





Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens drie vrijstaande woningen te realiseren op een inbreidingslocatie in Heteren, op een perceel waar tot voor kort een supermarkt was gevestigd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Daarbij zal de ontwikkeling voldoen aan de door de gemeente Overbetuwe gestelde randvoorwaarden.

Gemeentelijke randvoorwaarden

De nieuwbouw moet worden ingevoegd in de stedenbouwkundige structuur van Heteren:

- Aanpassen aan de bestaande korrelgrootte;
- Dichtheid, wisselende orientatie en licht verspringende rooilijnen;
- Maximale goothoete van 4 meter;
- Bebouwing bij de parkeerplaats speelt in op de hoeklocatie;
- Wenselijk is om de plek verder te vergroenen;
- Wenselijk is om de bestaande bomen te handhaven.

Voorliggende stedenbouwkundige visie heeft als doel de aard en omvang van het initiatief te toetsen gestelde randvoorwaarden. Allereerst wordt de situering binnen de stedenbouwkundige structuur van Heteren beschreven alvorens wordt ingezoomd op de projectlocatie.

Ligging plangebied

Op de afbeelding hiernaast is de ligging van het plangebied in Heteren weergegeven. Het plangebied ligt aan de Hoenderkamp, een straat in de oorspronkelijke dorps kern van Heteren.

Heteren

Heteren is een dijkdorp aan de rivier de Nederrijn ligt hemelsbreed circa 11 kilometer ten zuidwesten van Arnhem. Op de zuidoever van de Nederrijn is het oorspronkelijke bebouwingspatroon veelal gerelateerd aan het voorkomen van oeverwallen stroomruggen. De eerste bebouwing is ontstaan op de hoger gelegen delen langs de Nederrijn, zo ook in Heteren. Heteren is te beschouwen als een gestrekt dijkdorp. Kenmerkend hierbij is de bebouwing aan de dijk in de vorm van zogenaamde dijkwoningen, georiënteerd op de rivier. In Heteren is dit de Randwijkse Rijndijk en een deel van de Kastanjelaan. Parallel aan de dijk ligt binnendijks een achterstraat, in Heteren is dit de Onze Lieve Vrouwenstraat / Dorpsstraat. Op de historische kaart op de afbeelding rechtsboven is dit goed zichtbaar. De bebouwing heeft zich gestaag langs deze linten ontwikkeld. De Nederlands Hervormde kerk neemt hierbij een bijzondere positie in als meest noordelijk gelegen bouwwerk direct aan de dijk. De huidige kerk is in 1837 gebouwd, nadat de drie voorgaande kerken verloren zijn gegaan. Delen van de toren zijn bewaren gebleven en opnieuw opgebouwd.

Op de afbeelding rechtsmidden is de ontwikkeling van de bebouwing in de jaren weergegeven. De bebouwing langs de oorspronkelijke dorpslinten wordt vanaf de jaren '60 verder verdicht. In die zelfde periode worden de eerste planmatige uitbreidingen gerealiseerd ten zuiden van de oorspronkelijke dorpskern. Deze uitbreidingswijken zijn sterk noord-zuid georiënteerd, terwijl de oorspronkelijke dorpskern juist oost-west is gegroeid. De groei van Heteren vanaf de jaren '60 hangt nauw samen met aanleg van de A50 ten oosten van het dorp. Door de aanleg van de A50 werden nabijgelegen steden als Arnhem en Nijmegen beter bereikbaar waardoor het dorp ook interessant werd als woonplaats voor mensen van buiten Heteren. Daarnaast zorgde de A50 ervoor dat Heterenaren ook makkelijker buiten het dorp aan de slag konden. Waar het dorp van oorsprong hoofdzakelijk leefde van de fruitteelt, liep na de mechanisatie in de landbouw de werkgelegenheid in deze sector sterk terug waardoor Heterenaren op zoek moesten naar ander werk. Tegenwoordig telt Heteren ruim vijfduizend inwoners.

Historische kaart 1949 - Hoenderkamp - Heteren



Ontwikkeling bebouwing in de tijd



Huidige situatie





Bebouwingsbeeld Hoenderkamp

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoenderkamp, een straat gelegen tussen de twee oorspronkelijke dorpslinten. De Hoenderkamp volgt de twee linten en kent een meanderend verloop. De woningen aan de Hoenderkamp zijn vrijstaand en geïoriënteerd op de straat. De woningen zijn zowel in langs- als dwarskap gerealiseerd en kennen verschillende goothoogtes. De rooilijnen zijn licht verspringend en kennen een soms onwillekeurige hoekverdraaiing, de rooilijn volgt niet altijd het verloop van de weg. De afstand tussen voorgevel en straat varieert tussen de verschillende woningen. De bebouwing staat vrij op het kavel, er is veel ruimte voor groen. De bebouwing is hoofdzakelijk gedateerd uit de jaren '80. De oriëntatie, situering en bebouwingsmassa maakt dat het gebied een kleinschalig, niet-planmatig, dorps karakter heeft. Het beeld dat eveneens van toepassing is op de overige oorspronkelijke dorpskern, met dat verschil dat de bebouwing stamt uit verschillende periodes.

De huidige bebouwing in het plangebied is niet passend in het kleinschalige karakter van de plek. De voormalige supermarkt is qua bebouwingsmassa niet passend in het huidige straatbeeld.

Situering en oriëntatie bebouwing rondom het plangebied



Bouwplan

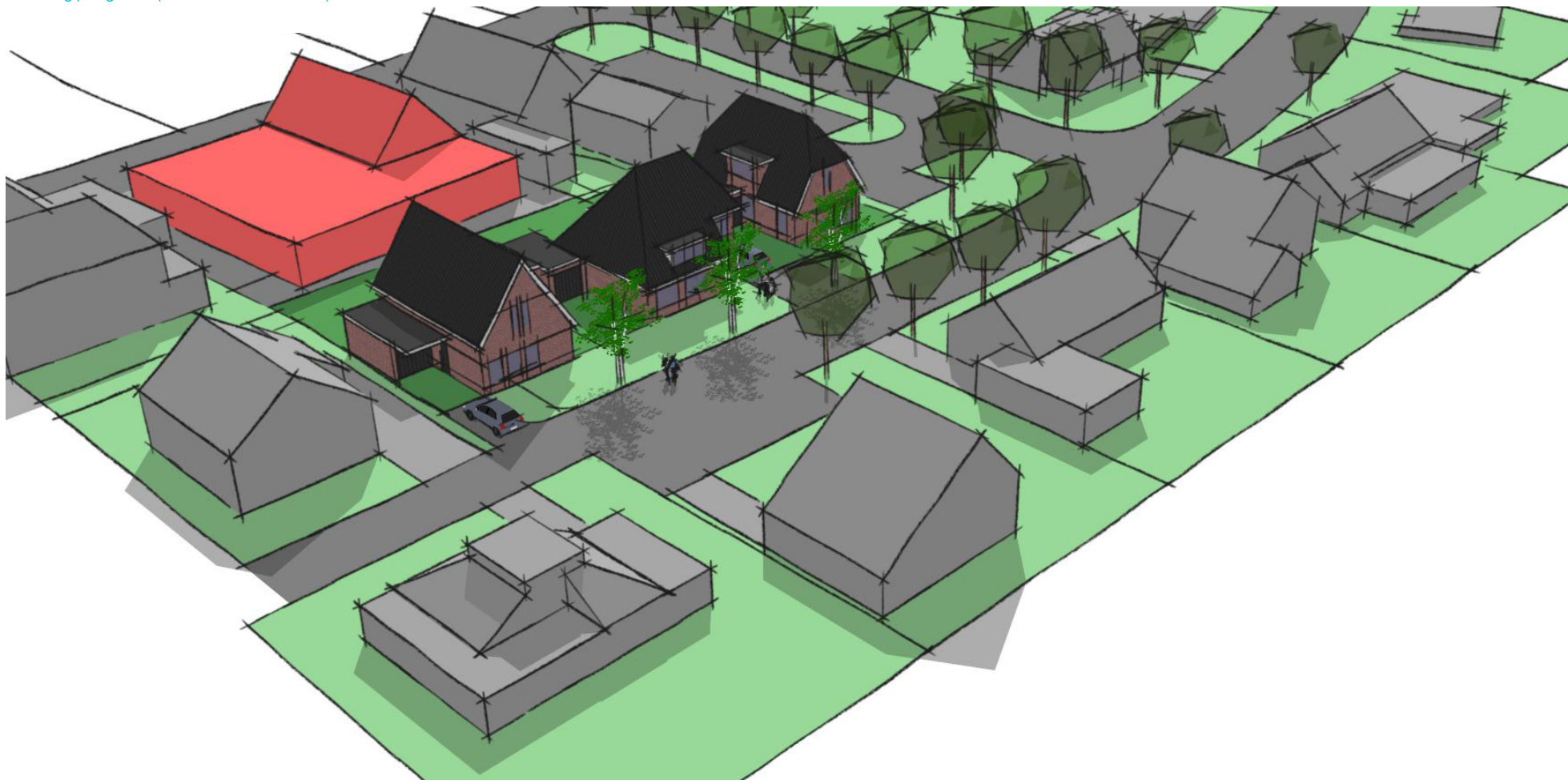
Op de afbeelding hiernaast is de voorziene ontwikkeling weergegeven, inclusief maatvoering. De ontwikkelingen vinden nagenoeg plaats op de huidige supermarktllocatie. Het meest westelijke deel van het plangebied zal ten behoeve van de ontwikkeling worden aangekocht.

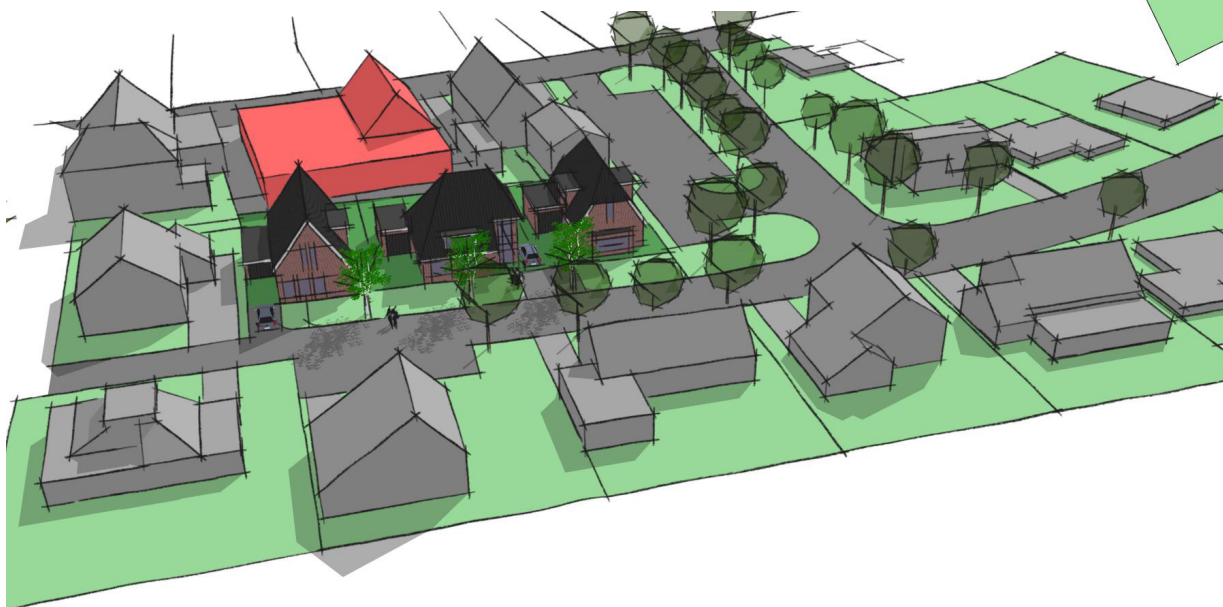
Er worden drie woningen gerealiseerd, allen ontsloten aan de noordzijde op de Hoenderkamp. De woningen worden vrijstaand, op ruime afstand van de straat gerealiseerd. Het parkeren gebeurt op eigen terrein en vindt plaats tussen de woningen, waardoor de auto's zoveel mogelijk uit het zicht blijven.

De woningen worden individueel ontworpen waardoor een zo divers mogelijk beeld ontstaat. Om goed aan te sluiten op het bestaande beeld van de Hoenderkamp, worden de woningen in een verspringende rooilijn gerealiseerd. De woning op het hoekkavel wordt op zo'n manier ontworpen dat er sprake is van een tweezijdige oriëntatie, waardoor wordt ingespeeld op de hoeklocatie. Qua maatvoering wordt aangesloten op het de gestelde randvoorwaarden, de goothoogte bedraagt 4 meter.

Het uitgangspunt is om de bestaande bomen in de groenstrook te handhaven. Hiertoe is nader onderzoek noodzakelijk, de twee bomen op de twee rechter kavels zijn mogelijk in conflict met de bebouwing. In dat geval zou een herplant dichterbij de straat een mogelijke oplossing zijn. De huidige groenstrook zou gebruikt moeten worden voor de uitsluiting van de kavels.







Optie waarbij de parkeerplaats deels is vergroend



Conclusie

Het bouwplan omvat drie vrijstaande woningen, die worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie van een voormalige supermarktllocatie in de dorpskern van Heteren. Deze stedenbouwkundige visie heeft als doel de aard en omvang van het initiatief te toetsen gestelde randvoorwaarden:

- Aanpassen aan de bestaande korrelgrootte;
> Er wordt naadloos aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur, korrelgrootte en ruimtelijke kwaliteit aan de Hoenderkamp en directe omgeving van de oorspronkelijke dorpskern.
- Dichtheid, wisselende orientatie en licht verspringende rooilijnen;
> De woningen worden gesitueerd in een verspringende rooilijn, met een wisselende kapvorm en sluiten qua massa, nok- en goothoogte aan op bestemmingsplanregels die van toepassing zijn op de omliggende woningen. De nieuwe woningen voegen zich in het bebouwingslint en gaan op in het huidige straatbeeld van de Hoenderkamp.
- Maximale goothoote van 4 meter;
> de woningen worden ontworpen met een goothoogte van 4m.
- Bebouwing bij de parkeerplaats speelt in op de hoeklocatie;
De woning op het hoekkavel wordt op zo'n manier ontworpen dat er sprake is van een tweezijdige oriëntatie
- Wenselijk is om de plek verder te vergroenen;
> Het parkeerterrein van de supermarkt wordt deels overbodig en kan worden ingezet om extra vergroening te realiseren.
- Wenselijk is om de bestaande bomen te handhaven.
> Het uitgangspunt is om de bestaande bomen te handhaven. Nader onderzoek zal uitwijzen of de twee bomen in conflict zijn met de bebouwing. Een herplant dichtbij de straat is hiervoor de voorgestelde oplossing.

Nieuwe situatie geprojecteerd in het huidige straatbeeld



