



Heteren Luid



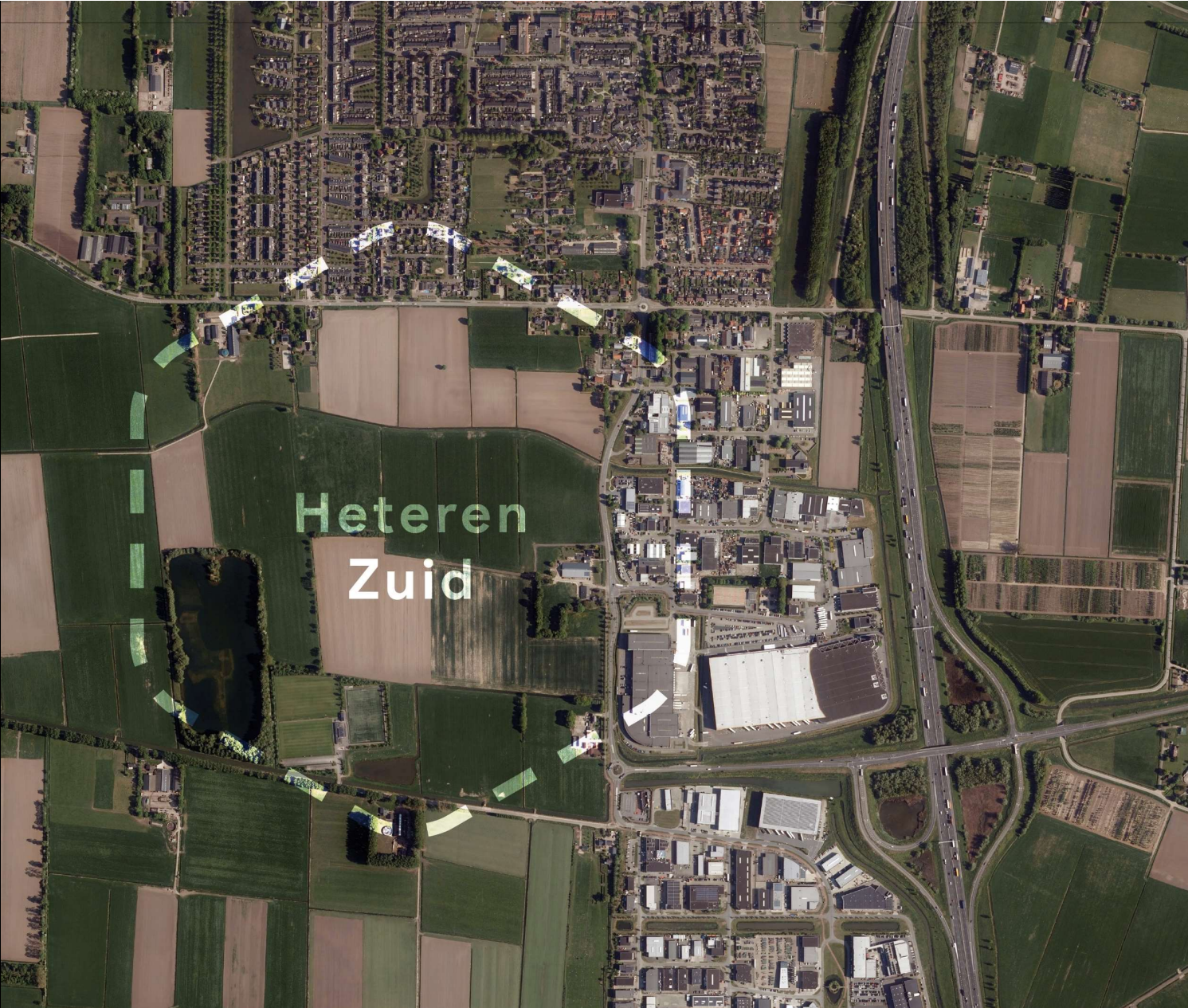
**VAN ARNHEM
BOUWGROEP**



RoosdomTijhuis



**Van Wanrooij
Bouw & Ontwikkeling**



Heteren
Zuid

Ambitie - Thema's

Doelgroepen



Recreatie



Landschap



Water



Streek eigen wonen



Duurzaamheid



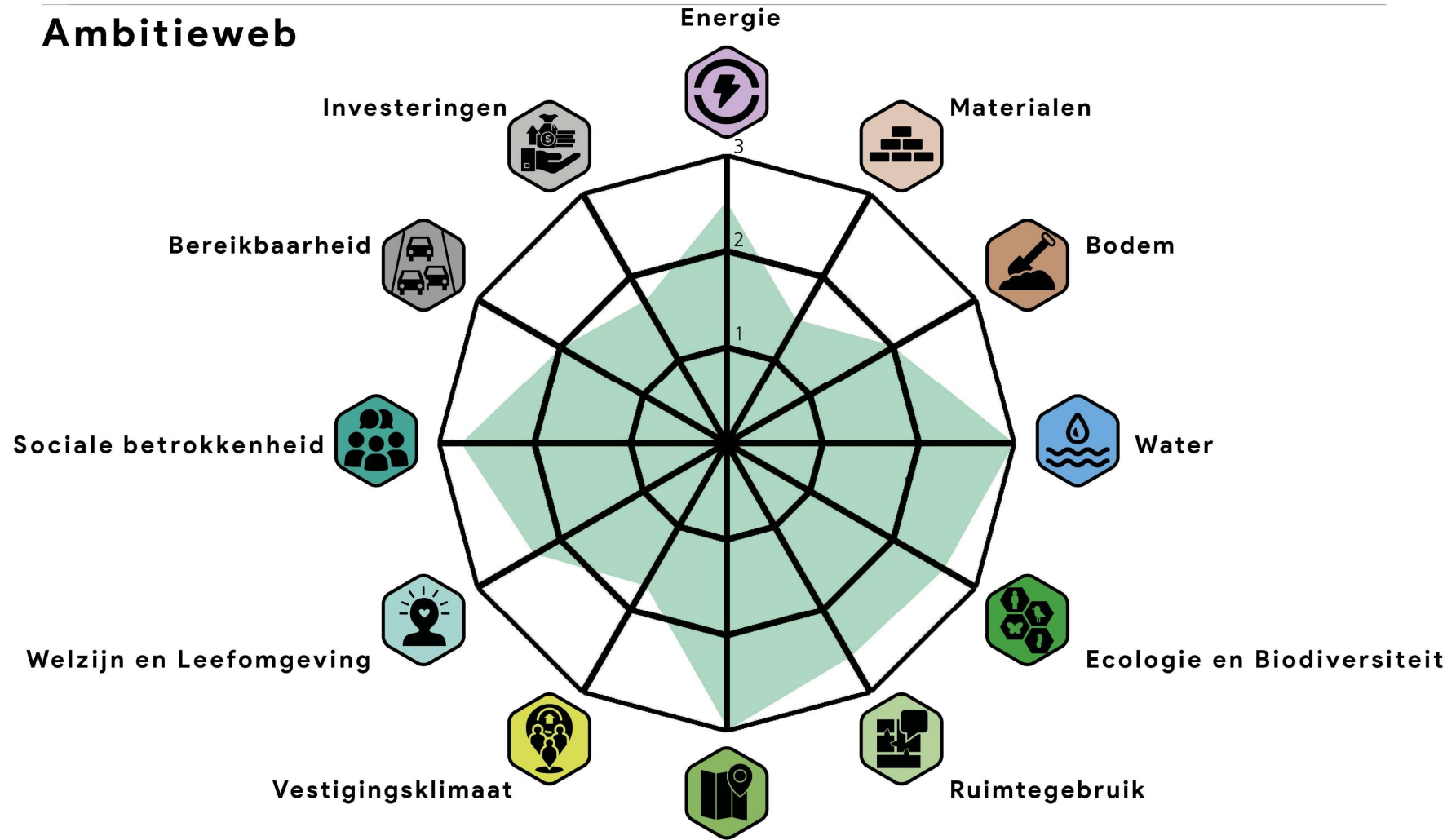
Onderscheidend woonmilieu



Gezondheid

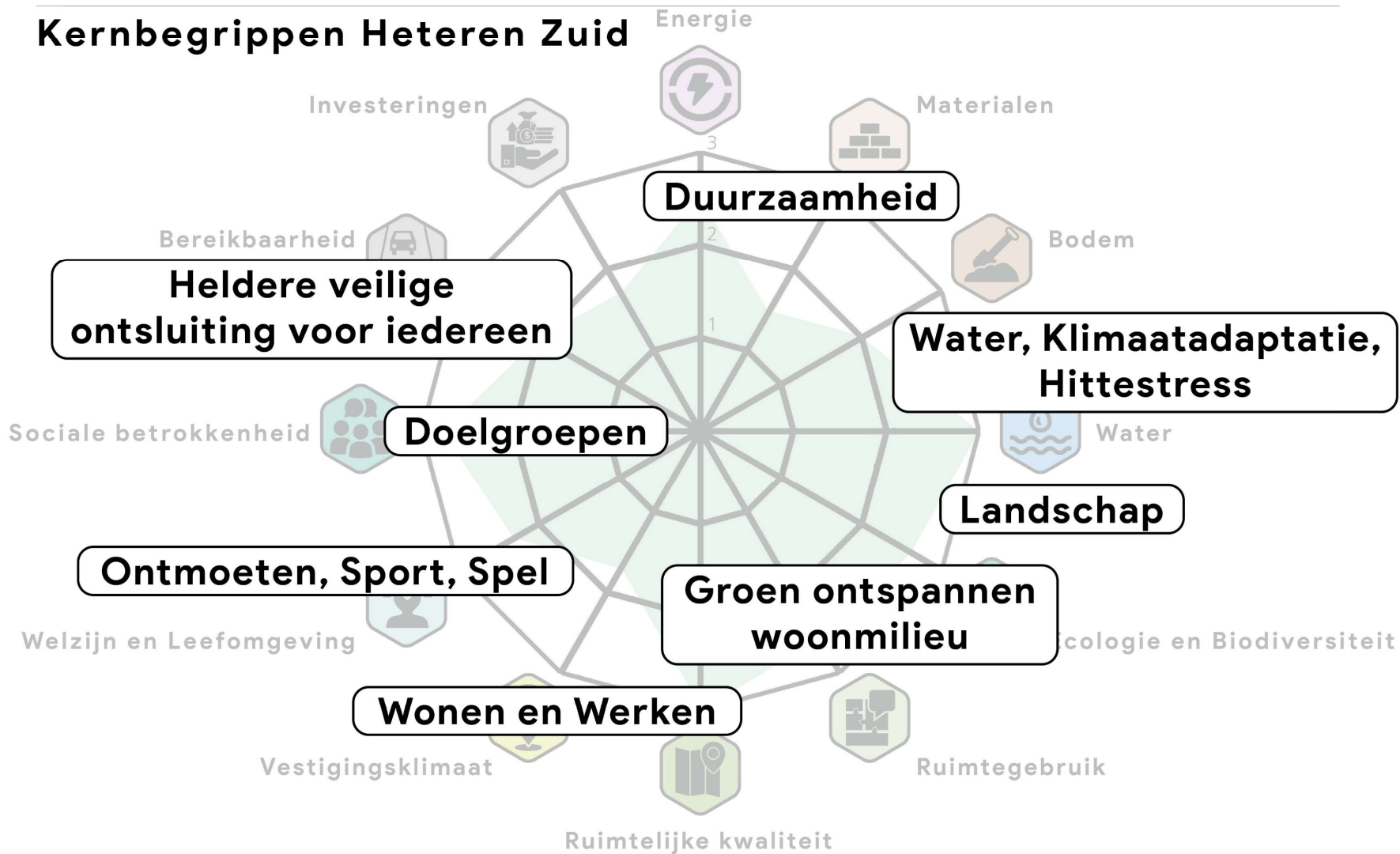


Ambitieweb



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

- Het gebied heeft een potentie van ca. 1.000 woningen (200 won. vanaf 2025)
- Doelgroepen - ca. 30% sociaal en bovenkant markt
- Ontspannen
- Grondgebonden
- Eigentijdse, aantrekkelijke en herkenbare woonomgeving
- Goede fasering mogelijk, bouwen naar behoefte

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

Ruimtelijke Visie Heteren Zuid


Groen - Water - Landschap - Duurzaamheid

-  Heterensche Leigraaf
meer ruimte geven | inzetten op ecologie en biodiversiteit
-  Bestaande erven
stedenbouwkundig/landschappelijk inpassen
-  Water
verbinden en koppelen bestaande (en nieuwe) watergangen en waterplas
-  Groene entree Heteren
zicht op landschap vrijhouden
-  Duurzaamheid
onderzoek zon op het water en lokale opslag duurzame energie in lokaal eigendom
-  Fruitpark
-  Natuurontwikkeling langs leigraaf

Sport - Spelen - Recreatie

-  Ontwikkeling duurzame waterplas
koppeling met recreatie & sportcluster
-  Drijvend Zonneveld
-  Uitbreiding voetbalclub
extra velden
-  Multifunctionele sportaccommodatie
uitbreiding van sportfaciliteiten
-  Padelbaan indoor en outdoor

Wonen - Werken

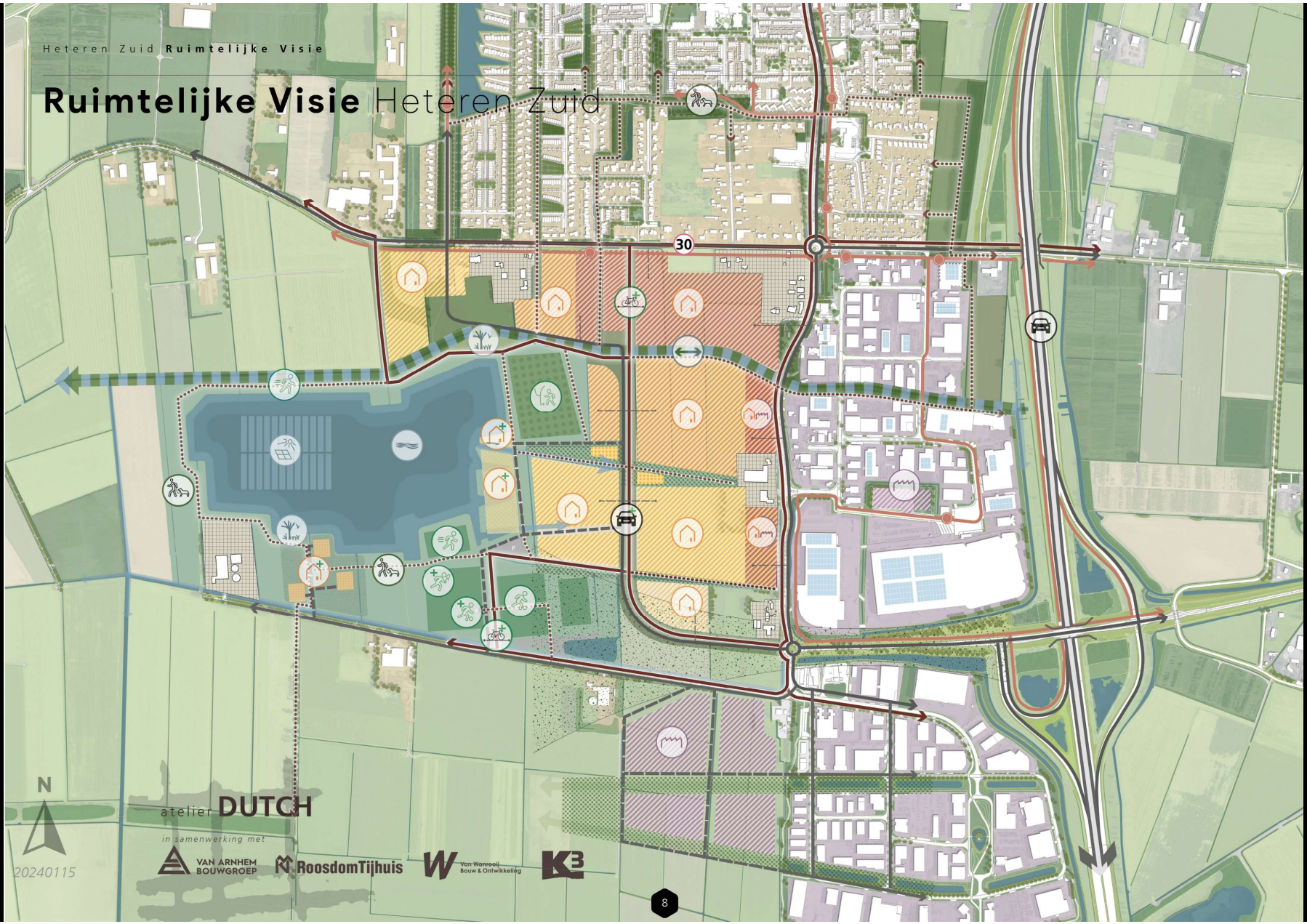
-  Woningbouwontwikkeling 1^e fase
dorps en ontspannen wonen
-  Woningbouwontwikkeling toekomst
landelijk en ontspannen wonen
-  Overgangsmilieu
combinatie wonen/werken
-  Uitbreiding bedrijfsterein
health, energy, hightech
-  Landgoedwonen
-  Wonen aan het water
-  Wonen op het water

Routing | Auto - Langzaam verkeer (recreatief)

-  Verkeersontsluiting
Bypass Boterhoeksestraat - Polderstraat
-  Boterhoeksestraat -> 30km/u
herstel historisch lint + betere aanhechting van nieuwe wijk met bestaande wijk
-  Hoofd fietsroute
snel, veilig, aantakken op recreatief netwerk
-  Rondje Heteren en rondje landgoed (wandelroute)
ca 3-4 km, verbindend element tussen ontwikkeling en omringende wijken
-  Openbaar vervoer
Bus



Ruimtelijke Visie Heteren Zuid



20240115

atelier **DUTCH**

in samenwerking met

VAN ARNHEM BOUWGROEP

RoosdomTijhuis

Van Wonen! Bouw & Ontwikkeling

K3

Ruimtelijke Visie 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 2025 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 - bouwen voor (lokale) behoefte

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, Water, Landschap en Recreatie

- 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



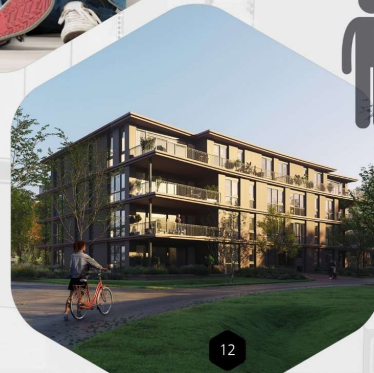
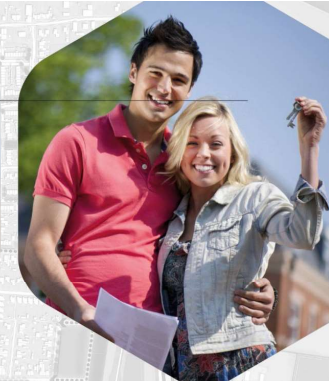
Verkeer en Mobiliteit

- leefbare Boterhoeksestraat (30km)
- snelle ontsluiting richting A50
- nieuwe randweg, aan te leggen bij verdere uitbreiding Heteren Zuid (>2028) (realisatie niet direct)
- nieuwe route vanaf Boterhoekseweg richting sportveld
- nieuwe ontwikkeling onderdeel van recreatief netwerk
- recreatief ommetje ca 2,5 á 4 km
- verbinding tussen bestaande en nieuwe wijk



Wonen, woonsferen, doelgroepen

- Gefaseerd te bouwen: start vanaf 2025 met 200 woningen, daarna 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 voor bevordering doorstroming
- Doelgroepen - ca. 20% starters en senioren
- Ontspannen woonmilieu met grondgebonden woningen
- Eigentijdse, aantrekkelijke en herkenbare woonomgeving
- Dorpsrandzone - integratie van woningbouw met omliggend landschap



ga voor meer informatie naar www.heteren-zuid.nl
en vul de **enquête** in



ga voor meer informatie naar www.heteren-zuid.nl
en vul de **enquête** in



een ontwikkeling van:



**VAN ARNHEM
BOUWGROEP**



RoosdomTijhuis



**Van Wanrooij
Bouw & Ontwikkeling**

ontwerp:

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Antennestraat 86 | 1322 AS Almere
T 036-533 34 24 | M 06-5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

atelier **DUTCH**

S-HET-2021001

29 januari 2024

