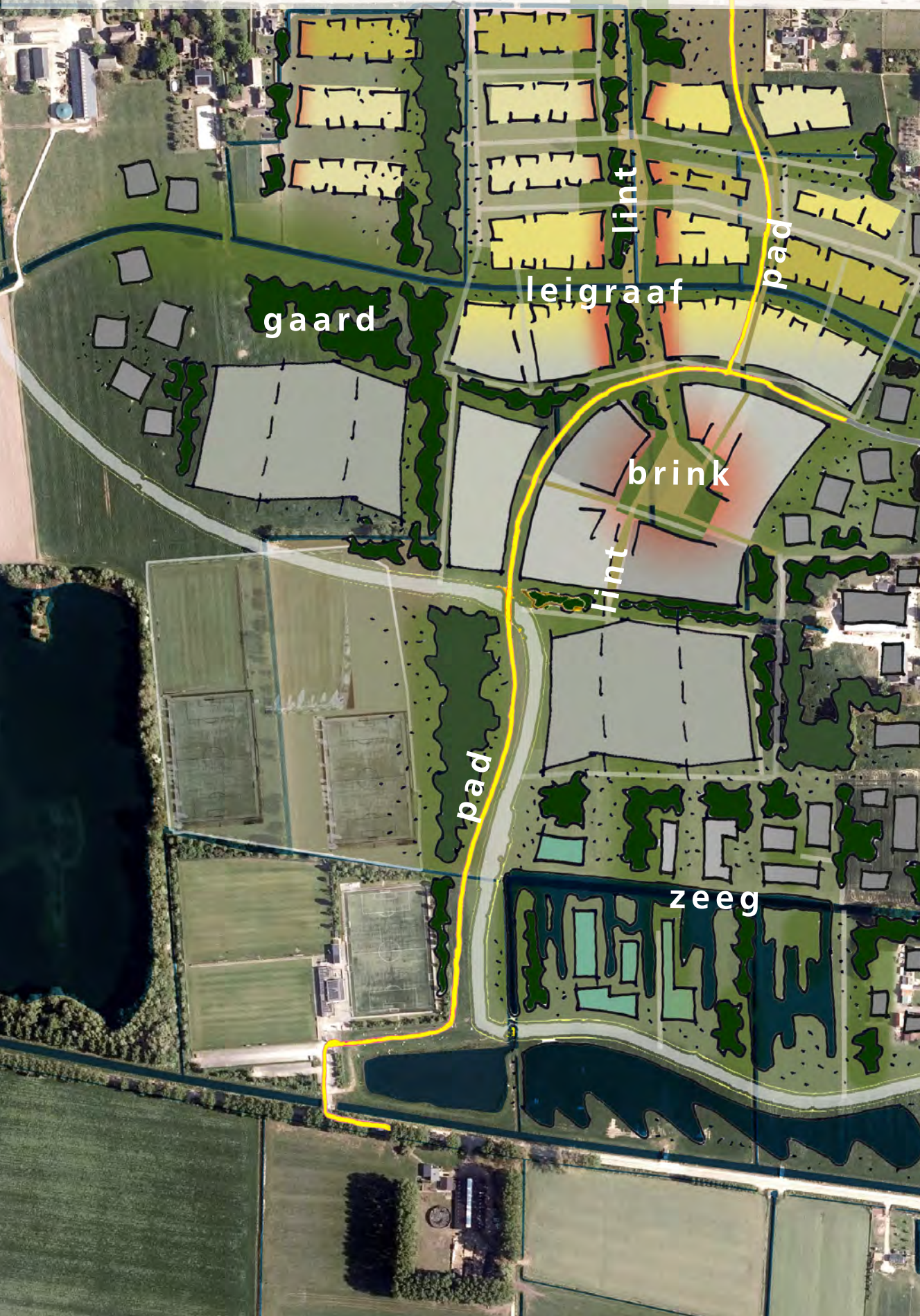
MELKWEIDE 2.0



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

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

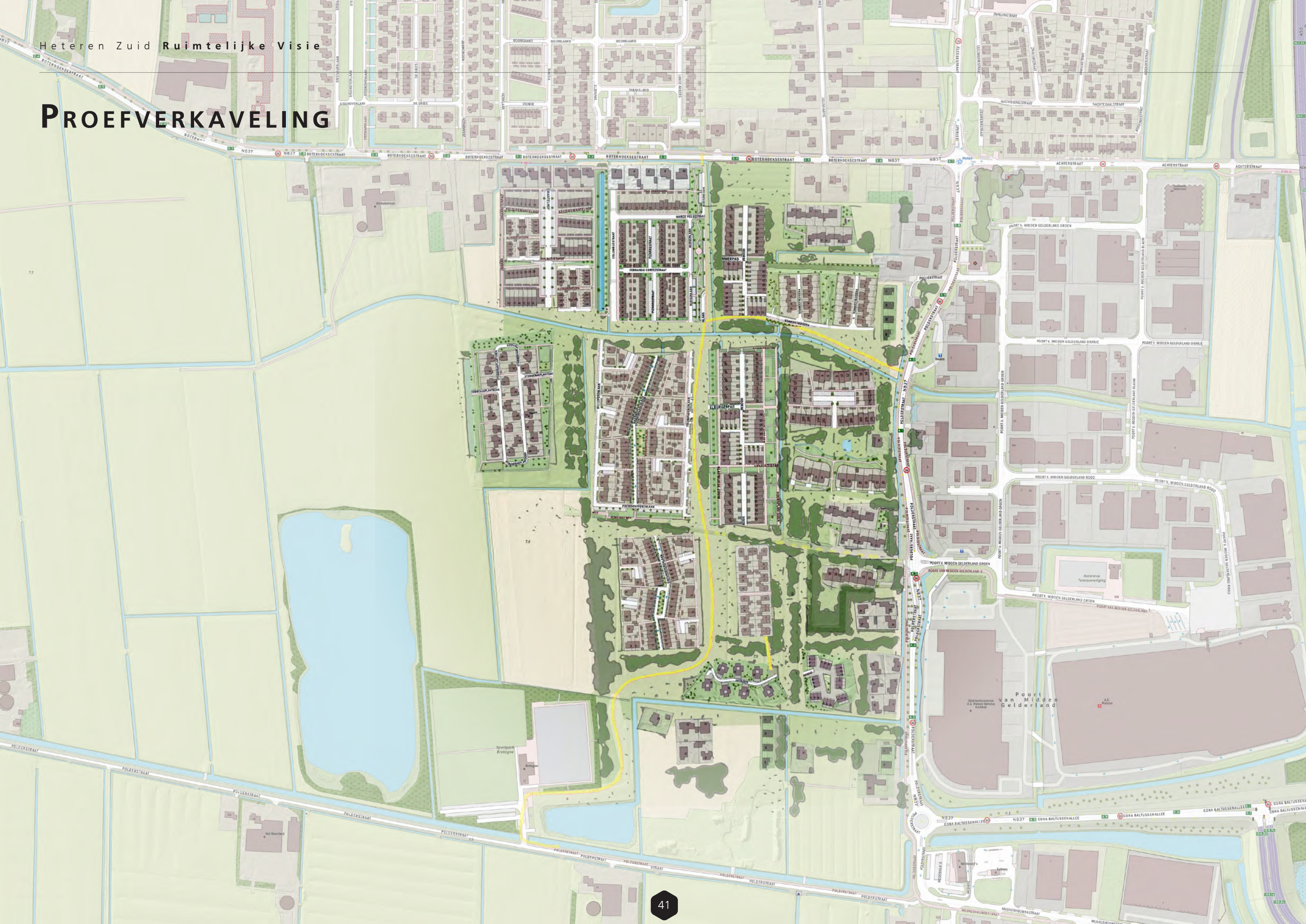
ORGANISCH DORP



MELKWEIDE 2.0



PROEFVERKAVELING





in opdracht van



in samenwerking met



woningstichting
heteren

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
21 december 2022

Rob van der Velden
Sander Maurits
Sharon Corten
Nathalie Koren