



Structuurvisie Neder-Betuwe 2018

NL.IMRO.1740.svNederBetuwe2018-vst1
Vastgesteld 31 mei 2018

Colofon

Buro SRO Arnhem

Adres:
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem

T (026) - 35 23 125
E arnhem@buro-sro.nl
I www.Buro-SRO.nl

Structuurvisie Neder-Betuwe 2018
NL.IMRO.1740.svNederBetuwe2018-vst1
31 mei 2018
Opdrachtgever: Gemeente Neder Betuwe
Buro SRO Arnhem
Projectnummer: 16.50.20
A van der Mispel

Bronvermelding beeldmateriaal rapport:
Buro SRO, SAB Arnhem en internet



Inhoud

1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Structuurvisie in relatie tot kostenverhaal en grondexploitatie	7
1.3 De uitvoeringsparagraaf	8
1.4 Leeswijzer	8
1.5 Kenschets van het plangebied	9
2 Te continueren beleid	13
2.1 Beleid hogere overheden	
2.2 Gemeentelijk ruimtelijk beleid	17
2.2.1 Landschap en groenstructuur	17
2.2.2 Natuur, water en groen	24
2.2.3 Wonen	29
2.2.4 Werken	38
2.2.5 Verkeer	42
2.2.6 Recreatie en toerisme	42
2.2.7 Cultuurhistorie	
3 Cultuurhistorische verkenning	49
3.1 Vorming van het landschap	49
3.2 De Romeinen en de Limes	53
3.3 Occupatie van het landschap	53
3.4 Landschappelijk gebruik	53
3.5 Rivieren, dijken, kaden, uiterwaarden en kolken	
3.6 De kernen	57
3.7 Cultuurhistorische structuren en elementen	57
4 Groen	58
4.1 Inventarisatie	64
4.2 Knelpunten	74
4.3 Kansen	75
4.4 Visie op hoofdlijnen	77
5 Verkeer	81
5.1 Mobiliteitsprofiel gemeente Buren	81
5.2 Het effect van ontwikkelingen op de verkeersstromen	84
5.3 Bereikbaarheid van Buren in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen	87
5.4 Wegverkeerlawaaï en luchtkwaliteit	95
5.5 Uitvoeringsprogramma	97
6 Ruimtelijke kwaliteit	119
6.1 Beleidsdiscussie	121
6.2 Ambities van de gemeente	
6.3 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid	

1. Inleiding



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De Wro verplicht alle overheidsinstanties tot het opstellen van één of meerdere structuurvisies voor haar grondgebied. Deze structuurvisies mogen gebiedsgericht of zelfs thematisch zijn. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het opstellen van een structuurvisie (in de WRO structuurplan genaamd) nog vrijwillig.

De structuurvisie is vanaf nu het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk schaalniveau. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tevens is de visie leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

Een structuurvisie kan een grondslag zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Een nieuw aspect volgens de Wro is kostenverhaal en daarmee in relatie de uitvoeringsparagraaf. De Wro biedt nieuwe mogelijkheden voor kostenverhaal, mits dit zijn beslag heeft gevonden in een vastgestelde structuurvisie. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid

om via exploitatieplannen bijdragen te vragen aan bovenplanse kosten/bovenplanse verevening. In exploitatieovereenkomsten kan een bijdrage worden verlangd voor ruimtelijke ontwikkelingen als daarvoor een basis ligt in de vastgestelde structuurvisie.

De wet stelt dat een uitvoeringsparagraaf moet worden opgenomen in de structuurvisie. Hierin worden de gemeentelijke doelstellingen, ontwikkelingen en initiatieven ontrafeld, waaraan vervolgens heldere taakstellingen en een fasering worden gekoppeld. Tevens wordt in het uitvoeringsprogramma de wettelijke basis gelegd voor kostenverhaal.

De huidige structuurvisie Kern en voldoet niet op dit punt en is bovendien geen vastgestelde visie op basis van de oude WRO, zodat deze ook niet op basis van het overgangsrecht als een structuurvisie kan worden beschouwen. Voorts beschikt de gemeente niet over een structuurvisie voor het buitengebied. Weliswaar heeft de gemeente een LOP, maar ook dit is geen wettelijk instrument en bovendien niet integraal.

Tot slot is het gewenst de structuurvisie Kern te actualiseren naar aanleiding van besluitvorming over concrete locatieontwikkelingen de afgelopen jaren en de opgestelde dorpsvisies voor Ochten en Kesteren, en is het noodzakelijk sectoraal beleid van na 2003 te integreren en af te wegen, zoals de Woonvisie, de Verkeersvisie en het LOP.

1.2 Structuurvisie in relatie tot kostenverhaal en grondexploitatie

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent, in tegenstelling tot de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening, een ruimtelijk spoor en een grondexploitatie spoor. De doelstelling van het onderdeel grondexploitatie, geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is het verbeteren van de mogelijkheden van het kostenverhaal bij initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen door de gemeente bij planprocessen. Zo worden gemeenten verplicht gesteld gemaakte kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van een exploitatieovereenkomst of anterieure overeenkomst¹. De mogelijkheden voor kostenverhaal kennen een directe koppeling met het instrument structuurvisie.

De Wro biedt de mogelijkheid om in een structuurvisie de basis te leggen voor bovenplanse verevening in de vorm van een fondsbijdrage. Van bovenplanse verevening is sprake wanneer winstgevende locaties bijdragen aan de onrendabele top van ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden in de gemeente of regio. Overigens moet het hier altijd gaan om nog aan te leggen werken en ontwikkelingen (nog te maken kosten). Uit de structuurvisie moet de ruimtelijke relatie van de verevening blijken.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Ook deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Hierbij kan worden gedacht aan bijdragen van woningbouw- en bedrijventerreinlocaties aan de

1. Andere mogelijkheden worden hier verder buiten beschouwing gelaten

ontwikkeling van natuurgebieden of de realisatie van waterberging. In tegenstelling tot 'bovenplanse verevening' hoeft bij bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' niet perse sprake te zijn van een relatie tussen de te ontwikkelen locatie en de voorzieningen waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd. In deze structuurvisie is er echter voor gekozen deze relatie tussen kostenpost en verzorgingsgebied, waar mogelijk, wel te leggen.

Daarnaast is er omwille van maximale duidelijkheid voor gekozen de bovenwijkse voorzieningen te benoemen, ondanks dat de Wro deze verplichting niet oplegt.

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat in de structuurvisie moet worden aangegeven hoe de gemeente het in de structuurvisie neergelegde beleid gaat verwezenlijken. Hiertoe moet in de visie een zogenaamde uitvoeringsparagraaf worden opgenomen. In deze paragraaf moet de uitvoerbaarheid van de visie worden onderbouwd. Tevens moet in deze paragraaf de basis worden gelegd voor eventueel kostenverhaal bij ontwikkelingslocaties, zoals in het voorgaande beschreven.

In deze structuurvisie is in hoofdstuk 6 voorzien in deze uitvoeringsparagraaf, waarbij is aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen als genoemd in de structuurvisie worden verwezenlijkt en hoe de economische uitvoering van de visie is gewaarborgd. Tevens wordt verslag gedaan van het betrekken van burgers en instanties bij de visie. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt voor de planperiode aangegeven welke bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welke locaties hiervan baat hebben. In de (afzonderlijke) Nota Fonds Bovenwijks is hieraan vervolgens een kostenplaatje gehangen.

1.3 Doel

Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.

Bestaand beleid

De gemeente heeft voor het hele grondgebied vrij actueel beleid dat de hoofdrichting voor de toekomst bepaalt. Het is daarom niet de bedoeling om met de structuurvisie een nieuwe langetermijn visie te ontwikkelen, waarbij alle ruimtelijke relevante onderwerpen opnieuw ter discussie staan. Daarom is in deze structuurvisie zoveel mogelijk bestaand beleid, dat nog steeds actueel is en aansluit bij het schaalniveau van de visie, overgenomen. Natuurlijk vragen de onderlinge confrontatie van sectorale beleidsdocumenten en sectorale ontwikkelingen om een nieuwe integrale (ruimtelijke) afweging in deze structuurvisie.

Hieronder worden de relevante beleidsdocumenten genoemd.

Stedelijk gebied:

- Structuurvisie Kernen
- Dorpsvisies Ochten en Kesteren
- Structuurplan Casterhoven

Buitengebied:

- Landgoederen
- Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing
- GSM-antennemasten

- Criteria nieuwe agrarische bouwpercelen
- Agrarisch grondgebruik (weidevogelgebied) (vigere bestemmingsplan)

Sectorale beleidsnotities:

- Recreatienota
- Landschapsontwikkelingsplan
- Verkeersvisie
- Waterplan
- Archeologische beleidskaart

1.4 Status

De structuurvisie heeft een sturende functie en een zelfbindende werking voor het gemeentebestuur. De gemeente zal bij het nemen van besluiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen de structuurvisie als leidraad nemen en in beginsel daarnaar handelen. Daarnaast vormt de structuurvisie een bron van inspiratie voor particulieren, marktpartijen en instellingen.

De structuurvisie is een dynamisch document, dat nauw samenhangt met de actualiteit. Actuele ontwikkelingen, bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwe projecten, behoefte en financieel-economische uitvoerbaarheid, kunnen tot gevolg hebben dat de structuurvisie wordt bijgesteld en opnieuw vastgesteld. Verder staat het de gemeente vrij om nadere uitwerkingen van een gebied aan de structuurvisie toe te voegen.

1.5 Plangebied

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente. Dit betekent dus globaal dat de Nederrijn aan de noordzijde, de Waal aan de zuidzijde, de gemeente Buren aan de noordwestzijde, de gemeente Tiel aan de westzijde en de gemeente Overbetuwe aan de oostzijde de grens vormen.



2. Kenschets gemeente





2. Kenschets gemeente

De gemeente Neder-Betuwe is in 2001 samengevoegd uit een drietal gemeenten, te weten Dodewaard, Echteld en Kesteren. De gemeente is een landelijke gemeente, gelegen centraal in Nederland. Het grondgebied wordt doorsneden door belangrijke infrastructuur als de Betuweroute, de A15, de N233, de spoorlijn Tiel/Elst-Tiel en de Prins Willem Alexanderbrug (N323). Een ander kenmerk is de ligging in het rivierengebied. Aan de noordzijde ligt de Nederrijn, aan de zuidzijde de Waal en centraal door de gemeente loopt het riviertje de Linge. Verder is de gemeente een belangrijk laanboomcentrum in Europa.

De gemeente heeft momenteel circa 22.500 inwoners. Zij wonen in circa 7.500 woningen. De gemeente heeft vergeleken met de gehele provincie Gelderland een relatief jonge bevolking (relatief groot aantal jongeren en grotere gezinnen). Uit prognoses blijkt dat het aantal jongeren zal blijven groeien, zij het dat het gaat om een relatief kleine groei. In de leeftijdsgroep 35 tot 45 jaar zal sprake zijn van een teruggang, het aantal 65-plussers zal sterk groeien.

De gemeente telt zes kernen: vier grote kernen (Dodewaard, Kesteren, Ochten en Opheusden) en twee kleine kernen (Echteld en IJzendoorn). Per kern bedraagt het aantal inwoners:

- Dodewaard: ca. 4.500 inwoners
- Opheusden: ca. 5.900 inwoners
- Kesteren: ca. 5.100 inwoners
- Ochten: ca. 4.500 inwoners

en in de twee kleine kernen:

- Echteld: ca. 1.100 inwoners
- IJzendoorn: ca. 1.200 inwoners.

De ruimtelijke structuur van de gemeente Neder-Betuwe wordt vooral bepaald door de oost-westoriëntatie van de loop van de Rijn, de Waal en de Linge, de oeverwallen en dijken langs deze rivieren, het bebouwingspatroon, langgerekte kommen en de aanwezige bovenlokale infrastructuur (A15, spoorweg Arnhem-Tiel en recent de Betuweroute).

Doordat Neder-Betuwe een bijzonder smalle strook land vormt tussen de Rijn en de Waal zijn de oeverwallen en kommen in elkaar gedrukt tot smalle zones. Plaatselijk lopen oeverwallen en kommen door elkaar heen vanwege oude rivierbeddingen. Het onderscheid tussen oeverwal en kom is daardoor van 'nature' minder aanwezig, dan elders in het rivierengebied.

Recente ontwikkelingen vervagen dit onderscheid nog meer. De A15 en de Betuweroute brengen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op gang. De groei van stedelijke functies vindt niet langer alleen op de oeverwallen plaats, maar ook steeds meer nabij de in de kom gelegen infrastructuur.

3. Inventarisatie en analyse





3. Inventarisatie en analyse

1.1 Aanleiding

De basis voor het huidige landschap is gelegd in de tijd dat de Rijn en de Waal nog onbedijkte waterlopen waren. Deze toen meanderende rivieren zetten in en nabij de rivierbedding grof materiaal af. Hier ontstonden de hoger gelegen stroomruggen. Op deze hoger gelegen stroomruggen met een zeer vruchtbare bodem zijn de eerste nederzettingen ontstaan. Door dat dijken nog ontbraken overstroomde bij hoge grondwaterstanden het achterland (komgebieden) waar fijnere kleideeltjes bezonken. De aanleg van kaden en dijken in de 12e eeuw heeft dit proces uiteindelijk gestopt.

Door deze dijk aanleg, ter bescherming van de achterlanden, kwamen de dorpen tot ontwikkeling. Tevens maakten de dijken verkeer tussen de dorpen mogelijk. Met name daar waar de dijken en de oeverwal samenkwamen ontstonden de rivierdorpen. De tracés van de dijken ondergingen, vanwege dijkdoorbraken, vaak wijzigingen. Daardoor ontstonden binnen- en buitendijkse wielen en kolken. Binnendijs leidde dit tot een afwisselend beeld van boomgaarden, wielen en een kleinschalig landschap. Buitendijs ontstond het open uiterwaardenlandschap. Na de Tweede Wereldoorlog is, vanwege verbeterende technische mogelijkheden, bebouwing op de lager gelegen gronden mogelijk gemaakt. Hier zijn de grotere uitbreidingswijken bij de kernen gerealiseerd.

Kenmerkend voor het landschap is nog steeds de sterke oost-west oriëntatie. Deze oriëntatie wordt benadrukt door de loop van de Rijn, de Waal en de Linge, de oeverwallen en dijken langs deze rivieren, het bebouwingspatroon, langgerechte kommen en de aanwezige bovenlokale infrastructuur (A15, spoorlijn Arnhem/Elst-Tiel en recent de Betuweroute).



3.1.1 Cultuurhistorische objecten

Waaien

Neder-Betuwe kent meer dan 20 waaien (wielen), welke vooral tussen 1437 en 1855 ontstaan zijn door dijkdoorbraken langs de Rijn, de Waal en de Spanjaardslinie. Door de hevigheid van de dijkdoorbraken zijn diepe, vaak ronde, gaten ontstaan die zich vulden met water. De uitgeslagen grond (overslaggrond) werd achter de waai afgezet en was/is zeer geschikt voort tabaks- en fruitteelt. De waaien zijn nu kleinschalige gebiedjes met bijzondere natuur- en landschapswaarden, die getuigen van de eeuwenoude strijd tegen het water.

Kastelen en landhuizen

Op de oeverwallen waren vroeger verscheidene kastelen en landhuizen aanwezig. Kasteel Wijenburg in Echteld en Huis Den Esch in Hien zijn daar nu nog van over. Van sommige andere zijn nog restanten aanwezig. Het zijn sporen van de adellijke bewoningsgeschiedenis en economische bloei die de gemeente Neder-Betuwe doormaakte in de (Late) Middeleeuwen.

Cultuurhistorisch waardevolle steenfabrieken

Steenfabrieken zijn cultuurhistorische identiteitsdragers, kenmerkend voor de lange geschiedenis van de baksteenindustrie in de uiterwaarden, waar ze in de 19e en 20e eeuw tot bloei kwam. Aanvankelijk werden de stenen gebakken in veldovens. Na de Eerste Wereldoorlog schakelden veel bedrijven over op ring- en vlamovens. Dit zijn de landschappelijk zo karakteristieke steenfabrieken met de fraaie pannendaken en de hoge schoorstenen. Eind 20e eeuw zijn veel ovens gesloopt of vervangen door moderne tunnelovens. In het plangebied zijn nog 2 steenfabrieken in bedrijf; de Wolfswaard bij Opheusden

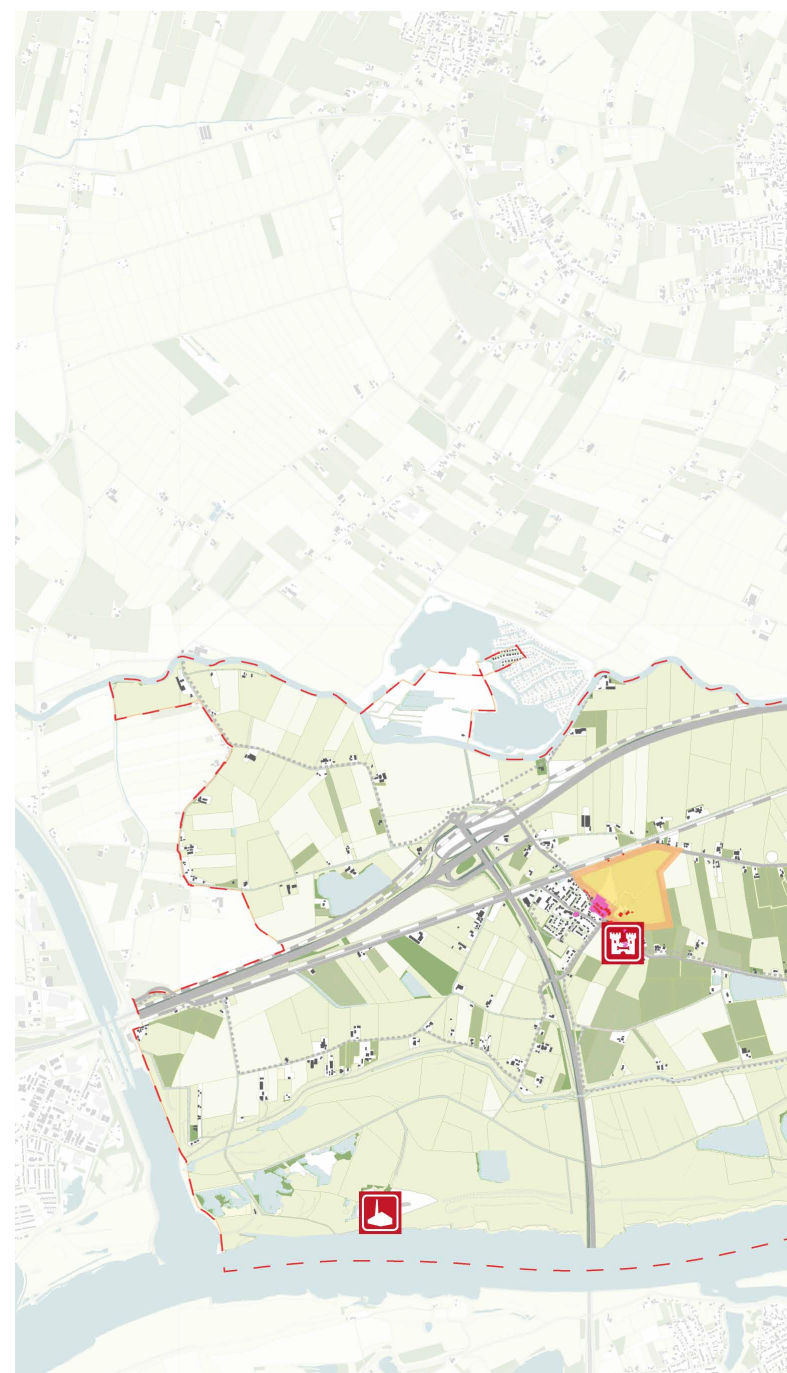
en de Schipperswaard bij Echteld. De Schipperswaard is de meest in het oogspringende. De schoorsteen van deze fabriek vormt een baken in het landschap. In de omgeving van de (voormalige) steenfabrieken is de grond afgeticheld, waardoor het natuurlijke reliëf in de uiterwaarden is verdwenen.

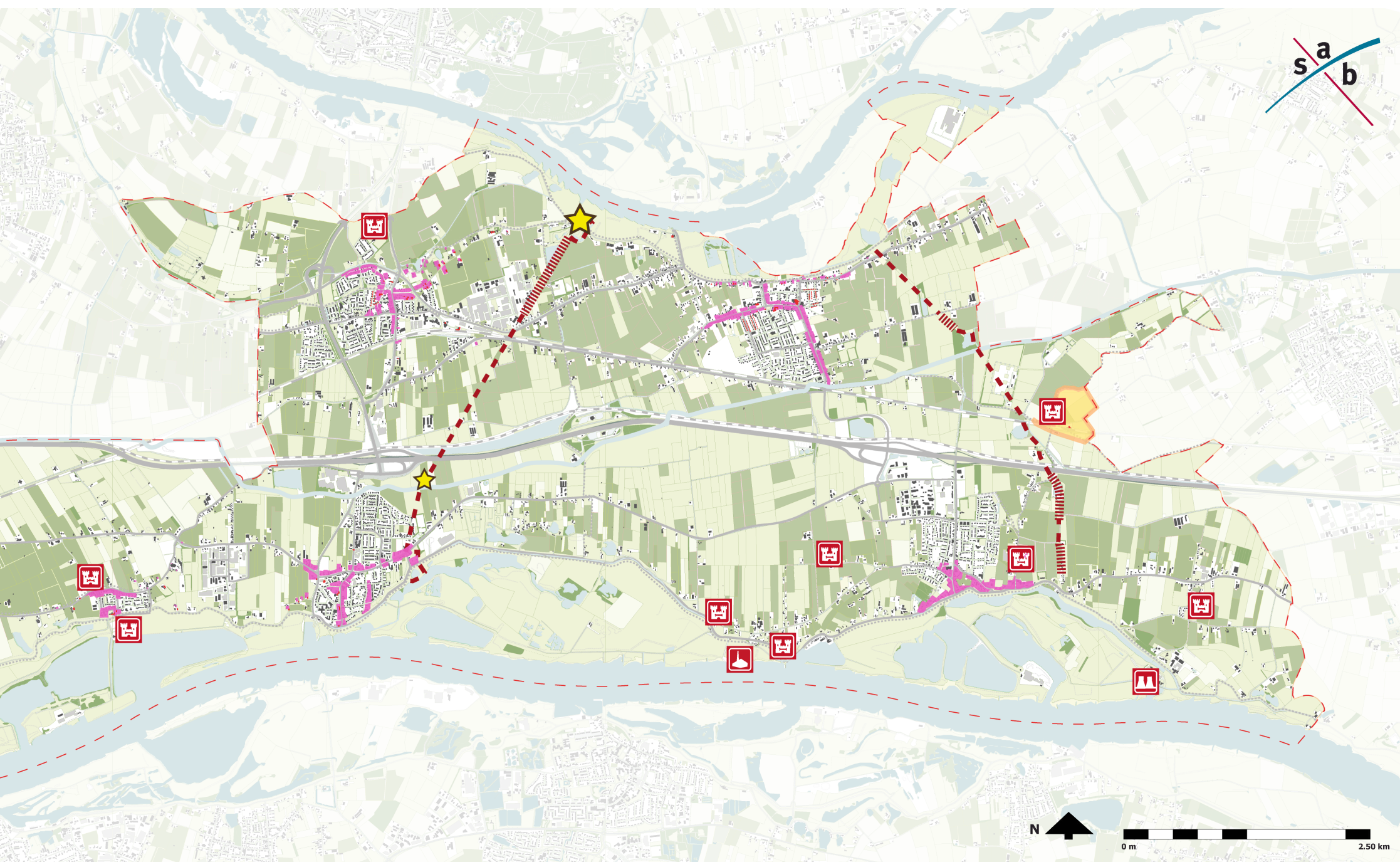
Verdedigingslinies

De militaire geschiedenis van de Neder-Betuwe is nog afleesbaar op enkele plekken langs twee voormalige verdedigingslinies, de Spanjaardslinie en de Betuwelinie. Deze lagen noord-zuid door het gebied in de vorm van de Spanjaardsdijk (1591) en de Liniedijk (1796). Bij de ruilverkaveling zijn grote delen van de linies verdwenen, maar op sommige delen is het lijnvormige element nog in de verkaveling te herkennen. Daarnaast zijn er in beide linies nog onderdelen van de aarden wallen intact en zijn een sluisje (accés), verschillende kazematten, het herstelde fort de Spees en enkele relictten bij Ochten nog herkenbaar. Dat de verdedigingslinies tevens een rol gespeeld hebben bij de waterhuishouding, is afleesbaar aan de waaien.

CULTUURHISTORIE GEMEENTE NEDER-BETUWE

- ★ fort
-  bestaand repectievelijk restant
voormalig kasteel / landhuis
-  (relictten van) cultuurhistorisch
waardevolle steenfabriek
-  eerste Nederlandse Kerncentrale
bij Dodewaard
-  verdedigingslinie zichtbaar
in verkaveling of als dijk
-  tracé voormalige verdedigingslinie
-  voormalige landgoederen
-  historische kern
-  karakteristieke bebouwing



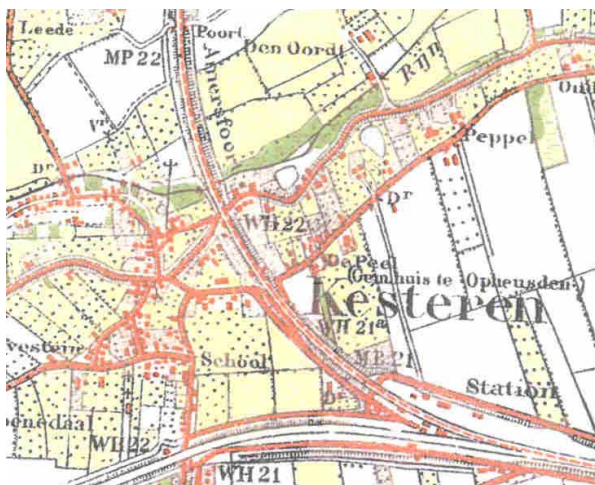


3.1.2 Historie van de kernen

Kesteren

De kern Kesteren is met name in het begin van de 20e eeuw tot ontwikkeling gekomen. Tot die tijd was Kesteren een kleine, agrarische gemeenschap (ontstaan rond de 10e eeuw) rondom een kerkje gelegen op de oeverwallen van de Rijn. In die tijd was er nog geen dijk die Kesteren beschermde tegen hoogwaterstanden. In de 14e eeuw vond de eerste bedijking plaats waaraan parallel wegen werden aangelegd, zoals de Boven- en Nedereindsestraat in Kesteren. Eeuwen later werden de dijken ook toegankelijk gemaakt voor autoverkeer.

In 1327 werd Kesteren door de graaf van Gelre als één van de gerichtplaatsen voor de Neder-Betuwe aangewezen, omdat Kesteren in die tijd uitgegroeid was tot een aanzienlijk dorp langs de Bandijk en radialen. De boerderijen en woningen werden hoofdzakelijk in hout gebouwd. Alleen de kerken en het kasteel Ter Leede werden in baksteen gebouwd. In die tijd waren al boomkwekerijen aanwezig.



In de 17e eeuw werd het kasteel Ter Leede grotendeels verwoest door Franse soldaten. In de 18e eeuw zijn de laatste restanten verdwenen. Op de voormalige kasteelplaats werd een boerderij de Leedsche bouwhof gebouwd. Met de aanleg van de spoorlijn Arnhem/Elst-Tiel en het spoor naar Amersfoort in de 19e eeuw kwam met de bouw van het station bij de splitsing van de sporen in Kesteren het stationsgebied tot ontwikkeling. Het aantal inwoners nam toe. Ook bracht de spoorlijn economische voorspoed, omdat men fruit snel, en dus vers, kon transporteren.

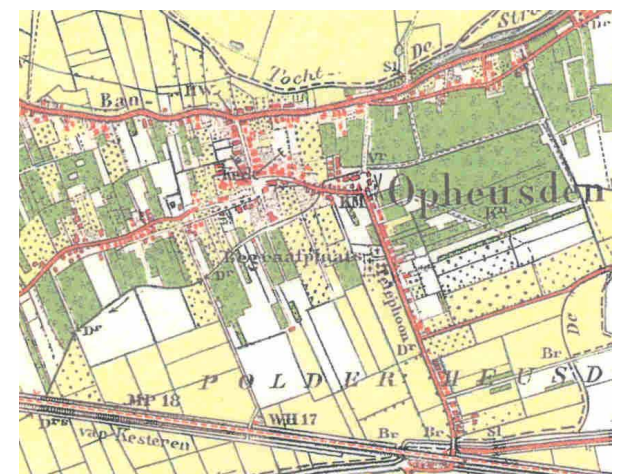
Gelegen op de stroomrug van de rivier heeft het dorp zich steeds verder in westelijke richting ontwikkeld. Deze uitbreiding vond in eerste instantie plaats in de vorm van lintbebouwing langs wegen. Later zijn de ruimten tussen die verschillende linten ingevuld.

Opheusden

De rivier de Nederrijn heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Opheusden, maar vormde tevens een bedreiging door verschillende dijkdoorbraken. De bebouwing was rond eind 19e eeuw - begin 20e eeuw in belangrijke mate geconcentreerd langs de

Bandijk, maar ook langs de Dorpsstraat, Burgemeester Lodderstraat, Hamsestraat en Dalwagenseweg tot aan de Linge. Het hart van het dorp lag ter hoogte van het huidige gemeentehuis. Het drassige gebied tussen het dorps hart en de Staatsspoorweg (polder Opheusden) was nog onbebouwd. De gierpont naar Rhenen was een belangrijke verkeersverbinding met de overzijde van de Nederrijn. Langs de verbinding tussen de gierpont en Kesteren - de Tielsestraat- was eveneens een belangrijke bebouwingsconcentratie aanwezig.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog (WO II) heeft Opheusden hoofdzakelijk een agrarische achtergrond gehad. Het dorp is bekend om de vele (laan)boomkwekerijen die er aanwezig zijn. Tijdens WO II werd Opheusden voor een groot deel verwoest. Het dorp lag aan de verdedigingslinie van de Spees, vlakbij de Grebbeberg. Door gevechten, de ligging in de frontlinie en het onder water zetten van de Neder-Betuwe, ging veel van het dorp verloren. Tijdens de wederopbouw ontstonden, in aansluiting op de oudere kern, de eerste uitbreidingen. Allereerst tussen de Rijnbandijk en de Burgemeester Lodderstraat (rond





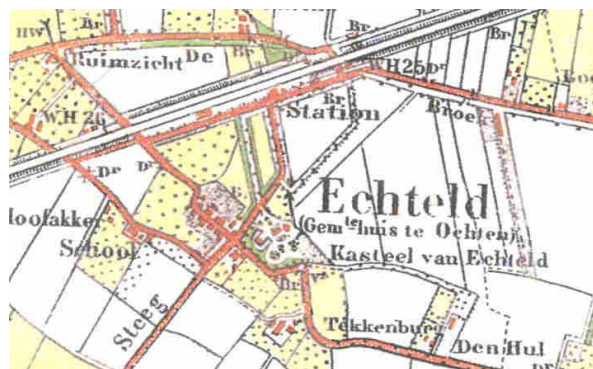
de Lindelaan, Acacialaan-Meidoornstraat-Kastanjelaan] en ten zuidwesten van de Burgemeester Lodderstraat (Smachtkamp-Kempkeslaan-Ooievaarstraat). In aansluiting op deze uitbreiding werd het gebied tussen de Burgemeester Lodderstraat en het spoor geheel benut voor woningbouw. De uitbreiding rond de zestiger jaren bestond met name uit rijenwoningen en wekte voor een kern als Opheusden een grote bouwstroom op. Daarna volgden in de jaren '70, '80 en '90 van de vorige eeuw verdere uitbreidingen. Het accent verschoof steeds meer van rijwoningen naar vrijstaande woningen.

Echteld

De kern Echteld is ontstaan op een kruising van de Voorstraat en de Ooiesestraat, gelegen op een 'woerd'. De oude kern Echteld bestaat uit de evenwijdig aan elkaar gelegen Voorstraat en Achterstraat. Nabij dit kruispunt staan een kerk daterend uit de Middeleeuwen, het kasteel van Echteld (landgoed Wijenburg) en lintbebouwing aan de Voorstraat. De lintbebouwingen volgen een hoger gelegen stroomrug in het landschap. De Ooijsteeg was een veeweg, waarop het vee vanuit de oude dorpskern naar de weidegronden nabij het buurtschap Ooij werd gedreven.

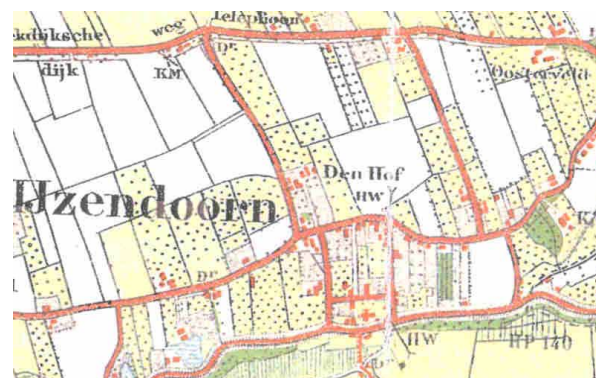
De Wijenburgsestraat vormde tevens de verbindingroute met de kern IJzendoorn. Rond 1882 is de spoorlijn naar Tiel aangelegd.

Het gebied tussen de Voorstraat en de Achterstraat is na WO II verdicht met nieuwe dwarsstraten en woonbebouwing. De uitbreidingen hebben in noordelijke en zuidelijke richting plaatsgevonden. Tevens is in deze de Prins Willem Alexanderbrug aangelegd.



IJzendoorn-De Heuning

IJzendoorn is in dezelfde tijd ontstaan als de kernen Ochten en Echteld. De eerste bebouwing verrees langs de Waalbandijk en de Keizerstraat. De lintbebouwing langs deze straten zette zich voort in het buitengebied. De oude lintbebouwing liep door in het buitengebied. De lintbebouwing aan de Oudesteeg en de Molensteeg, een tweetal oude veewegen, loopt door naar de komgronden van Het Veld. Van een oude kern is nauwelijks sprake, ook niet bij de oude dorpskerk aan de Waalbandijk. Tussen de Waalbandijk en de lintbebouwing liggen enkele oudere dwarsstraatjes en een paar naoorlogse, kleinere dorpsuitbreidingen. De uitbreidingen hebben in oostelijke en westelijke richting plaatsgevonden.



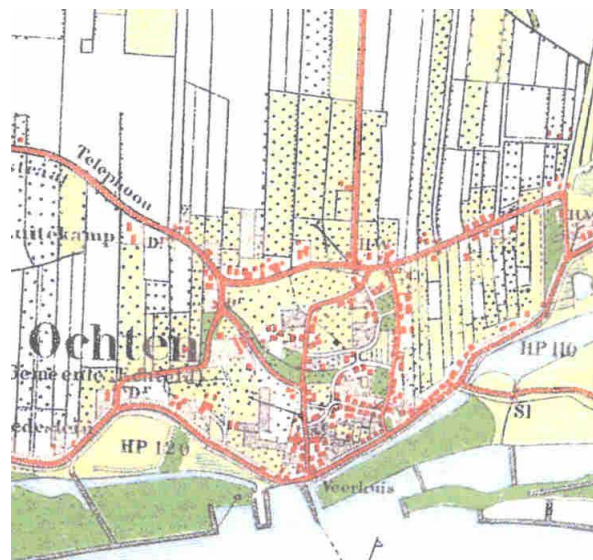
Het bedrijventerrein De Heuning is begin jaren '60 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gekomen als het gemeentelijk bedrijventerrein van Echteld. Het betreft dus een relatief jong bedrijventerrein.

Ochten

De oudste bebouwing van Ochten dateert uit de 12e eeuw. De kern heeft zich destijds ontwikkeld aan de Waalbandijk, de Heuningstraat en de Liniestraat. De Waalbandijk werd in de 13e eeuw opgeworpen om het achterliggende gebied te beschermen tegen hoge waterstanden. In die tijd is ook de Linge, aan de noordkant van Ochten, gegraven. Op veel plaatsen is hierbij gebruik gemaakt van oude rivierlopen. Ochten ontwikkelde zich rondom de Molendam. In de 19e eeuw ontstond lintbebouwing langs in elkaars verlengde gelegen straten: de Heuningstraat, Liniestraat.



In WO II werd de oude kern van Ochten vrijwel geheel verwoest. Via een wederopbouwplan is de kern herbouwd. Dit bepaalt tot op heden de identiteit van de oude kern. Slechts weinig lintbebouwing is gespaard gebleven, te weten een aantal karakteristieke boerderijen. Later is deze bebouwing verdicht en breidde Ochten verder uit in zuidoostelijke, zuidwestelijke en noordelijke richting.



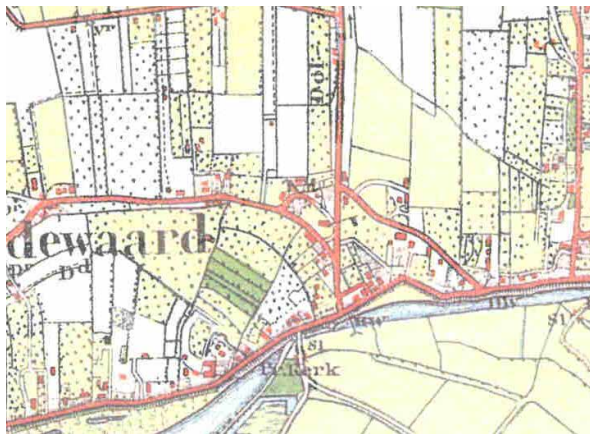
Dodewaard

Dodewaard is evenals de vele andere Betuwse dorpen zeer oud. Het oude Dodewaard uit de Middeleeuwen heeft waarschijnlijk gelegen ten zuiden van de kerk en het grindgat. Uit een stuk uit de 12e eeuw blijkt dat de parochie Dodewaard een gebied besloeg dat veel groter was dan de voormalige gemeente Dodewaard. Rond de 12e en 13e eeuw was Dodewaard een plaats van betekenis. In de daarop volgende eeuwen nam de betekenis van Dodewaard, als gevolg van rivieroverstromingen af. De bewoners zijn naar het noorden (landinwaarts) vertrokken, ten noorden van de kerk. De kerken uit Dodewaard en Hien dateren uit

de Middeleeuwen. In het verleden hebben in Dodewaard veel adellijke huizen gestaan. De meeste hebben tot de 17e en 18e eeuw gestaan, maar zijn tegenwoordig niet meer aanwezig.



Dodewaard kende vroeger relatief veel industrie, met name fruit en conserven, in het buitengebied. Tussen Hien en Opheusden liggen nog de resten van een dijk die in de 80-jarige oorlog werd aangelegd. Deze dijk heet de Spanjaardsdijk. Zowel in de 80-jarige oorlog als in WO II behoorde Dodewaard tot het frontgebied. Veel van de kern is toen verloren gegaan. Na WO II is gestart met de wederopbouw. De woningen uit die periode zijn nog steeds herkenbaar in het straatbeeld. In de jaren '70, '80 en '90 heeft Dodewaard zich steeds verder in noordelijke richting uitgebreid. De laatste uitbreiding heeft aan de noordoostzijde plaatsgevonden.



Buurtschappen Wely, Hien en Eldik

Wely, Hien en Eldik zijn bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

De bebouwingsconcentraties Hien en Eldik liggen aan de Waalbandijk en bestaan uit monumentale gebouwen. In Eldik zijn ook nieuwe woningen toegevoegd. De oudere huizen zijn vaak direct aan de weg gebouwd, waardoor er weinig ruimte is voor openbaar groen. Wel is er beplanting aanwezig. Het buitengebied is sterk met de buurtschappen verweven, onder andere doordat wielen, bermen, bosjes, boomkwekerijen en boomgaarden tot aan de straat liggen.

Het onderhoud van het groen (bijvoorbeeld laanbeplanting), maar ook het behoud daarvan vragen aandacht.



3.2 Buitengebied

3.2.1 Landschap

In het rivierengebied is de opeenvolging van grote rivieren met uiterwaarden, oeverwallen en kommen karakteristiek. Doordat de grote rivieren ter hoogte van Neder-Betuwe heel dicht bij elkaar liggen en hun natuurlijke loop door de eeuwen heen vaak is veranderd, is het Neder-Betuwse landschap een verbijzondering van het prototype rivierengebied. De ligging van oeverwallen in allerlei richtingen zorgt ervoor dat de kommen niet alleen smal zijn maar ook relatief kort. Dit bijzondere landschap stopt natuurlijk niet bij de gemeentegrenzen, maar loopt door.

oeverwallenlandschap

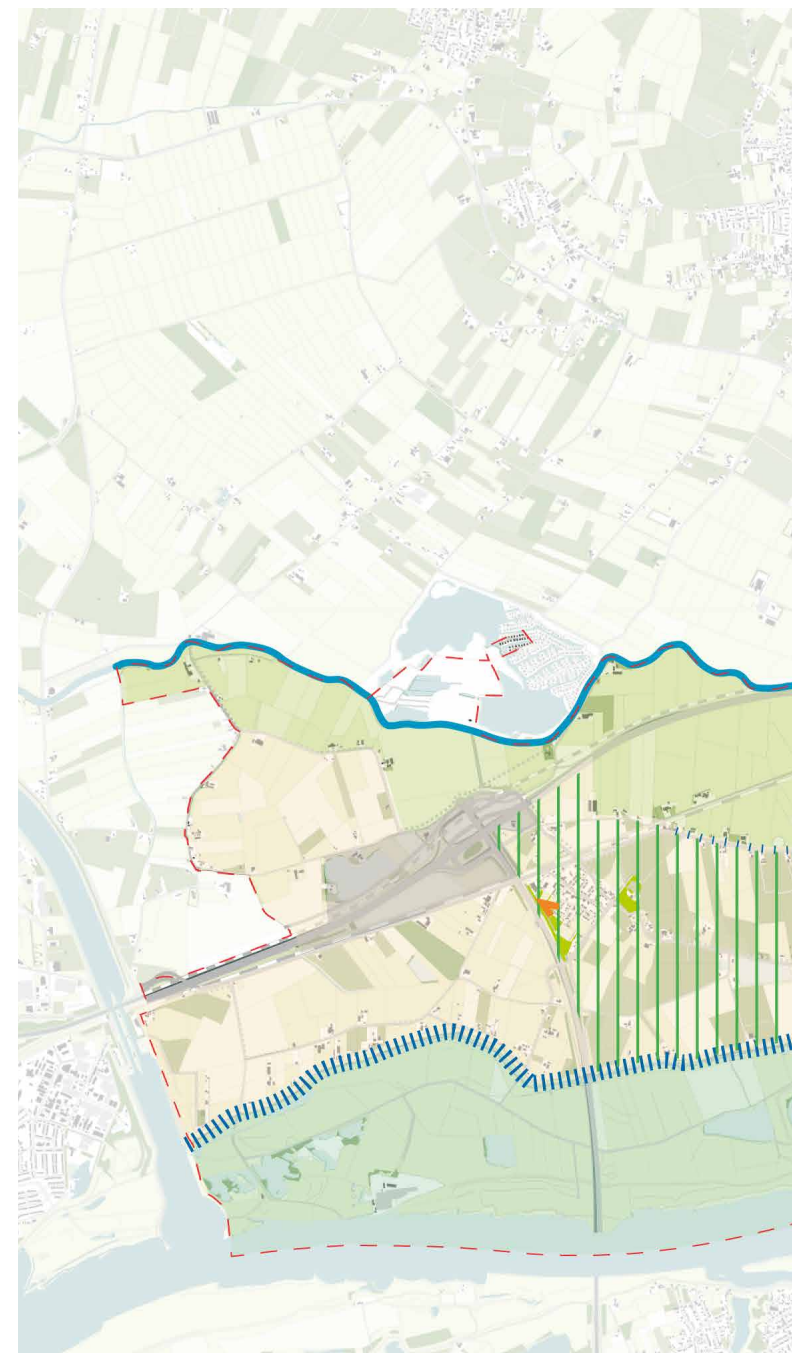
De sedert eeuwenlang bewoonde oeverwallen onderscheiden zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw. De dorpen en buurtschappen, waar woningen in een open lint langs de weg liggen, vormen een mozaïek met landbouwgronden. Op deze rijkere gronden bestaat de teelt voornamelijk uit fruit en laanbomen. De rijke geschiedenis is afleesbaar aan enkele landhuizen en (restanten van) kastelen..

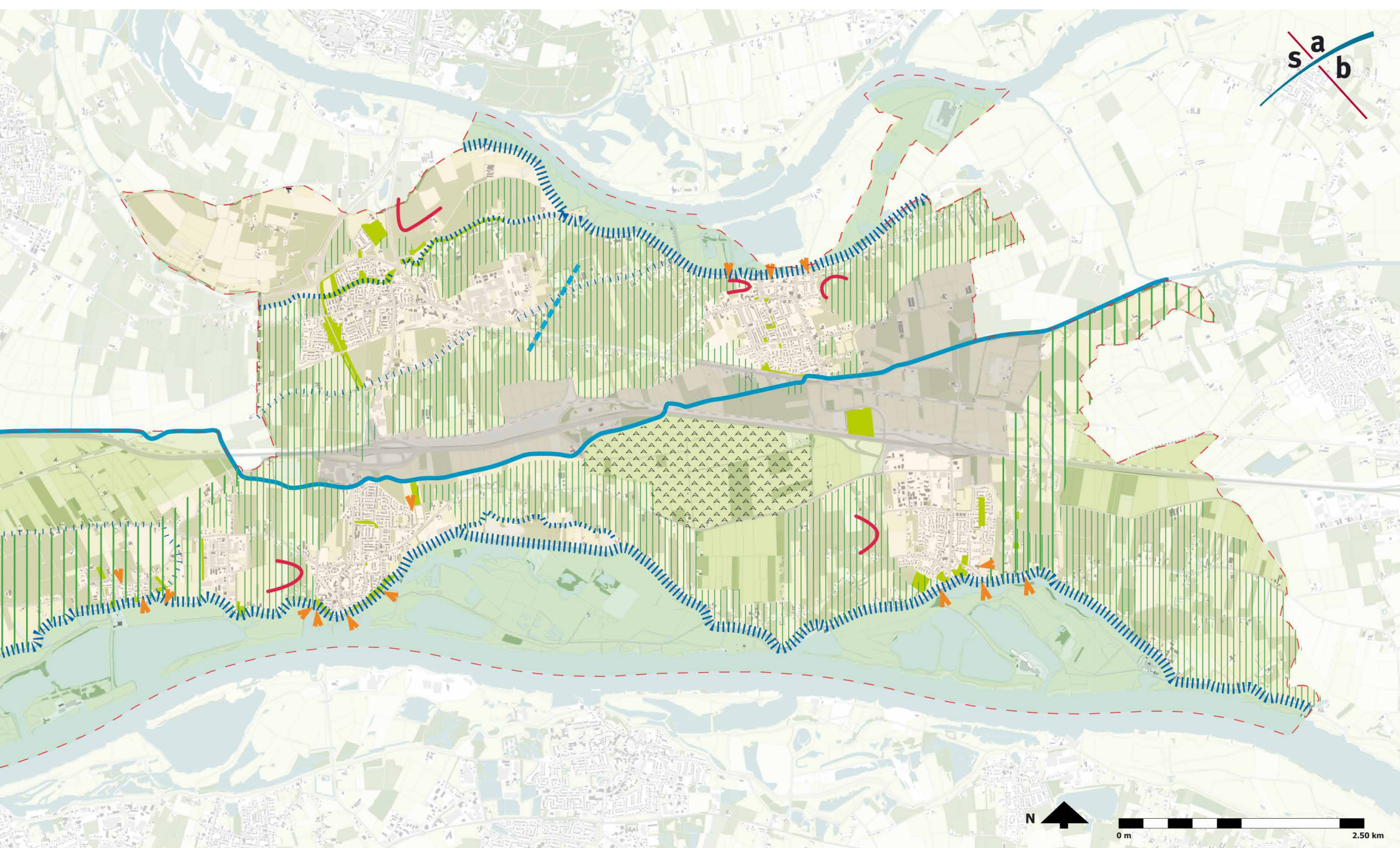
Kommenlandschap

Hoewel de kommen in de gemeente Neder-Betuwe relatief smal en kort zijn, zijn zij karakteristiek voor het rivierengebied. De kommen zijn open door de afwezigheid van bebouwing en het gebruik als grasland. De kavelstructuur is relatief grootschalig en vaak blokvormig door een vroege ruilverkaveling. Deze openheid zorgt voor een contrast met het verdichte landschap van de oeverwallen en door dit contrast worden beide karakters versterkt. Met de openheid hangt grootschaligheid

LANDSCHAP GEMEENTE NEDER-BETUWE

-  kleinschalig oeverwallenlandschap
-  open kommenlandschap
-  dynamisch uiterwaarden landschap
-  diffuus landschap
-  fruitteelt
-  bomenteelt
-  weidevogel- en ganzengebied
-  De Linge
-  bandijken
-  pittoreske slaperdijk
-  achter of zijdwende zichtbaar
-  vergezichten
-  waardevolle openheid
-  waardevol groen





samen. In de komgebieden is in vergelijking tot de oeverwallen sprake van een grootschalig landschap door lange doorgaande lijnen van watergangen en wegen, een verkaveling met grote regelmatig gevormde percelen, een relatief lage dichtheid aan bebouwing en een kleinere variatie in het grondgebruik. Zowel de openheid als de grootschaligheid bepalen het karakter van de komgebieden. De windmolens langs de A15 in het kommenlandschap zijn beeldbepalend.

middengebied

Het middengebied bestaat grotendeels uit (voormalige) komgebieden. De identiteit van dit diffuse landschap is zoek. De structuur in dit gebied is niet meer beleefbaar door de veelvuldige doorsnijding met infrastructuur (A15, Betuweroute en bijbehorende viaducten), de veelvuldig aanwezige hoogspanningsleidingen, en door het voor Neder-Betuwe belangrijke en karakteristieke grondgebruik, de laanboomteelt. De structuur is onoverzichtelijk en veelvormig.

uiterwaardenlandschap

De uiterwaarden in Neder-Betuwe zijn opvallend open en weerspiegelen de kracht van het (hoge) water. Hier en daar staan ooibossen in de uiterwaarden, die het geheel een natuurlijke aanblik geven. Oude rivierlopen (strangen), vroegere stroomgeulen en kleien zandwinputten geven het gebied een grillig maar karakteristiek reliëf. In de uiterwaarden staat weinig bebouwing. Hier en daar liggen hoogwatervrije terreinen.

Landschapsstructuren

Verbinding met Nederland en Europa

De goede autobereikbaarheid is een kwaliteit van Neder-Betuwe. In het hart van de gemeente ligt de A15, die met

zijn drie aansluitingen de belangrijkste aan- en afvoerroute van het gebied is. De bundeling van de Betuweroute (met zijn massieve schermen) met de A15 heeft ervoor gezorgd dat deze infrabundel ruimtelijk veel meer is gaan domineren in de open kommen. Desondanks wordt vanaf de A15 het grondgebied van Neder-Betuwe nog altijd deels ervaren als een open gebied. De provinciale wegen N233 en N323 staan haaks op de belangrijkste landschappelijke structuren, zodat vanaf deze wegen een dwarsdoorsnede door het gebied beleefd kan worden. Door de autonome ligging van deze wegen door het gebied, is de verbinding met de locale structuur vaak onoverzichtelijk en kost veel ruimte. De bruggen in deze wegen leggen niet alleen de verbinding met de overzijde van de rivieren, maar zijn ook oriëntatiepunten die van verre herkenbaar zijn.

In het noordwesten ligt de N320 die de kernen Kesteren, Buren en Culemborg met elkaar verbindt. De A15 verbindt de gemeente met de gemeenten Overbetuwe en Tiel. De N323 zorgt voor een verbinding met de gemeenten West Maas en Waal en Druten en de N233 verbindt de gemeente met de gemeenten Wageningen en Rhenen.

Gegraven Linge

De Linge is een watergang die zorgt voor de waterafvoer van de gehele gemeente. Cultuurhistorisch is de Linge interessant doordat de waterloop vroeger de grens tussen gemeenten aan de Nederrijn en gemeenten aan de Waal was. Hiervan resteert nog de Lingewal, de voormalige scheiding tussen twee parallel lopende watergangen. Door zijn ligging centraal in de gemeente is de Linge ook ruimtelijk een structuurdrager van het gebied, maar de rivier is echter op veel plekken niet goed beleefbaar.

Bandijk

De dijken vormen bij uitstek het symbool van het rivierengebied, met de voortdurende spanning tussen waterafvoer en het menselijk gebruik van het gebied. De bandijken omvatten delen afkomstig uit verschillende tijden, die samen een technisch hoogstandje vormen. De bandijken zijn beiden doorgaande lijnen in het landschap en helpen bij de oriëntatie in het gebied. Door zijn hoogte vormt de bandijk op veel plekken een achtergrond voor het landschap. Sporadisch staat er bebouwing aan de dijk, maar voor het overgrote deel zijn de dorpen afgekeerd van de dijk en de rivier. De bandijk vormt een scherpe grens tussen binnen- en buitendijs land, met een hierdoor verschillend gebruik en voorkomen. Vanaf de dijk wordt het rivierengebied op ultieme wijze beleefd.

slaperdijk

Bij Lede- en Oudewaard en bij Eldik liggen oude dijken die veelvuldige werden geteisterd door dijkdoorbraken. De dijk werd telkens om het gat heen gelegd dat door de kracht van het overstromingswater geslagen was, waardoor de dijk een kronkelig verloop kreeg. Om het gevaar te keren of om de waterhuishouding van de grote rivieren te beïnvloeden, is er aan de rivierzijde een nieuwe bandijk aangelegd. Hierdoor werden deze oude dijken slaperdijken, omdat ze niet meer een primaire, maar een secundaire waterkerende functie hebben. Vergeleken met de grote constructies van de moderne bandijken, zijn deze slaperdijken lieflijk, met hun geringe hoogte en kronkelige verloop rond de vele waaien. De slaperdijken bieden structuur aan het door de historie gelaagde landschap, waarbij ze een scheiding vormen tussen voormalige uiterwaard en 'oorspronkelijke' binnendijkse gronden.

Zijd- of achterwendes

De vroegste bedijking vond niet plaats aan de kant van de rivier, maar loodrecht op de rivier waarmee dorpen en landerijen door een zijkade of zijdwende werden beschermd tegen bovenstrooms toestromend water. Bij IJzendoorn is er nog een herkenbaar. Later werden achterwendes aangelegd om gebieden tegen water dat de kommen in was gestroomd te beschermen. Deze achterkades zijn bij Echteld en Kesteren nog herkenbaar.

Waterlinie

De invloed van de natuurlijke kracht van de rivieren is in de vorm van allerlei relictten in het gebied aanwezig. Het gaat om de al genoemde opbouw in oeverwallen, uiterwaarden en komgronden, maar ook om de aanwezige (oude) dijken,

de talrijk aanwezige waaïen, enkele zij- of achterwendes, de gegraven Linge en de Spanjaardsdijk. Deze laatste is, evenals de Betuwelinie, een cultuurhistorisch element met bijzondere betekenis, vanwege de militaire geschiedenis die nauw verbonden is met de ligging op het smalste deel tussen Nederrijn en Waal. Geleidelijk raken de historische elementen in verval. Ze staan onder druk door wensen vanuit het actuele grondgebruik of worden niet als waardevolle objecten opgemerkt. Het verval wordt versneld op het moment dat elementen op zichzelf komen te staan, omdat de structuur, waar zij onderdeel van uitmaakten, grotendeels is verdwenen. Dit geldt met name voor de zij- of achterwendes, de restanten van de Spanjaardsdijk en de Betuwelinie. Door het groeiende belang van recreatie en landschapsbeleving komen de cultuurhistorische aspecten van het riviereengebied meer onder de aandacht.



Ook blijken er bij ‘door de mens genegeerde objecten’ (zoals waaïen, ontgrondingsplassen en slaperdijken) vaak hoge natuurwaarden te zijn ontstaan, die een drijfveer toevoegen aan de wens om cultuurhistorische elementen te behouden.

3.2.2 Natuur

De ecologische waarden in de gemeente Neder-Betuwe worden vooral bepaald door de Rijn- en de Waal uiterwaarden. Deze zijn rijk aan soorten door de afwisseling van plas/dras situaties, ruigere stukken, gecultiveerde, agrarische gronden, oobossen en verspreid liggende kleinschalige elementen als knotbomen. De uiterwaarden vormen, evenals de omgeving van de Oude Rijn, een onderdeel van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De uiterwaarden en de komgronden (Eldiksche Veld en Dodewaardse Veld) zijn van belang voor weidevogels. Het zijn vogelrichtlijngebieden. De uiterwaarden, met uitzondering van enkele hoogwatervrije terreinen, behoren tot Natura 2000-gebied, waardoor hier geldt dat de leefgebieden van bepaalde planten- en diersoorten beschermd worden.

De noordwesthoek en de noordoosthoek van de gemeente vallen binnen het Gelderse deel van het Nationaal Landschap Rivierenland. Het ruimtelijk beleid voor dit gebied is in het streekplan Gelderland weergegeven. Uitgangspunt is het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten. Voor waardevolle openheid geldt dat deze niet mag worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. Voor overige ingrepen geldt de zogenaamde nee-tenzij benadering, wat inhoudt dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdragen aan de landschapskwaliteit.

De algemene uitgangspunten voor het nationaal landschap zijn als volgt:

- Open houden van de kommen;
- Accentueren overgangen tussen kom en oeverwallen;
- Kwaliteitsverbetering oeverwallen (laanbeplanting);
- Ruime aandacht voor cultuurhistorie;
- Behoud van hoogstamboomgaarden.

Het deel van de Linge nabij bedrijventerrein Medel en delen van de Oude Rijn bij Kesteren zijn aangewezen als belangrijke ecologische verbindingszone voor de ontwikkeling van natte natuur. Verder is een deel van het komgebied tussen Ochten en Dodewaard aangewezen als weide-en ganzengebied vogelgebied. Dit gebied wordt beschermd tegen doorsnijding, aantasting van rust en openheid, verlaging van het waterpeil en verstoring.

De steile, middeleeuwse Marspolderdijk is vanwege de rijke vegetatie met veel zeldzame soorten door de provincie aangewezen als te behouden parel. Tezamen met aangrenzende oude rivierloop en kleinschalig gebruikte oeverwal een bijzonder rijk en waardevol landschap.

Binnendijs zijn in de komgebieden vooral de open weidegebieden, de lokale bosjes ecologisch van belang, alsmede de slootkanten van de watergangen. Op de oeverwallen bieden de hoogstamfruitgaarden en de landgoederen mogelijkheden voor diverse kleinere en grotere zoogdieren.

Pareltjes van bijzondere natuurwaarden worden gevormd door verspreid in het gebied liggende waaïen, vanwege de waterkwaliteit en de kleine landschapselementen langs de oevers.

3.2.3 Agrarische bedrijvigheid

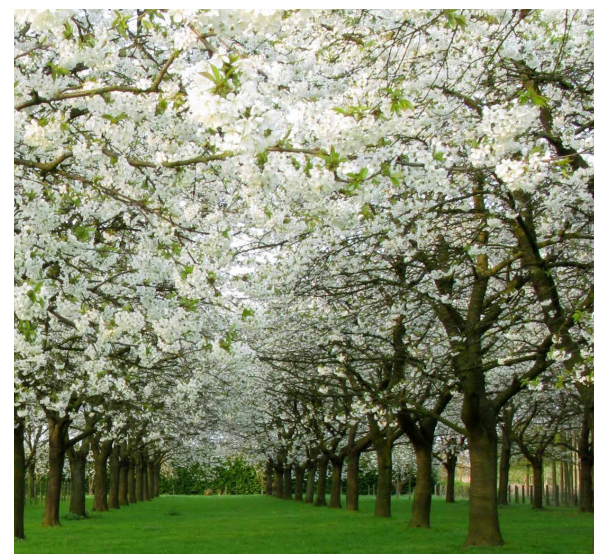
In de gemeente Neder-Betuwe is vanouds veel boom- en fruitteelt aanwezig. Er zijn circa 120 (laan)boomteeltbedrijven aanwezig, die een gezamenlijk areaal van ca 1.400 ha bewerken. Hiermee is deze regio het belangrijkste productiegebied binnen de sector in Nederland en Europa. De concentratie van bedrijven heeft geleid tot een agro business complex (in voorbereiding). Dat betekent dat producenten, toeleveranciers, afnemers en kennisontwikkeling een hecht lokaal netwerk vormen waardoor product vernieuwing wordt gestimuleerd. Er zijn plannen om nabij Opheusden een Agro Business Centre (hierna het ABC), dat ondersteunend zal zijn aan de laanboomsector, te realiseren. Het Agro Business Centrum is primair bedoeld voor logistieke doeleinden. Daarnaast is er binnen dit centrum ruimte voor aanverwante bedrijven (ondersteuning/toelevering, clustering van glas, informatievoorziening).

De laanboomteelt is sterk internationaal georiënteerd, waarbij ruim 70% van de laanbomen in het buitenland wordt verkocht. Oost-Europese landen vormen opkomende markten voor de laanboomteelt. Binnen de laanboomteelt vormt de containerteelt een afzonderlijk segment, waarin een relatief grote groei is te verwachten. In de boomteelt worden steeds meer teeltondersteunende voorzieningen ontwikkeld. Hierbij moet gedacht worden aan de containerteelt op worteldoek, folies, lavas of beton, geavanceerde gesloten watersystemen, kassen, kunststof tunnels en overkappingen. Binnen de boomteelt is eenderde van de grond in eigendom van de telers en tweederde wordt langdurig gepacht (tot 26 jaar).

Vanouds vindt de boomteelt vooral plaats op de oeverwallen vanwege de goede productieomstandigheden. Door de hoge gronddruk, de opkomst van de teelt in potten, de

toegenomen fysieke mogelijkheden (zoals ontwatering) en andere cultuurtechnische maatregelen vindt de teelt in toenemende mate ook plaats op de komgronden. Dit leidt ertoe dat het karakteristieke verschil tussen besloten oeverwallen en open komgronden geleidelijk vervaagt.

De fruitteelt in het gebied is aan verandering onderhevig. Veel hoogstamfruitgaarden zijn vervangen door laagstamfruitgaarden. Nieuwe hoogstamfruitgaarden worden alleen nog aangeplant voor hobby en uit het oogpunt van versterking van landschappelijke waarden. Het aantal fruitgaarden loopt geleidelijk terug, terwijl de grootte van de blijvende bedrijven toeneemt. Het areaal fruitgaarden loopt in totaal terug, mede als gevolg van de ruimtebehoefte vanuit de laanboomteelt. Verspreid over het gebied komen melkveehouderijbedrijven voor en enkele intensieve veehouderij bedrijven. Deze bedrijven bevinden zich met name in de komgebieden. Het aantal bedrijven neemt geleidelijk af, terwijl de omvang van de bedrijven toeneemt. Tot op heden zijn er relatief weinig bedrijven die hun agrarische bedrijfsvoering verbreden, bijvoorbeeld door productie van streekproducten of recreatie.



3.3 Wonen, werken en voorzieningen

3.3.1 Algemeen

De gemeente Neder-Betuwe heeft momenteel circa 22.500 inwoners. Neder-Betuwe heeft vergeleken met de gehele provincie Gelderland een relatief jonge bevolking, dit komt met name tot uitdrukking in het aandeel jongeren. Gezinnen vormen in omvang een belangrijke doelgroep in de gemeente Neder-Betuwe. De gemeente telt zes kernen: vier grote kernen (Dodewaard, Kesteren, Ochten en Opheusden), twee kleine kernen (Echteld en IJzendoorn) en enkele bebouwingsclusters, zoals Hien en Wely. Wonen is met name geconcentreerd in de kernen. Elke kern voorziet in de opvang van zijn eigen behoefte. Momenteel vindt concentratie van woningbouw plaats bij de vier grote kernen. De kernen Echteld en IJzendoorn voorzien in hun eigen behoefte.

Verder hebben de vier grote kernen een elk een eigen bedrijventerrein. Deze lokale bedrijventerreinen zijn, naast de laanboomteelt, van groot belang voor het behoud en ontwikkeling van de eigen werkgelegenheid.

3.3.2 Kesteren

structuur

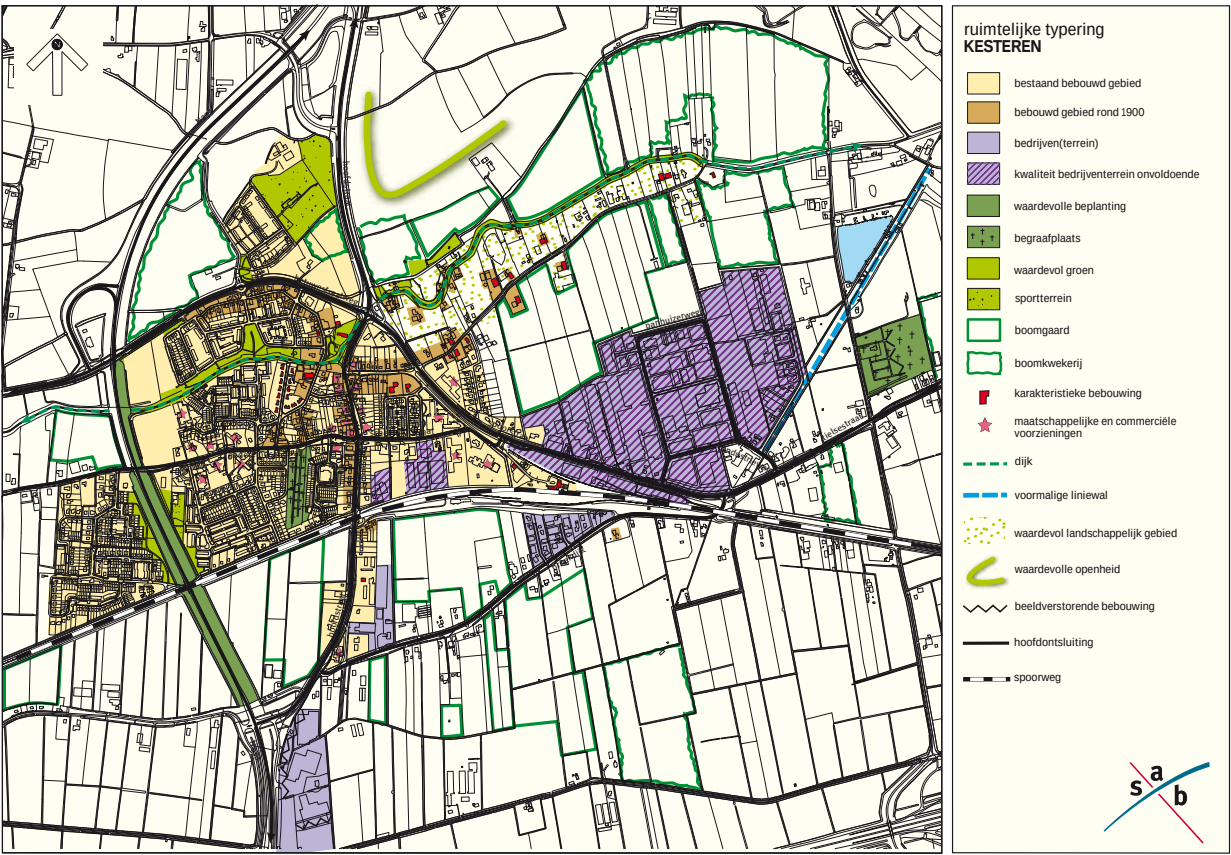
De ruimtelijke structuur van Kesteren (circa 5.100 inwoners) wordt gekenmerkt door een aantal in oost-westrichting lopende lijnen, waarlangs het dorp zich ontwikkeld heeft en noord-zuidroutes van recente datum (N233 en Hoofdstraat). Deze lijnen zijn de oude Rijndijk, de Nedereindsestraat, de Fruitstraat/spoorlijn en de Betuwestraatweg.

De structuur van de kern is compact, de kern wordt als het ware ingeklemd door verkeersaders in noord-zuid- en oost-westrichting. Aan de noordkant vormt het waardevolle rivierenlandschap de begrenzing.

De N233 met het talud is een barrière voor het dorp. Ook de spoorlijn en deels de Oude Rijndijk vormen een barrière. Kesteren is overwegend een woondorp. De bedrijvigheid is geconcentreerd op bedrijventerrein 't Panhuis aan de oostzijde van de kern. Het sportterrein ligt aan de noordkant van Kesteren op de overgang naar het landelijk gebied.

kwaliteiten

Herkenbaar en markant voor Kesteren is het niet-planmatige, min of meer natuurlijk gegroeide stratenpatroon (Kerkstraat, Kerkdwarsstraat, Dorpsplein en Achterdorp) en het daarmee samenhangende bebouwingsbeeld. De bebouwing wordt gekenmerkt door lintbebouwing in wisselende grootten en ouderdom zonder strakke rooilijn. Achter de lintbebouwing zijn grote binnenterreinen aanwezig. Ook de noordrand van de kern is een fraai en karakteristiek gebied met grote, groene achtererven op de overgang naar het landelijk gebied. De openheid van het landelijk gebied ter plekke is waardevol.



Aan de noordzijde is woonwijk De Leede in aanbouw en is de nieuwbouw van het Van Lodensteincollege gerealiseerd. Dit nieuwe schoolgebouw geeft de entree van Kesteren aan de noordzijde vorm.

Een ander markant element is de hoger gelegen Oude Rijndijk, die als een groen lint het dorp doorsnijdt. Tevens is de Nedereindsestraat een belangrijk structurerend element.

Aan de oostzijde van de kern ligt de voormalige Liniewal. De Liniewal is een archeologisch monument. Het centrumgebied rondom de Hoofdstraat is goed in het ruimtelijk beeld herkenbaar. De voorzieningen zijn hier geconcentreerd en de openbare ruimte is tevens ingericht als verblijfsgebied.

verbeterpunten

Het NS-station is enigszins buiten de dorpskern gelegen. Het stationsgebouw is een fraai bouwwerk, maar komt door de rommelige inrichting van het stationsgebied niet genoeg tot zijn recht. De karakteristieke Oude Rijndijk en de N233 hebben in de kern een scheidende werking en verdelen Kesteren in verschillende delen, die nauwelijks een ruimtelijke relatie hebben met elkaar. De dorpsdelen aan weerszijden van de dijk zijn nauwelijks met elkaar verbonden, ook niet met goede langzaamverkeersroutes. Geïsoleerd van het dorp ligt bedrijventerrein 't Panhuis. Dit bedrijventerrein biedt ruimte aan lokale bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein ontbreekt de samenhang tussen de verschillende bouwwerken en bovendien is de uitstraling van de bebouwing zeer beperkt en is het verouderd. Een ander knelpunt in Kesteren is de vormgeving van de entrees van de kern. Zowel aan de oostzijde bij bedrijventerrein 't Panhuis als aan de westzijde doen de entrees rommelig en

onoverzichtelijk aan. Overigens is bij het bedrijventerrein een eerste aanzet gedaan middels enkele individuele plannen en projecten die tot ontwikkeling zijn gekomen.

De op- en afrit van de A15 vormt de entree van het dorp in het zuiden. Verrommeling dreigt door de sterke druk op zichtlocaties nabij de snelweg. Voorts is het ontbreken van en duidelijk centrum, waar diverse (winkel)voorzieningen geconcentreerd zijn een gemis.

voorzieningen

Kesteren is overwegend een woondorp. Veel inwoners vinden werk in de industriële of dienstensector. Plaatselijke bedrijven voorzien voor een deel in deze werkgelegenheid. Goede verbindingen met grotere kernen in de omgeving als Tiel en Rhenen bieden de mogelijkheid voor veel inwoners om elders te werken. Als gevolg hiervan zijn de voorzieningen met name gericht op het lokale verzorgingsniveau en sluiten aan bij de plaatselijke behoefte. Voor onderwijs heeft Kesteren een regionale taakstelling. Kesteren heeft drie middelbare scholen en een peuterspeelzaal. Voor zorg heeft Kesteren door de aanwezigheid van zorgcentrum 't Anker een lokale functie. Het bedrijventerrein 't Panhuis heeft een functie voor de opvang van vooral lokale bedrijvigheid. Bij de kern is een schaatsbaan aanwezig.

3.3.3 Opheusden

structuur

De bebouwde kom van Opheusden (circa 5.900 inwoners) ligt ingeklemd tussen de dijk langs de Nederrijn in het noorden en de spoorlijn Arnhem/Elst-Tiel in het zuiden. In het zuiden bij het station en in het noorden bij de kruising Rijnbandijk-Dorpsstraat liggen de belangrijkste

entrees van dorp. Tussen deze entrees, de snelweg en het pontveer ligt de historische noord-zuidroute waarlangs het dorp in de loop der jaren is gegroeid. De Dalwagenseweg-Burgemeester Lodderstraat-Dorpsstraat is de centrale as. Langs deze route zijn de historische bebouwing (wonen en bedrijvigheid) en voorzieningen gelegen. De belangrijkste functie van Opheusden is de woonfunctie. Verspreid langs deze routes zijn lokale bedrijven gelegen. De sportvoorzieningen liggen ten zuiden van woonwijk Herenland. Lokale bedrijvigheid is geconcentreerd op bedrijventerrein Tolsestraat, aan de oostzijde van de kern.

kwaliteiten

De Rijnbandijk, Dorpsstraat en de Burgemeester Lodderstraat zijn karakteristieke wegen in Opheusden. De historische bebouwing, het uitzicht vanaf de dijk en de laanbeplanting in de Dorpsstraat en de Burgemeester Lodderstraat zijn bepalend voor de hoge beeldkwaliteit van deze straten. Opvallend zijn verder de naoorlogse verkavelingen uit de wederopbouwperiode rond de Acaciastraat, Meidoornstraat en Kastanjelaan en rond de Smachtkamp-Spechtstraat en Ooievaarstraat. In Opheusden bevinden zich verschillende monumenten en karakteristieke panden die voornamelijk in het noordelijk deel langs de Rijnbandijk liggen. Typerend aan deze dijk zijn de dijkwoningen. De Nederlands Hervormde kerk uit de 16e eeuw is het meest in het oog springende gebouw in de kern en vormt samen met de Hervormde School aan de Hamsestraat een karakteristieke plek in het dorp. Ook enkele statige panden aan de kruising Dorpsstraat-Hamsestraat dragen bij aan deze sfeer. Aan de noordoostzijde van de Burgemeester Lodderstraat heeft de kerk van de Gereformeerde Gemeente in Nederland een beeldbepalende waarde. De kerken vormen een belangrijk herkenningspunt in het dorp.

De Rijnbanddijk is een belangrijk structurerend element in de groenstructuur van het dorp. Vanaf de dijk is zicht op het mooie rivierenlandschap. Vanaf de dijk is tevens zicht op verschillende boomkwekerijen in het gebied tussen de dijk en de Hamsestraat (Kerkeland).

In de kern zijn groene ruimten voor het gemeentehuis en de NH-kerk beeldbepalend. Dat geldt ook voor de begraafplaats aan de Dalwagenseweg. Tot slot is de laanbeplanting aan de historische as karakteristiek.

verbeterpunten

De aanwezigheid van verschillende bedrijven en bepaalde vormen van ruimtegebruik in de woonkern worden vanuit

ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt als storend ervaren. Het gaat hier met name om agrarische bedrijvigheid, kassen en andere bedrijven die, gezien hun aard van activiteiten, niet meer in een overwegende woonomgeving thuishoren. Voorbeelden hiervan zijn bedrijven aan de Hamsestraat en de Dalwagenseweg.

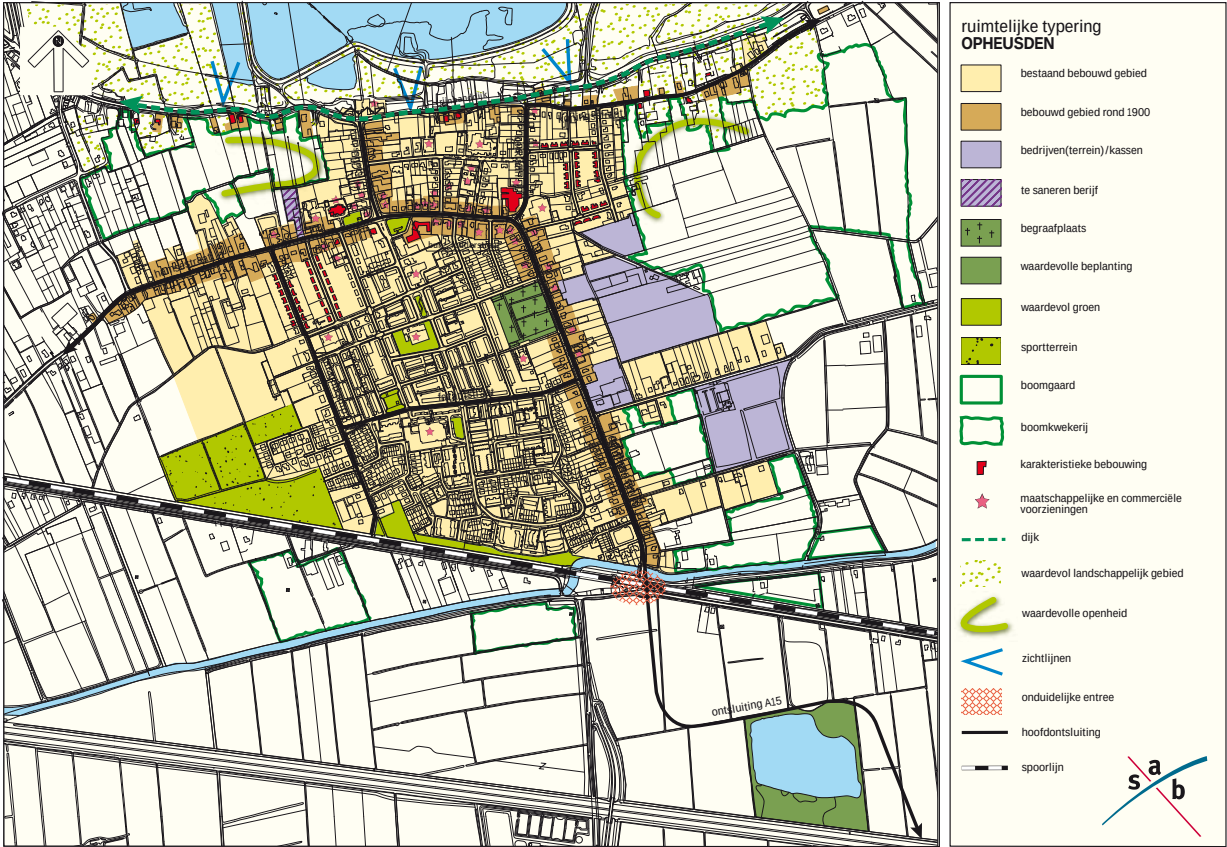
Een ander verbeterpunt is de ruimtelijke inrichting van het stationsgebied. Het stationsgebied heeft een belangrijke entreefunctie voor de kern, maar de uitstraling is zeer beperkt. Verder behoeft de interne verkeersstructuur aandacht. Te veel verschillende functies maken gebruik van de wegen. Dit komt mede door het profiel. Het wenselijke gebruik, inrichting en functie zijn niet met

elkaar in overeenstemming. Zo leidt het vrachtverkeer en landbouwverkeer door de kern tot gevaarlijke situaties bij schoolgaande kinderen.

voorzieningen

De winkelvoorzieningen als supermarkten en bakkers zijn lokaal verzorgend en zijn met name geconcentreerd rond de historische as van de kern. Enkele jaren geleden is een deel van het project winkelconcentratie uitgevoerd, waarmee, ter behoud van het voorzieningenniveau voor de kern, enkele winkels, een supermarkt en maatschappelijke voorzieningen zich hebben geconcentreerd aan weerszijden van de Dorpstraat. Het centrumgebied heeft hierdoor een impuls gekregen. Het draagvlak voor de voorzieningen beperkt zich niet alleen tot de eigen inwoners. Ook inwoners van Kesteren en Dodewaard maken gebruik van de voorzieningen in het centrumgebied. Dat geldt ook, zij het beperkt, voor de scholen en andere maatschappelijke voorzieningen. In de kern zijn namelijk alleen basisscholen aanwezig, waarvan twee op gereformeerde grondslag en één met een hervormde signatuur en één openbare basisschool. Middelbaar onderwijs ontbreekt; hiervoor zijn leerlingen aangewezen op Kesteren of andere gemeenten. Voor wat betreft de kerk(en) heeft Opheusden een bovenlokale functie.

Opheusden heeft wel zijn eigen sportvoorzieningen, zoals sportvelden en een sporthal. In Opheusden zijn voorzieningen voor de ouderenzorg aanwezig, te weten gereformeerde woonzorgcomplexen Lindehof en Avondrust. Ook is een aantal ondersteunende functies aanwezig zoals tandarts, huisarts, fysiotherapeut etc.



3.3.4 Echteld

structuur

De structuur van Echteld (circa 1.100 inwoners) wordt bepaald door lintbebouwing langs de Voorstraat en de Achterstraat. Deze lintbebouwing volgt de hogere gelegen stroomruggen in het landschap. De oude kern, het kasteel en de kerk bepalen grotendeels het karakter van de kern. Aan de noord- en westzijde wordt de kern strak begrensd door infrastructuur, te weten de Prins Willem Alexanderbrug, de spoorlijn en de A15. Ten oosten van de kern vormen het kasteel en het buitengebied de begrenzing. Aan de zuidkant grenst de kern aan het waardevolle buitengebied.

De Voorstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern. Deze weg verbindt Echteld met de A15 en de N323 en sluit aan op de Wijenburgsestraat en de Stationsweg. Echteld heeft grotendeels een woonfunctie en een bedrijventerreintje voor alleen lokale bedrijvigheid, gelegen aan de noordzijde.

kwaliteiten

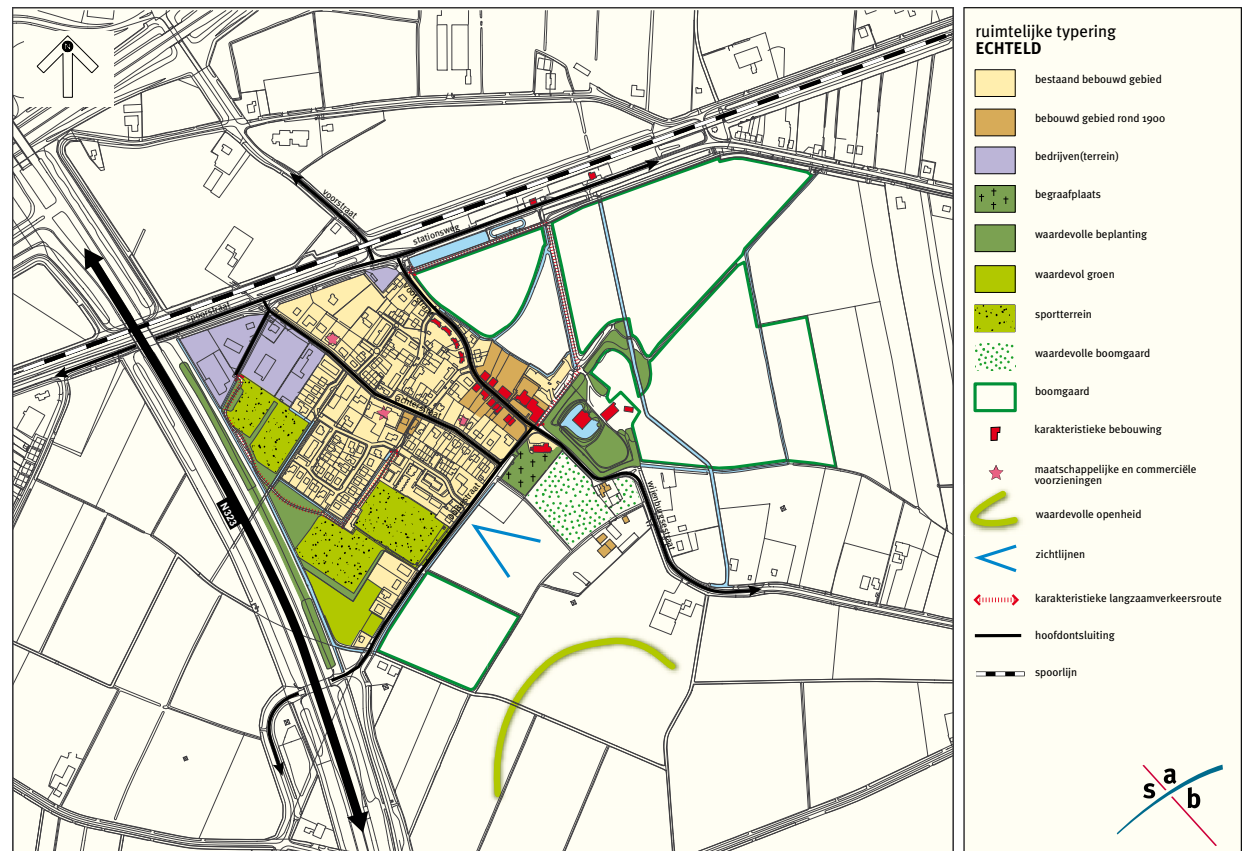
De meest in het oog springende kwaliteit van de kern Echteld is de entree aan de zuidoostkant waar de kerk, het kasteel en landgoed Wijenburg met waardevolle beplanting en de historische lintbebouwing aan de Voorstraat. De bebouwing staat op de hoger gelegen oude woongrond (woerd), die nog herkenbaar is in het dorp. Vanuit het buitengebied is direct zicht op deze waardevolle bebouwing. Daarnaast is voor Echteld de kleinschaligheid een kwaliteit. Juist de kleinschalige bebouwing en het directe contact met het buitengebied geven de kern een geheel eigen identiteit.

verbeterpunten

Een knelpunt bij de kern is dat de recreatieve mogelijkheden van het kasteel en landgoed Wijenburg onvoldoende worden benut. Een ander verbeterpunt is de uitstraling van de bedrijfsbebouwing richting de Achterstraat. De bebouwing heeft weinig samenhang en is deels verouderd. Op het terrein is nog een aantal open plekken aanwezig. Daarnaast is de uitstraling van de kern naar de Voorstraat onvoldoende. Een ander verbeterpunt is de toegenomen geluidsoverlast in het dorp van de N323 en vanaf de overzijde van de Waal.

voorzieningen

De voorzieningen in Echteld liggen verspreid over de kern en beperken zich uitsluitend tot lokale voorzieningen in de vorm van een winkel, kapper, bank, makelaar en een postagentschap. Verder zijn een basisschool, dorps huis en een gymzaal in de kern aanwezig. Aan de zuidwestzijde liggen de sportvelden. In Echteld zijn geen verzorgende voorzieningen aanwezig zoals een huisarts en een tandarts. Ook ontbreken voorzieningen voor de ouderenzorg. Hiervoor zijn bewoners aangewezen op de kern Ochten.



3.3.5 IJzendoorn-De Heuning

structuur

IJzendoorn (circa 1.200 inwoners) is een kleine kern waarvan de oost-westlopende lijnen bepalend zijn voor de structuur van de kern. Hiervan zijn de Waalbandijk en de Keizerstraat de meest bepalende. Aan deze lange lijnen is lintbebouwing gesitueerd, die zich voortzet in het buitengebied. Tussen deze wegen liggen enkele dwarsstraatjes waarbinnen de verdere invulling van de kern heeft plaatsgevonden. Van een centrumgebied is geen sprake, ook niet nabij de kerk of het dorpshuis. Tussen de kernen Ochten en IJzendoorn ligt het bedrijventerrein De Heuning.

kwaliteiten

Een bijzondere kwaliteit van de kern IJzendoorn is de directe ligging aan de Waalbandijk. Vanaf deze dijk is zicht mogelijk op de lager gelegen uiterwaarden. Een andere cultuurhistorisch waardevolle route is de Keizerstraat. Langs deze straat zijn veel beeldbepalende panden gelegen en zijn doorzichten aanwezig naar het buitengebied. Meer naar het oosten toe ligt bebouwingsconcentratie de Driehoek met enkele, waardevolle panden en een bedrijf.

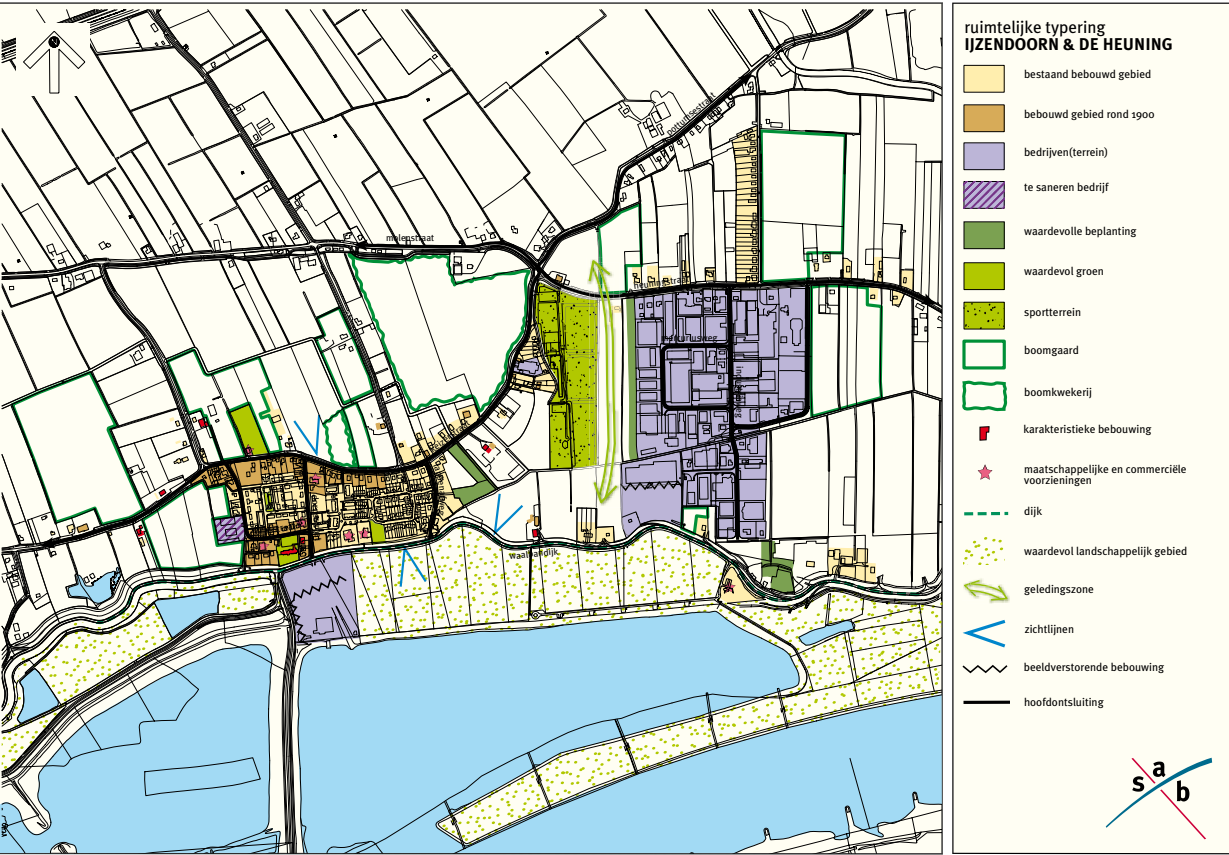
verbeterpunten

Knelpunt bij IJzendoorn is de ligging van de voormalige bedrijfsbebouwing aan de Dorpsstraat in een overwegende woonomgeving. De bebouwing heeft een beeldverstorende werking. Bedrijventerrein De Heuning heeft onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Het bedrijventerrein ligt als een vreemd, toevallig element in het landschap. De beeldkwaliteit aan de zuidzijde is, in tegenstelling tot de noordzijde, beperkt. De uitstraling van de bebouwing is hier onvoldoende. Vanaf de weg is direct zicht op dit terrein aanwezig. Met name vanaf

de Waalbandijk werkt de grootschalige bedrijfsbebouwing beeldverstorend. Alleen aan de westzijde is sprake van een landschappelijke inpassing van het terrein. Voorts heeft de scheepswerf Dekker onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. De terreininrichting en landschappelijke inpassing van de bebouwing zijn onvoldoende.

voorzieningen

In IJzendoorn is geen sprake van concentratie van voorzieningen. Aanwezig zijn een peuterspeelzaal, dorpshuis, basisschool en een kerk. Ten oosten van de kern zijn op redelijk grote afstand, sportvelden gelegen. Voor zorg-en winkelvoorzieningen zijn de inwoners aangewezen op Ochten. Op enige afstand van de kern ligt, nabij het buurtschap Pottum, een schaatsbaan.



3.3.6 Ochten

structuur

De kern Ochten (circa 4.500 inwoners) ligt tussen de Waalbandijk in het zuiden en de Linge in het noorden. Evenwijdig aan de dijk en de Linge doorsnijden de 44 Ri-Straat en de Liniestraat de kern. De belangrijkste ontsluitingsroute van de kern, komende vanaf de A15 is de Cuneraweg, richting de Waalbandijk. Op deze manier wordt het verkeer rond de kern geleid. De Cuneraweg heeft de functie van de Molendam overgenomen. Met name aan de westzijde heeft de kern vanaf de Cuneraweg contact met het waardevolle landschap. Aan de noordzijde (het veilingterrein) en oostzijde staat grootschalige bedrijfsbebouwing.

kwaliteiten

Ochten heeft direct contact met het rivierenlandschap. Vanaf de Waalbandijk en de Cuneraweg zijn zichtlijnen aanwezig naar het mooie uiterwaardenlandschap en het buitengebied. Vanaf de dijk is zelfs zicht mogelijk op de Prins Willem Alexanderbrug. Daarnaast is een tweetal horecagelegenheden aan de dijk gelegen, waardoor de kern een levendige uitstraling heeft aan het water. Eén van de meest in het oog springende kwaliteiten is de lintbebouwing aan de Waalbandijk en de Heuningstraat. Deze lintbebouwing loopt door tot in het buitengebied. Aan beide wegen zijn veel karakteristieke panden gelegen. Deze lijnen maken onderdeel uit van de gegroeide naoorlogse identiteit van de kern. Datzelfde geldt voor de dorpskern. De dorpskern is in de WO II geheel verwoest en is volgens het wederopbouwplan herbouwd. Dit geeft de kern een geheel eigen karakter. In dit wederopbouwplan ligt de Molendam. Deze weg wordt begeleid door waardevolle laanbeplanting in een dubbele rij. Aan deze weg zijn ook beeldbepalende panden gelegen als de kerk en het

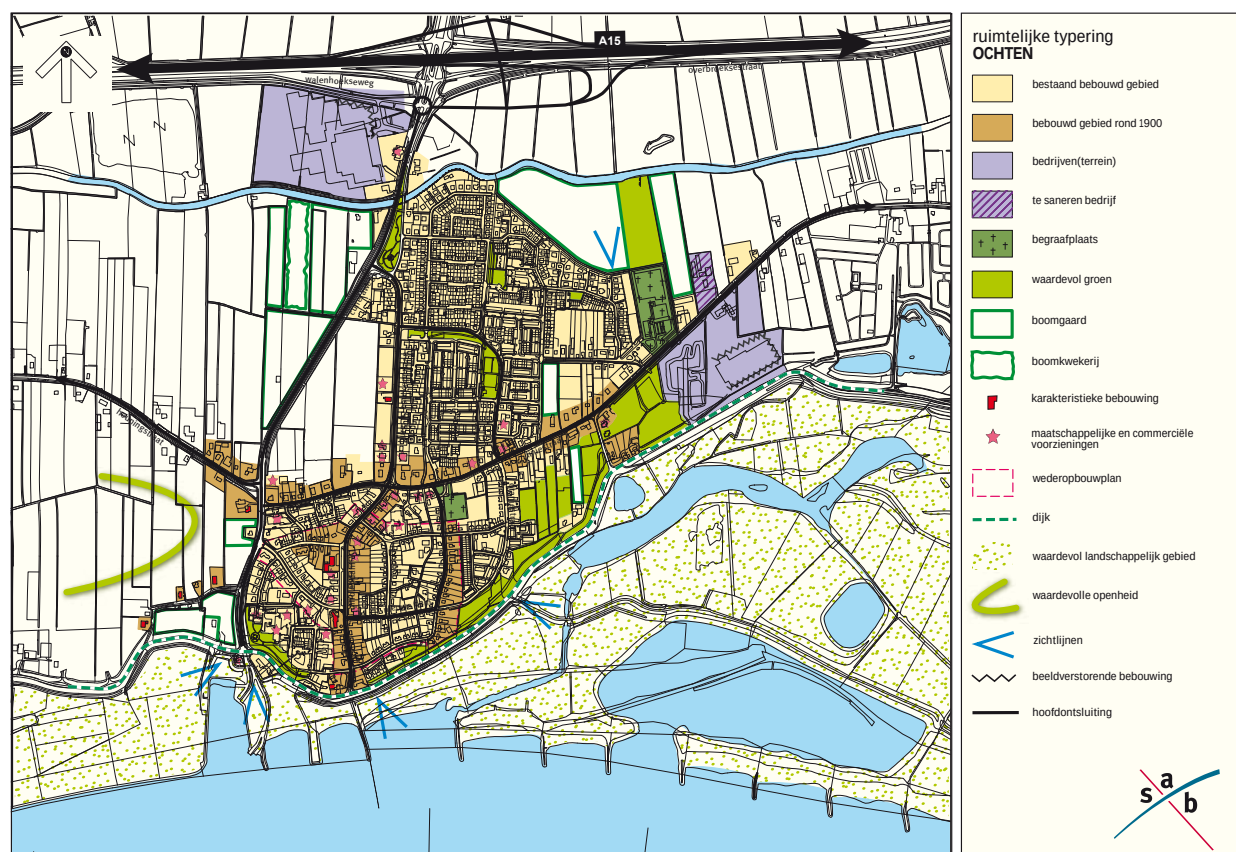
voormalige gemeentehuis.

Aan de oostzijde, gelegen in het wederopbouwplan, zijn de karakteristieke wederopbouwoningen aanwezig. Opvallend in Ochten is het vele openbaar groen. Dit groen geeft de kern een vriendelijke uitstraling. Direct aan de dijk ligt waardevol openbaar groen.

verbeterpunten

De entrees aan de noord- en oostzijde worden als groot knelpunt ervaren. Grootschalige bedrijfsbebouwing met een sterk negatieve uitstraling domineert de entree

aan de noordzijde (Cuneraweg). Bij de entree aan de Bonegraafseweg werkt niet de bedrijfsbebouwing, maar de juist de inrichting van het erf beeldverstorend. Daarnaast is de uitstraling van de Burgemeester H. Houtkoperlaan tot aan de kruising met de Liniestraat beperkt. De weg wordt onvoldoende begeleid door bebouwing. Verder zorgt het vrachtverkeer dat via de dijk en de Molendam de dorpskern inrijdt voor overlast op de dijk. De verblijfskwaliteit op de dijk is ter plekke onvoldoende. Kanttekening is echter dat dit voor vrachtverkeer de vanuit verkeerskundig oogpunt meest aantrekkelijke route is. Andere routes zullen voor



nog meer overlast zorgen. Een ander aandachtspunt is de toegenomen geluidsoverlast op het dorp vanaf de overzijde van de Waal.

Een ander verbeterpunt is de ruimtelijke uitstraling en de inrichting van het dorpsplein (Dokter M. van Drielplein). Het plein heeft in de huidige situatie geen functie als dorpsplein. Ten slotte wordt de nabijheid van de Linge onvoldoende benut.

voorzieningen

Ochten is de hoofdkern geweest van de voormalige gemeente Echteld. Dit is af te lezen aan het voorzieningenniveau. De winkelvoorzieningen liggen deels verspreid en deels geconcentreerd in het gebied van het wederopbouwplan. Concentratie is aanwezig aan de Molendam en het Dokter M. van Drielplein. Verspreid liggen winkels aan de Schoolstraat, de Liniestraat en de 44 Ri-Straat. De winkels variëren van supermarkten en bakker tot drogist en een Blokker. De bebouwing van zowel de Aldi-supermarkt als de Super De Boer werken beeldverstorend. Ook voor maatschappelijke voorzieningen heeft Ochten een centrumfunctie. Zo is aan de Waalbandijk Dagverzorging Elim gelegen en ligt aan de Van Ingenstraat de Stichting thuiszorg. Op het gebied van ouderenvoorzieningen is de kern dus goed voorzien. Ouderen uit de kernen Echteld, Dodewaard en IJendoorn zijn ook op deze voorzieningen aangewezen. Ook zijn in Ochten voorzieningen als een tandarts, apotheek, fysiotherapeut, huisarts etc. Verder zijn aanwezig twee kerken, een peuterspeelzaal, een zalencentrum, een begraafplaats, een sportzaal etc. Sportvelden ontbreken in de kern; deze zijn gelegen in het buitengebied centraal tussen Ochten en IJendoorn. Ochten telt een drietal basisscholen. Voortgezet onderwijs ontbreekt. Hiervoor is men aangewezen op Kesteren of andere gemeenten.

3.3.6 Dodewaard

structuur

De kern Dodewaard (4.500 inwoners) wordt aan de westzijde begrensd door het open landschap, aan de zuidzijde door de Waalbandijk met de waardevolle uiterwaarden, aan de oostzijde door boomgaarden en boomkwekerijen en ten slotte aan de noordzijde door bedrijventerrein Bonegraaf en de rijksweg A15.

De Dalwagen en de Bonegraafseweg vormen de hoofdontsluitingsroute van de kern. Alle woonwijken en bedrijventerreinen takken op deze weg aan. De nieuwe ontsluiting van Dodewaard op de A15 aan de westzijde van de kern heeft deze functie voor een deel overgenomen. Ten westen en oosten van de Dalwagen liggen de grootschalige uitbreidingswijken. Aan de noordkant van Dodewaard liggen bedrijventerreinen De Maten en Bonegraaf.

kwaliteiten

Kenmerkend en waardevol voor Dodewaard is de dijkzone. Als kwalitatief zeer waardevol kan de dijk met de aangelegen bebouwing worden beschouwd. Aan deze dijk is een tweetal beeldbepalende kerken gelegen en karakteristieke dijkwoningen. Vaak ligt deze bebouwing vanwege de dijkophogingen lager dan de dijk. Een ander markant gebouw is het voormalige dijkmagazijn, dat tevens een functie heeft als repetitieruimte voor de muziekvereniging. Vanaf de dijk zijn zichtlijnen aanwezig op de waardevolle uiterwaarden en op de voormalige kerncentrale. Aan de westzijde van de kern loopt een kerkepad vanuit de bebouwde kom via het waardevolle groengebied naar de Hervormde Kerk. In het oosten ligt de karakteristieke Kerkstraat. Aan deze straat staat een tweetal waardevolle villa's omringd door waardevolle beplanting.

Een ander beeldbepalende villa omringd door waardevol groen is het voormalige gemeentehuis aan de Pluimburgsestraat. De wederopbouwoningen aan de Bernhardlaan en Julianalaan zijn markante verwijzingen naar deze periode.

verbeterpunten

Het bedrijventerrein De Maten heeft geen representatieve uitstraling. Het vormt echter wel de entree van de kern. De bedrijfsbebouwing heeft onvoldoende beeldkwaliteit. Met name Romein Beton werkt beeldverstorend.

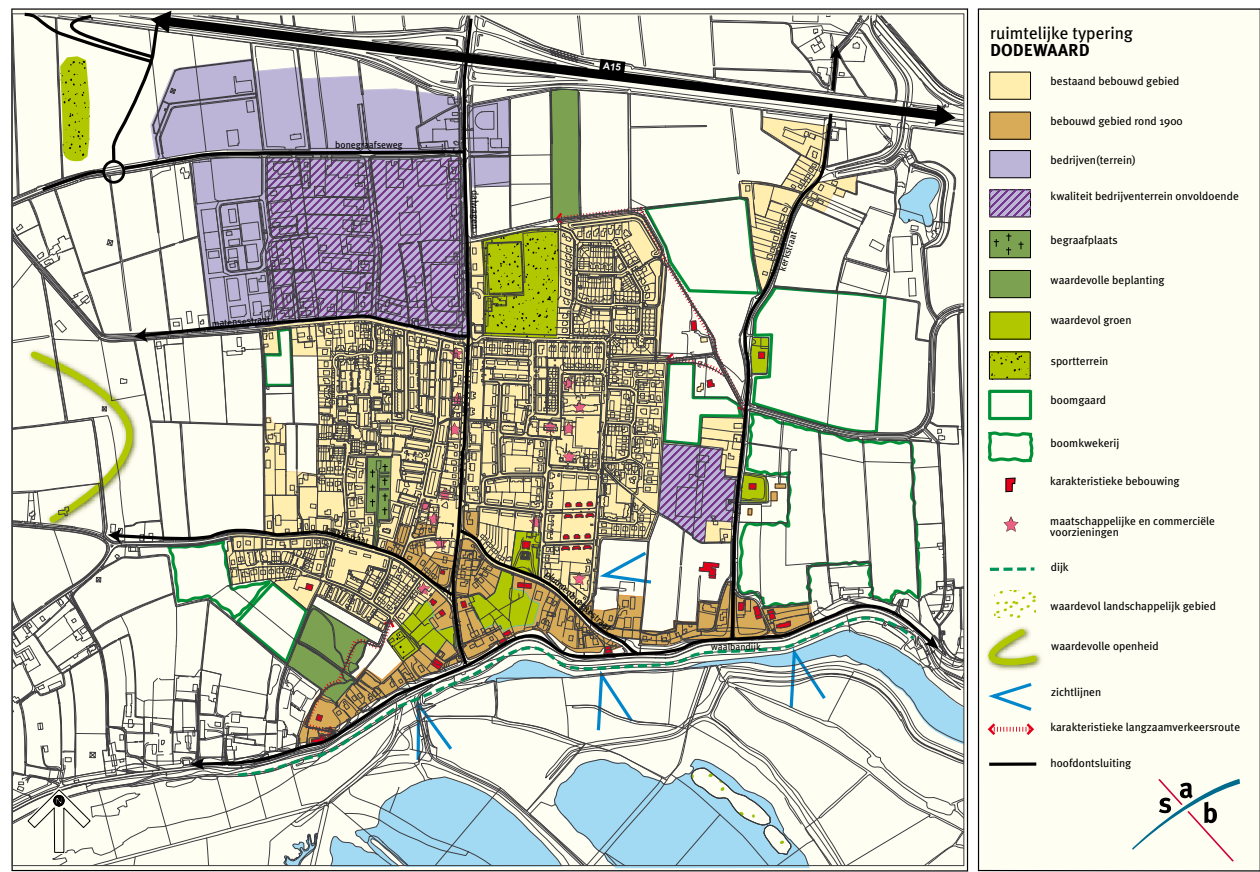
Voor wat betreft de beeldverstorende werking van bedrijvigheid doet zich hetzelfde voor bij de conservenfabriek aan de Waalbandijk, zij het op veel minder grote schaal. Voorts is de ruimtelijke uitstraling van het Dorpsplein negatief. Ter plekke is onder meer sprake van leegstand en verloedering.

voorzieningen

Dodewaard was de hoofdkern van de voormalige gemeente Dodewaard. Dit is af te lezen aan het aantal voorzieningen. Winkels komen veelal verspreid voor; enige concentratie vindt plaats rondom het dorpsplein. De supermarkt met postagentschap, een slijterij en een andere kleine winkel liggen aan of in de directe omgeving van het plein. De drogisterij, furniturezaak, kledingwinkel, bloemenzaak en fotozaak liggen verspreid in de kern.

Dodewaard heeft een tweetal basisscholen, waarvan de terreinen min of meer aan elkaar grenzen. Ook is hier kinderdagverblijf SamSam aanwezig. Aan de zuidkant van deze weg staan het dorpshuis, het verenigingsgebouw De Hoeksteen, een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal. Aan de noordkant van de Willem de Zwijgerlaan liggen

het sportpark De Eng en een sporthal. In Dodewaard zijn bij De Steegakker voorzieningen voor ouderen aanwezig. Bij de kern (noordwestzijde) is een schaats- annex skeelerbaan aanwezig. Tot slot ligt nogal verscholen achter woonbebouwing de algemene begraafplaats.



3.4 Infrastructuur

De hoofdverkeerstructuur in de gemeente Neder Betuwe heeft een sterke oost-west oriëntatie. Dit heeft een direct verband met het landschap en de ontstaansgeschiedenis van de kernen. De dijken langs de Waal en de Nederrijn waren van oudsher de belangrijkste droge verbindingen in het gebied. Ze verbinden de dorpen op de hogere oeverwallen met elkaar. Kesteren en Opheusden werden met elkaar verbonden middels de Rijnbandijk en Ochten en Dodewaard middels de Waalbandijk. Daarnaast is er ook een belangrijk noord-zuidoriëntatie bij Kesteren (richting Rhenen) en Echteld (naar het zuiden).

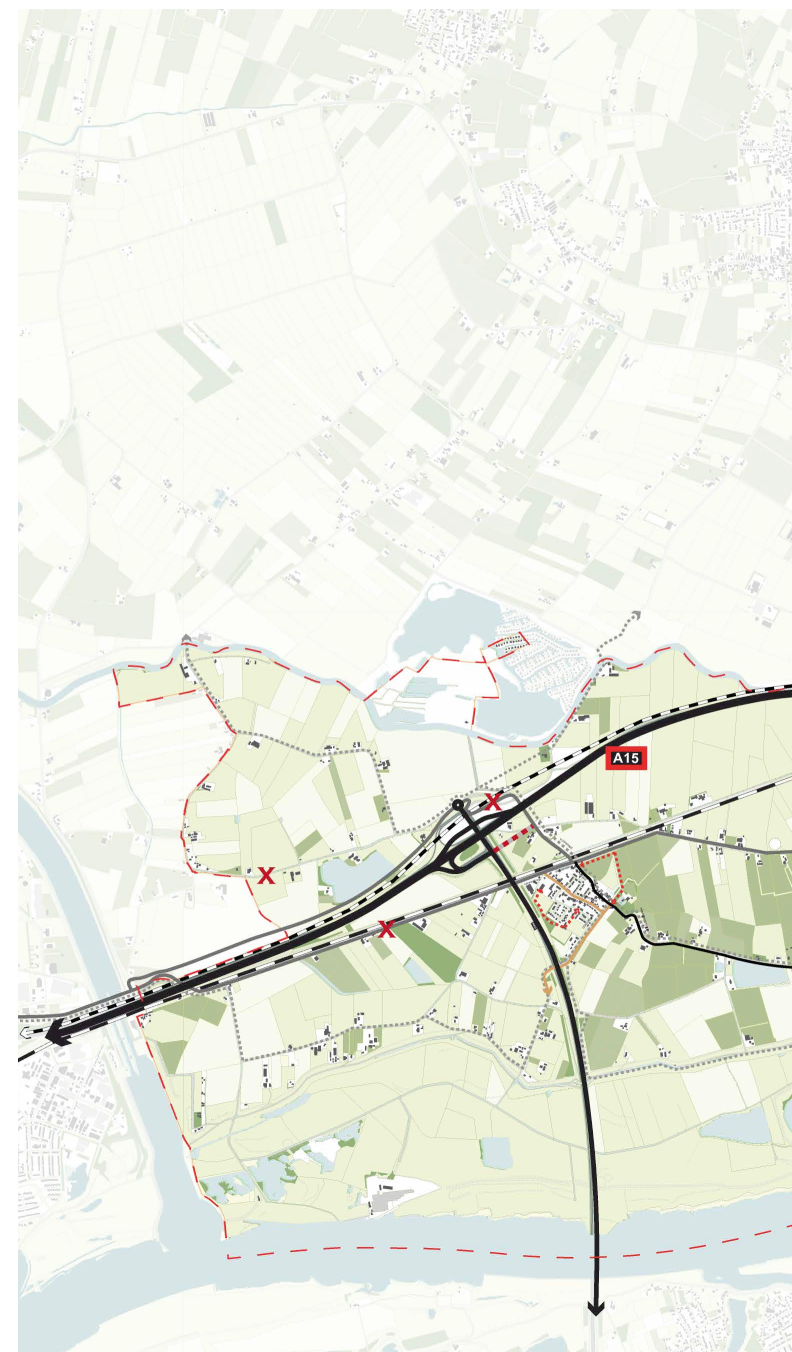
Tussen de oeverwallen liggen de nattere komgronden. Hier was van oudsher weinig bewoning en dus ook weinig verbindingen. De verbinding tussen de dorpen langs de Nederrijn en de dorpen langs de Waal bestaat uit twee noord-zuid gerichte verbindingen. Rond de kruisingen van deze noord-zuid verbindingen met de dijken zijn de vier grootste dorpen van de gemeente gegroeid. Door de aanleg van de A15, en recenter de Betuweroute, is er een sterke oost-west gerichte verkeersstructuur bijgekomen. Dit heeft op regionaal en landelijk niveau de bereikbaarheid van de dorpen in Neder-Betuwe sterk verbeterd. Tegelijkertijd vormt het een nieuwe barrière tussen de noordelijke en zuidelijke dorpen. Een belangrijk knelpunt is het feit dat er weinig ruimte is tussen de grote oost-west gerichte structuren de Nederrijn, Waal en A15. Dit zorgt voor een bottleneck effect.

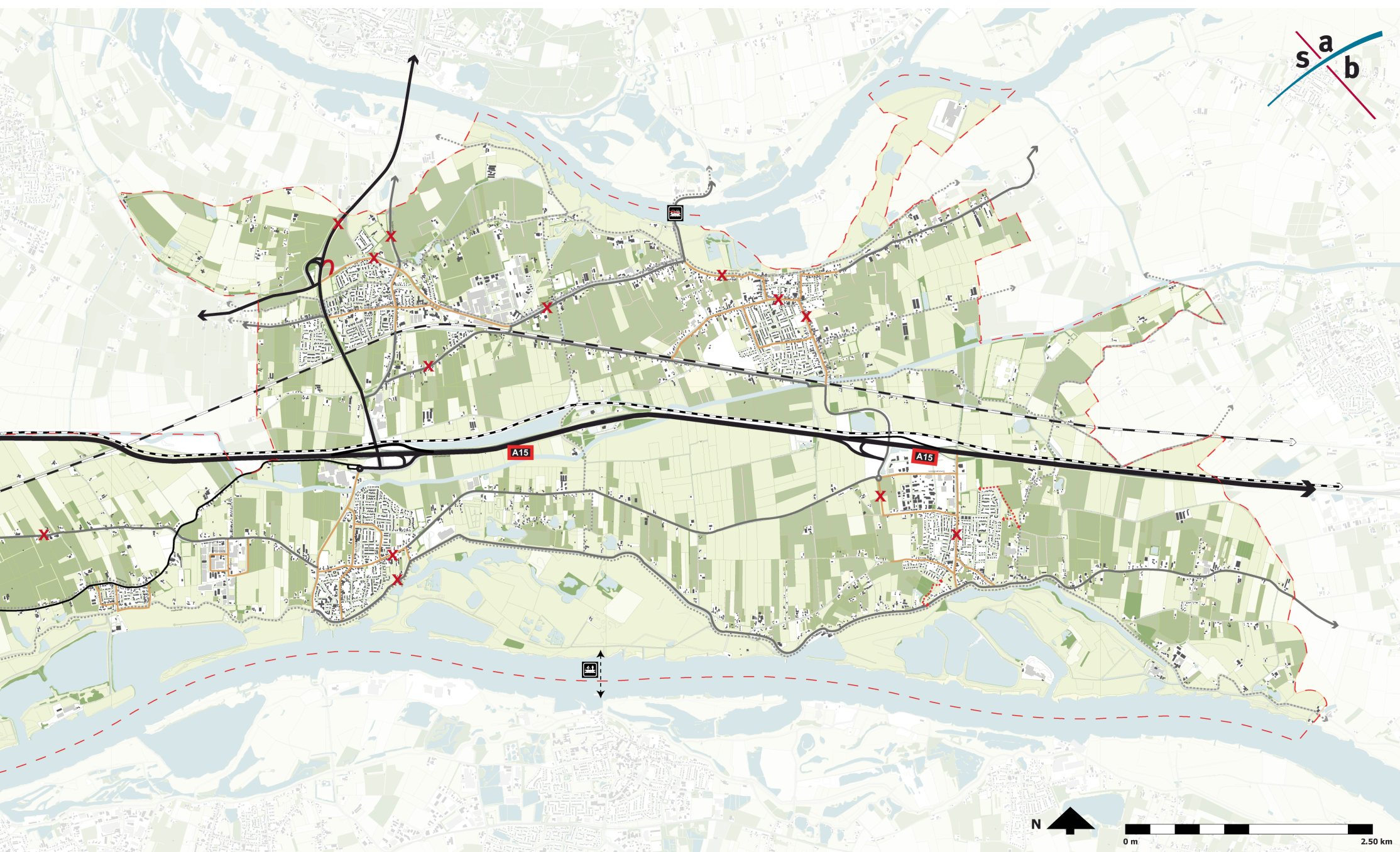
3.4.1 Kesteren

De kern Kesteren wordt omgeven door een aantal belangrijke verkeersaders zoals de A15 en de N233. De N233 is een belangrijke regionale verbinding richting Veenendaal en Wageningen. De N320 (Betuwestraatweg) is een belangrijke provinciale verbinding richting Buren en Culemborg. De Spoorstraat heeft een belangrijke ontsluitende functie voor het oostelijke deel van de kern Kesteren en is tevens onderdeel van de route richting Opheusden via de Tielsestraat. De Broekdijk is een belangrijke verbinding voor verkeer naar het bedrijventerrein 't Panhuis, komende vanaf de A15. De Hoofdstraat is de dorpsas. Het vormt het centrum en winkelgebied van Kesteren en ontsluit tegelijkertijd veel woongebieden.

INFRASTRUCTUUR GEMEENTE NEDER-BETUWE

- rijksweg
- spoorlijn
- - - betuwelijn
- - - recreatieve routes
- provinciale weg
- regionale weg
- wijk en/of dorpsontsluiting
- X knelpunt
- pont
- fiets-voetveer Druten-Dodewaard
- ? oor N233
- aansluiting Echteld op A15





Knelpunten

Als knelpunten/aandachtspunten worden ervaren:

- De verkeersafwikkeling van en naar Opheusden met name op de Tielsestraat. In combinatie met het profiel van de weg, de vele erfaansluitingen en het landbouwverkeer wordt de intensiteit als te hoog ervaren. Er zijn geen alternatieven voor het verkeer tussen beide dorpen.
- Sluipverkeer door filevorming rond de Rijnbrug. Bij drukte op de N233 gebruiken automobilisten de Hoofdstraat-Noord als sluiproute.
- De toename van het verkeer op de Betuwestraat-weg.



3.4.2 Opheusden

De kern Opheusden is opgespannen tussen de twee entrees: in het zuiden bij het station via de Dodewaardsestraat en in het noorden bij de kruising Rijnbandijk-Dorpsstraat. De belangrijkste wegen in en rond Opheusden zijn de Tielsestraat en de Rijnbandijk, die Opheusden

ontsluiten vanuit noordwestelijke richting. De centrale as van het dorp wordt gevormd door de Dorpsstraat-Burgemeester Lodderstraat en Dalwagenseweg. Hieraan liggen het winkelcentrum, voorzieningen maar ook de meeste woongebieden ontsluiten op deze as. De Dodewaardsestraat vormt de verbinding richting de A15 en Dodewaard. De Parallelweg en de Tielsestraat vervullen een belangrijke functie als verbinding tussen Kesteren en Opheusden.

Knelpunten

Als knelpunten/aandachtspunten worden ervaren:

- De ontsluiting via de Tielsestraat en Rijnbandijk. De drukke verkeersbewegingen in combinatie met het smalle wegprofiel en het ontbreken van fietsvoorzieningen zorgen voor onveilige situaties en leefbaarheidsproblemen.
- De interne ontsluitingsstructuur Dorpsstraat-Burgemeester Lodderstraat en Dalwagenseweg. De verschillende functies van deze wegen (ontsluitingsweg, verblijfsgebied, winkelcentrum) zijn moeilijk verenigbaar. Ook wordt deze structuur als sluiprou-



te gebruikt vanaf de A15 richting bedrijventerrein 't Panhuis in Kesteren;

- Veel landbouwverkeer maakt gebruik van de interne ontsluitingsstructuur. Dit leidt tot gevaarlijke situaties en hinder.

3.4.3 Dodewaard

Dodewaard heeft net als Kesteren, Opheusden en Ochten een rechtstreekse aansluiting op de A15. De belangrijkste entree van het dorp ligt aan de noordzijde bij het bedrijventerrein Bonegraaf. In het zuiden wordt Dodewaard ontsloten vanaf de Waalbandijk. De Dalwagenseweg verbindt de twee ontsluitingen met elkaar en vormt daarmee de centrale as van het dorp. De Dodewaardsestraat verbindt Dodewaard met de A15 en Opheusden. De Bonegraafseweg is één van de belangrijke verbindende schakels in oost-west richting. De weg ontsluit het bedrijventerrein en de dorpskern. De Pluimburgsestraat en de Waalbandijk worden gebruikt als verbinding tussen Dodewaard en het oostelijke buitengebied. Veel vrachtverkeer richting Hien en Wely gaat over deze wegen..



Knelpunt

Als knelpunt/aandachtspunt worden ervaren:

- Dalwagen. De Dalwagen is een belangrijke ontsluitingsweg voor de woonwijken, het buitengebied en enkele bedrijven. Het dorpscentrum ligt tevens aan deze as. De weg heeft als gevolg hiervan vrij hoge intensiteiten. In en nabij de kern moeten oplossingen gevonden worden om deze weg te ontlasten;
- Ontsluiting Dodewaard via bedrijventerreinen.

3.4.4 Ochten

Ook Ochten is min of meer opgespannen tussen de aansluiting op de A15 en de zuidelijke ontsluiting op de Waalbandijk. Ten westen van het dorp, op enige afstand, ligt het bedrijventerrein De Heuning. Ochten is goed ontsloten naar het noorden toe via de Cuneraweg. In oost-west richting wordt de kern doorsneden door de Liniestraat en 44 RI-straat. De Bonegraafseweg verbindt de kernen Ochten en Dodewaard

Knelpunten

Als knelpunten/aandachtspunten worden ervaren:

- Ontsluiting Ochten-Noord. Bij eventuele uitbreiding van Ochten in noordelijke richting is de ontsluiting een belangrijk aandachtspunt;
- Verblijfskwaliteit Waalbandijk. Vanwege het feit dat de Waalbandijk onderdeel uitmaakt van de doorgaande route voor vrachtverkeer, is de verblijfskwaliteit (wandelen en fietsen) onvoldoende.



Echteld heeft een rechtstreekse aansluiting op de A15. Een andere belangrijke verkeersader is de N323. Deze weg is een belangrijke verbinding tussen Nijmegen en Tiel. Voor de ontsluiting van het dorp zijn met name de Voorstraat en Achterstraat van belang.

Ijzendoorn is voor de regionale ontsluiting met name aangewezen op de Molenstraat, terwijl de Keizerstraat van belang is voor de ontsluiting van de woonstraten in het dorp zelf.

Knelpunten

Als knelpunten/aandachtspunten worden ervaren:

- Routing naar de Heuning. Het vrachtverkeer vanaf de A15 naar het bedrijventerrein De Heuning kan kiezen voor de afrit Echteld of de afrit Ochten. De Stationsweg/Molenstraat heeft overlast van het vele vrachtverkeer richting De Heuning.
- Ontsluiting Echteld-A15. Tijdens de realisatie van de Betuweroute is de ontsluiting van Echteld op de A15 en N323 volledig op de schop gegaan. Er zijn tevens afspraken gemaakt om de Voorstraat rechtstreeks te ontsluiten op de N323 en A15. Deze verbinding zal, nu de planologische procedure bijna is afgerond,

spoedig worden gerealiseerd.

- Ontsluiting Medel. Het bedrijvenpark Medel wordt door de gemeenten Tiel en Neder Betuwe gerealiseerd aan de oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal en ten noorden van de A15. Het is van groot belang dat de capaciteit van de bestaande wegen voldoende is om het toenemend aantal verkeersbewegingen op te vangen.
- Verkeer over de Spoorstraat vanuit Tiel. De Spoorstraat is vanouds een belangrijke verbindingsweg tussen Echteld en Tiel. Het belang van de Spoorstraat is sinds de realisatie van De Diepert (ontsluiting Medel) minder groot geworden.
- De verkeersintensiteiten op de N323 zullen fors groeien, onder andere vanwege de doortrekking van de Maas-en Waalweg.



Recreatie en toerisme in Neder-Betuwe is vooral gericht op beleving van natuur en landschap. Het accent ligt daarbij op de uiterwaarden en de oeverwallen, met de dijken en de vele waaier als bijzondere attractiepunten. Geleidelijk is recreatie gericht op beleving van natuur en landschap van steeds groter belang geworden zowel voor de lokale bevolking als voor toeristen van buitenaf. Het gaat zowel om lokale ommetjes als lange afstand fiets of wandelpaden. Er zijn in het gebied relatief weinig recreatieve voorzieningen die gekoppeld zijn aan het agrarische bedrijfsleven. Dagrecreatie vindt vooral plaats in de vorm van wandelen, fietsen, sportvissen en kanoën. In het gebied zijn voor fietsers en in mindere mate voor wandelaars recreatieve routes uitgezet. Het accent van de routes ligt op de oost-west-verbindingen via de rivierdijken en de oeverwallen. Incidenteel zijn er noordzuid verbindingen die de A15 en de Betuweroute kruisen, maar dit zijn vaak onaantrekkelijke delen van routes. De Linge vormt speciaal voor de watersporters en sportvissers een recreatief waardevol element. Door de natuurontwikkeling in de uiterwaarden en de aanleg van struinpaden zijn nieuwe mogelijkheden voor recreatie in het gebied gerealiseerd. Binnen de gemeente zijn een viertal reguliere campings, twee kleine campings en vier campings bij een boer. Het extensief recreatief gebruik van het buitengebied en de aandacht voor streekeigen thematiek, zoals militaire geschiedenis en watererfgoed, nemen toe. Het recreatief potentieel kan niet los gezien worden van recreatieve trekkers in de omgeving van Neder-Betuwe, zoals Ouwehands dierenpark, De Tuinen van Appeltern en de Blauwe Kamer.

3.6 Water

De gemeente Neder-Betuwe is met name een agrarisch gebied met een fijnmazig netwerk van waterlopen. Door de waterlopen wordt in natte perioden water afgevoerd en in droge perioden aangevoerd. Dit is in het belang van de bebouwde gebieden, maar met name afgestemd op de landbouw, waaronder een aantal fruittelers. Zowel de aan- als de afvoer vinden hoofdzakelijk onder vrijverval plaats doormiddel van stuwen en soms door gemalen. De Linge speelt bij de afwatering in de gemeente de belangrijkste rol.

Ook de wateraanvoer door de Linge is voor het grondgebruik binnen de gemeente belangrijk. Denk daarbij aan het water dat de fruittelers gebruiken voor het besproeien van de bloesem als bescherming tegen de nachtvorst.

WATER GEMEENTE NEDER-BETUWE

- ① rivier
- ② De Linge
- ③ Amsterdam - Rijnkanaal
- ④ Kievitsheuvel
- ⑤ water in uiterwaarden (o.a. nevengeulen)
- ⑥ wiel
- ⑦ herkenbaar stedelijk water
- ⑧ overig
- ⑨ Oude Rijn
- ⑩ zand- of grindput





3.6.1 Oppervlaktewater

Rivieren

De gemeente Neder-Betuwe wordt aan de noordzijde deels begrensd door de Neder-Rijn en aan de zuidzijde door de Waal. De invloed van beide rivieren was zowel in het verleden als in het heden groot.

Rivieren/kanalen

Het Linge-systeem bevindt zich tussen de Neder-Rijn/Lek en de Waal en doorsnijdt en/of begrenst de gehele gemeente Neder-Betuwe. De Linge wordt bij Doornenburg gevoed vanuit het Pannerdensch Kanaal en mondt bij Hardinxveld uit in de Boven Merwede. Halverwege kruist de Linge het Amsterdam-Rijn Kanaal. Het gehele stroomgebied van de Linge beslaat circa 74.000 hectare.

De Linge is boven Zoelen een “kunstmatige” rivier, de inlaat bij Doornenburg (uit het Pannerdens kanaal, een gedeelte van de Rijn) is gecontroleerd. Ondanks alle in de loop der eeuwen aangebrachte veranderingen is de Linge tussen Zoelen en Gorinchem van oorsprong een natuurlijke waterloop, die tot in de 14e eeuw vanuit de Waal bij Tiel werd gevoed (“Dode Linge”). In 1307 werd de Dode Linge echter in Tiel afgedamd.



De waterkwaliteit van de Linge is over het algemeen matig (laagste ecologische niveau). De norm voor nitraat (2,2 mg N/l) wordt regelmatig flink overschreden. Eén en ander wordt veroorzaakt door riooloverstorten in het gebied, door mestgiftten vanuit de landbouw en door de kwaliteit van het ingelaten water uit het Pannerdensch kanaal dat in de meeste gevallen al normoverschrijdend is.

Amsterdam-Rijnkanaal

Een deel van de gemeente wordt begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal. Het Amsterdam-Rijnkanaal is een belangrijk scheepvaartkanaal tussen Amsterdam en Tiel (het verbindt het IJ met de Waal, en daarmee de Amsterdamse haven met het Ruhrgebied). Het kanaal loopt in waterpeil af van zuid naar noord, en het stroomt dus in dezelfde richting. Bij extreme omstandigheden loost de Linge via het Beuningen gemaal op het Amsterdam-Rijnkanaal

3.6.2. Wateren in de kernen

Opheusden

In de kern Opheusden is nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig. Alleen nabij de sportvelden en Herenland is oppervlaktewater aanwezig. Dwars door de kern loopt een watergang. Het water is niet zichtbaar, omdat het is overkluisd. De Linge raakt de kern aan de zuidzijde.

Ochten

Nabij de Cuneraweg en de woningbouwlocatie Triangel is oppervlaktewater aanwezig. In mindere mate wordt oppervlaktewater aangetroffen in het centrum. Dit heeft ondermeer te maken met het feit dat een groot aantal watergangen over grote afstanden zijn beduikerd. Het noorden en het zuiden van de kern grenzen beide aan oppervlaktewater, respectievelijk de Linge en de Waal

(uiterwaarden). Wel wordt oppervlaktewater aangetroffen op het bedrijventerrein de Heuning, dat is aangelegd voor het bergen van afgekoppeld hemelwater.

Kesteren

In het centrum is relatief weinig oppervlaktewater aanwezig. Daarentegen is er in de nieuwbouwwijken Craaienhof, Rijnbandijk-Noord en De Leede en op het industrieterrein 't Panhuis relatief veel oppervlaktewater aanwezig

IJendoorn

In de kern is weinig oppervlaktewater aanwezig

Echteld

Binnen deze kern is weinig oppervlaktewater aanwezig. Nabij het sportpark is oppervlaktewater aanwezig, ondermeer ten behoeve van de afvoer van het water van de sportvelden.

Dodewaard

Binnen deze kern is relatief veel oppervlaktewater aanwezig, zowel in de kern, de nieuwbouwwijk de Heuvel, nabij de sportvelden, als bij het bedrijventerrein Bonegraaf. Daarnaast is een groot deel van de watergangen in de kern beduikerd. Door de realisatie van een waterpartij bij woonwijk De Heuvel en rondom bedrijventerrein Bonegraaf, en de geplande aanleg van waterpartijen rondom Bonegraaf-West en Bonegraaf-Oost, ontstaat een blauwgroene zone rondom Dodewaard.

3.6.3. Overig oppervlaktewater

Wielen

Wielen of kolken zijn ontstaan bij een doorbraak van een dijk of oeverwal. Ze hebben een beperkte oppervlakte, maar zijn meestal vrij diep. Vooral aan de rivierzijde is een steil aflopende oever aanwezig, waardoor slechts een smalle strook van riet, biezten of waterplanten aanwezig kan zijn.

Van origine staan wielen niet in verbinding met andere wateren. Het water in wielen is helder doordat slib en dode deeltjes naar de bodem zinken en niet meer opwervelen, iets dat in ondiepe wateren wel gebeurt. Wielen kunnen via ondergrondse zandbanen worden gevoed door rivier(kwel)water. Met name langs de Waal kan daardoor de waterstand in wielen sterk afhankelijk zijn van de waterstand van de rivier. Een uitzondering hierop vormt de situatie bij Kesteren, waarbij de Oude Rijn in verbinding staat met het Wiel net ten oosten van de Hoofdstraat. Nabij IJzendoorn zijn enkele wielen gelegen zoals nabij Keizershof (nabij de Keizersstraat), Brinkman en de Slurper.

De dijk nabij Eldik is in de loop der tijd meerdere malen bezweken onder het geweld van het water met als gevolg de wielen Van den Berg, de Otterpot en de Broeskolk; een wiel van wel 18 meter diep dwars door de klei. Deze wielen zijn samen met de Batterijen, De Zwarte Ruiter en de Groter Kolk aan de westzijde van Ochten gelegen.

De meeste wielen nabij Dodewaard, zijn ontstaan door een doorbraak van de Nieuwe Dijk of Spanjaardsdijk. Enkele restanten van de doorbraken zijn de wielen Passewaaij, Het Zand en de Valkenier te Hien.

In de buurt van Kesteren liggen het Hulle Wulle Waaitje, De Ples, de Dorpswaai, Hoornse Waai, de Binnenbikkelder, de Buitenbikkelder en de Spees

3.6.4 Waterkansen en –knelpunten

Knelpunten

- Kwelwater overlast;
- Wateroverlast bij hevige regenbuien;
- Gebrek aan waterberging nabij kernen Echteld-IJzendoorn-Kesteren-Ochten-Opheusden;
- Lengte duikers, veel watergangen gaan door lange duikers. De afvoer van water wordt hierdoor beperkt;
- Problemen met doorspoeling watergangen;
- Gebrekkige ecologische kwaliteit water;
- Droog vallen watergangen;

- Problemen met uitdroging in zomer;
- Soms beperkte belevingswaarde water (bijv. Linge en Oude Rijn);
- Moeilijke vispasseerbaarheid;
- Ontbreken van natuurvriendelijke oevers langs watergangen.

Kansen

- Bij verschillende kernen, Echteld-IJzendoorn-Kesteren-Ochten-Opheusden is sprake van een bergingstekort. De aanleg van waterbuffers is een kans voor ecologie en beleving in het gebied;
- Het verbreden van de Linge biedt kansen voor waterberging maar ook voor ecologie en beleving;
- Naar boven halen waterlopen i.p.v. lange duikers;
- Benutten historie van water t.b.v. recreatie en toerisme. Zichtbaar maken wielen, linies. Cultureel erfgoed.



4. Structuurvisie



4. Structuurvisie

1.1 Aanleiding

De voor u liggende structuurvisie Buren gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 staat de gemeente bekend als de Green Valley van Europa. De gemeente geniet nu al nationale en internationale bekendheid als het grootste laanboomcentrum van Europa. Boomkwekerijen tekenen het landschap en hebben nog steeds een grote sociaal-economische betekenis voor de gemeente. Het aantal van 120 actieve boomkwekerijen op circa 1.400 hectare waarmee ruim 800 arbeidsplaatsen zijn gemoeid in 2010 is verder toegenomen. De gemeente heeft deze bekendheid verder ontwikkeld en geeft boomkwekerijen de ruimte te groeien en zich verder te ontwikkelen met ruimte voor innovatie. Dit betekent dat het buitengebied, met uitzondering van de uiterwaarden en het Weidevogel- en ganzengebied, is ingezet om groei van deze sector mogelijk te maken. Andere functies, zoals recreatie en toerisme en wonen, zijn hieraan ondergeschikt. Uiteraard is rekening gehouden met landschappelijke inpassing van de laanboomteeltbedrijven. Dit betekent dat daar waar nodig (en mogelijk) randvoorwaarden gesteld zijn aan de inpassing van nieuwe agrarische bouwpercelen, niet grondgebonden teelten (containerteelt) en teeltondersteunende voorzieningen. De randvoorwaarden zijn afhankelijk van de aard en de locatie van de voorzieningen.

Buiten deze ontwikkelingen heeft de gemeente haar functie als satelliet van de vijf Greenports in Nederland verder vormgegeven. De gemeenten Boskoop, Haaren, Zundert en Horst aan de Maas behoren tot de Greenport. De gemeenten werken samen aan een strategische agenda en groeien verder uit tot het toonaangevende boomteeltcluster in de wereld. Het is een duurzaam, groen, vitaal, gezond en gerespecteerd cluster.

In relatie tot bovenstaande ambitie heeft de gemeente het ABC bij Opheusden gerealiseerd. Het is een centrum ondersteunend aan de laanboomsector. Op het terrein is ruimte voor transport en logistiek, innovatiecentra, op- en overslag, scholing, onderzoek en onderwijs.

Niet alleen de laanboomteelt, ook de fruitteelt neemt nog steeds een belangrijke sector in de gemeente. Deze bedrijven krijgen de ruimte om zich verder te ontwikkelen.

De gemeente profileert zich steeds meer als groene, landelijke gemeente. Met een groene, landelijke uitstraling biedt de gemeente een aantrekkelijke omgeving om in te wonen, werken en recreëren.

De uiterwaarden bieden evenals in de huidige situatie ruimte aan natuur, landbouw en extensieve recreatie en in beginsel niet aan woningbouw.

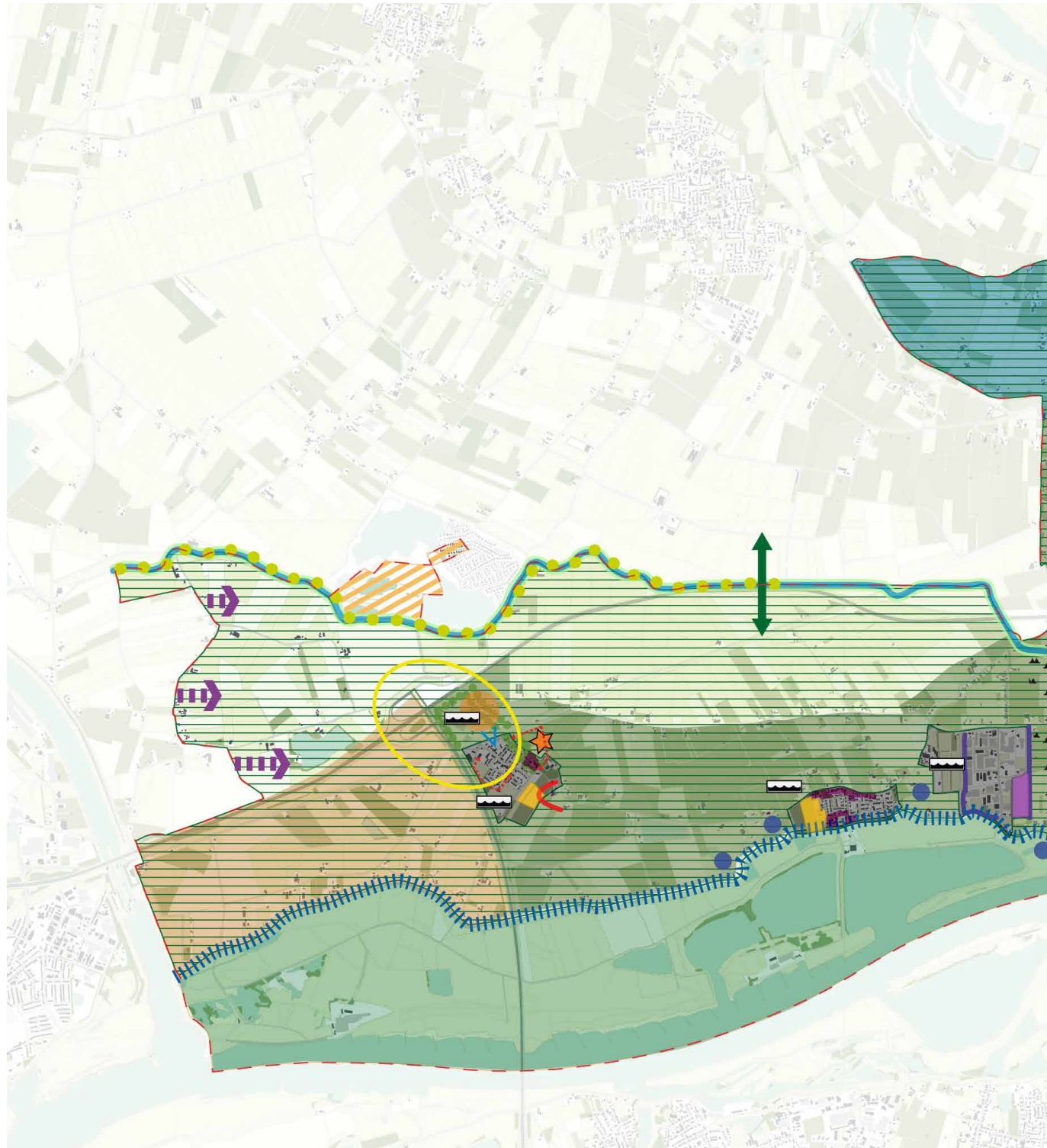
Woningbouw is slechts incidenteel, in een bijzondere vorm aanwezig. De aanwezige bedrijfseconomische functies worden gerespecteerd, nieuwe functies of functiewijziging vinden niet plaats.

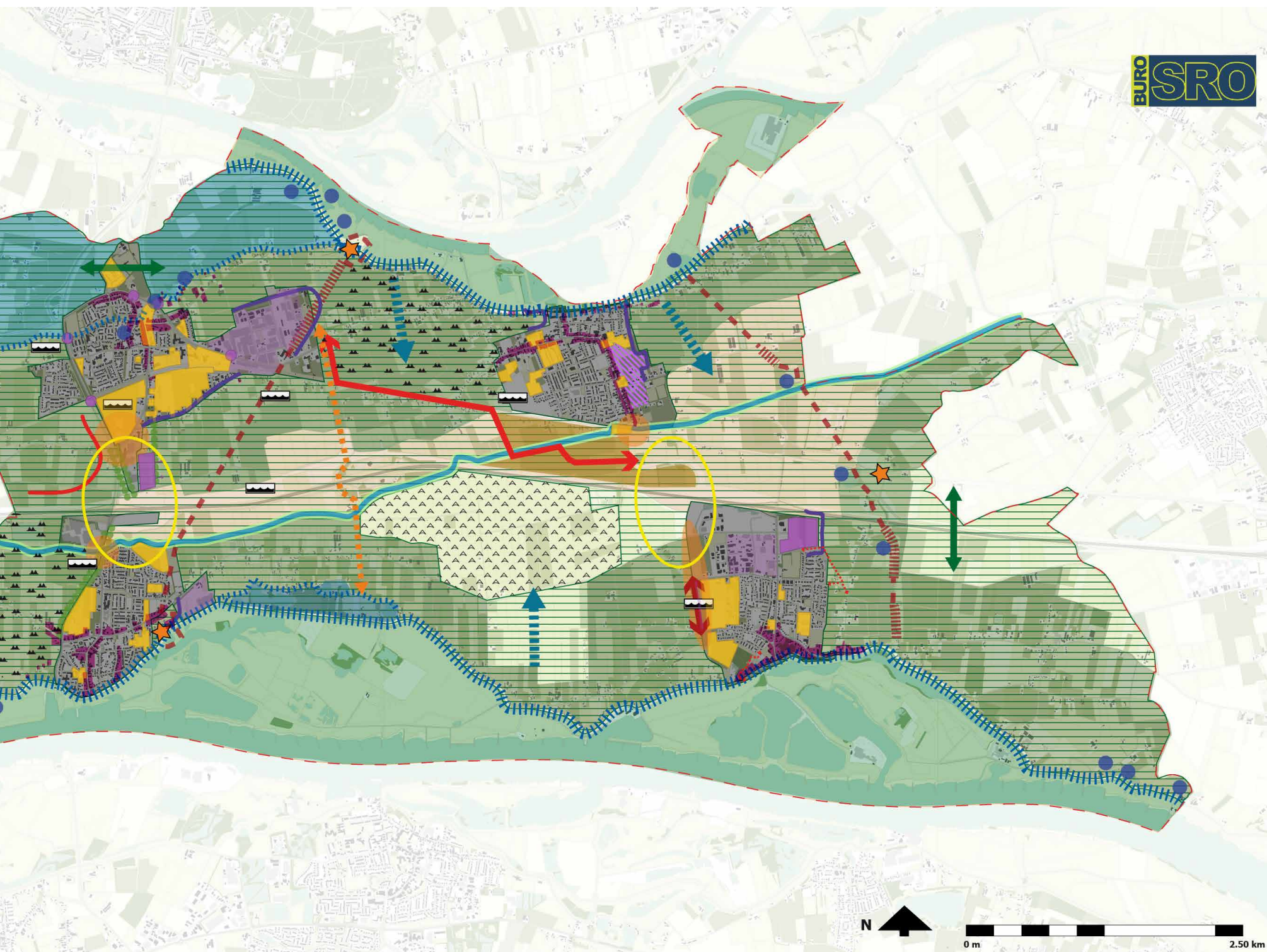
Biezenburg heeft zijn eigen diversiteit met de landschapsopbouw van smalle oeverwallen en kleine kom behouden.

Bestaande cultuurhistorische waarden zijn behouden en waar mogelijk opgewaardeerd of beter zichtbaar gemaakt. Behoud is van groot belang voor de karakteristiek van de gemeente.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE NEDER-BETUWE

-  bestaand stedelijk gebied
-  knopen A15
-  ontwikkelingsrichting wonen tot 2020
-  ontwikkelingsrichting werken tot 2020
-  teeltrijke oeverwallen
-  pittoresk wielengebied
-  oude Rijnbedding
-  uiterwaarden Rijn en Waal
-  komgebieden
-  dynamisch middengebied
-  Biezenburg
-  ontwikkeling laanboomteelt
-  Agro Business Centre
-  ontsluitingsweg Opheusden
-  wijkontsluitingsweg Fructus
-  behoud openheid
-  versterken landschappelijke positie De Linge
-  landschappelijke inpassing
-  bestaande en nieuwe dorpsrand
-  verbeteren dorpsentrees
-  handhaven en versterken
-  cultuurhistorische verdedigingslijnies
-  behoud beleving karakteristieke
-  landschapstypen
-  ontwikkeling Medel 2e fase
-  versterken bandijken
-  ontwikkelen recreatieve as
-  historische kern
-  laanbeplanting
-  zichtlijn
-  benutten recreatieve kansen
-  vergroten beleefbaarheid waaien
-  verbeteren langzaamverkeersroutes
-  versterken relatie landschappen
-  ontwikkelen natte ecologische
-  verbindingzone
-  behouden weidevogelgebied
-  bewaken landelijk karakter
-  ontwikkeling recreatiegebied
-  mogelijke recreatieve routes
-  waterbergingsgebied
-  herstructurering Dalwagenseweg





4.2 Wonen, werken en voorzieningen

4.2.1 Algemeen

De gemeente heeft haar identiteit en sociale samenhang van haar gemeenschap behouden en verder ontwikkeld. De gemeente biedt een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving. Zes kernen, vier hoofdkernen en twee kleine kernen, hebben elk een eigen karakteristiek woonmilieu, met een hechte sociale samenhang en actief verenigings- en kerkelijk leven.

De gemeente streeft nog steeds naar het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, mits het landelijk karakter (lees kwaliteit) van de kern niet verloren gaat. De ontwikkeling en het behoud van compacte dorpskernen bespaart waar mogelijk uitbreiding aan de randen en ongewenste realisatie van bebouwing in het buitengebied. Daar waar nodig zijn bij de kernen en/of ontwikkelingslocaties waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd.

4.2.2 Wonen

Voor iedere kern is voor iedere doelgroep voldoende passende huisvesting aanwezig. De gemeente bouwt voor haar eigen bevolking (migratiesaldo 0). Een aantrekkelijke woonomgeving is daarbij nog steeds belangrijk. Dit betekent dat op de ontwikkelingslocaties niet teveel van

hetzelfde is gebouwd, maar juist een grote differentiatie wordt geboden, waarbij zoveel mogelijk een landelijk woonmilieu is gerealiseerd. Alleen in de dorpscentra van de vier grotere kernen is een dorps woonmilieu passend.

De concentratie van woningbouw en stedelijke voorzieningen vindt plaats bij Kesteren, Opheusden, Ochten en Dodewaard, hetgeen onverlet laat dat de kleine kernen Echteld en IJzendoorn in hun eigen behoefte blijven voorzien.

4.2.3 Werken

In 2020 is de eigen, kenmerkende werkgelegenheid, zoals lokale dienstverlening en transport behouden en zijn zelfs nieuwe bedrijfslocaties gerealiseerd. Bij de vier grootste kernen is ruimte voor bedrijven. De gemeente vindt dit in relatie tot de leefbaarheid van groot belang.

Kleine bedrijven met een milieuvriendelijk karakter zijn mogelijk bij alle zes de kernen. Grotere en/of hinderveroorzakende bedrijvigheid die niet past in een overwegende woonomgeving hebben hun plek gevonden op de bedrijventerreinen bij de vier grote kernen. Daarnaast hebben deze kernen voorzien in passende uitbreidingsruimte voor de bedrijven.

(Sub)regionale bedrijven, zonder lokale binding, hebben een plek gevonden op het bedrijventerrein Medel of op een subregionaal bedrijventerrein. Vaak zal het gaan om categorie 4 bedrijven en hoger, zoals vermeld in de VNG-brochure.

4.2.4 Voorzieningen

Andere voorzieningen, zoals zorg, cultuur en onderwijs, maar ook winkelvoorzieningen, zijn behouden voor de vier grote kernen. Voor de leefbaarheid van de kernen in de gemeente zijn sociaal maatschappelijke voorzieningen van groot belang. Het gaat dan om voorzieningen van goede kwaliteit en voorzieningen die goed bereikbaar zijn. De gemeente stimuleert op verschillende manieren particulieren, verenigingen, stichtingen om goede voorzieningen aan bewoners beschikbaar te stellen. Daarnaast realiseert de gemeente ook zelf voorzieningen, al dan niet in samenwerking met anderen vervullen.

Bereikbaarheid en ondersteunen van de leefbaarheid van de kernen spelen daarbij een belangrijke rol. In de kernen Kesteren, Ochten, Dodewaard en Opheusden worden projecten voor winkelconcentratie tot uitvoering gebracht ter versterking van het karakter en de uitstraling van de centrumgebieden. Het gaat enerzijds om de gebouwde omgeving, maar ook om het herinrichten van de openbare ruimte. Bovendien wil de gemeente met concentratie de voorzieningen behouden en waar mogelijk versterken en/of uitbreiden. Ook bij nieuwe initiatieven, zoals uitbreiding van een kern, zal steeds bekeken worden of aanpassing of uitbreiding van het voorzieningenniveau wenselijk is. IJzendoorn en Echteld zullen een zeer beperkte rol blijven. In deze twee laatst genoemde kernen bestaan echter nog steeds mogelijkheden om (lokale) functies toe te voegen.

Voortgezet onderwijs blijft geconcentreerd in Kesteren. Er is ook in de toekomst voldoende draagvlak voor de bestaande drie onderwijsvoorzieningen. In alle kernen zijn de basisscholen behouden.

In Kesteren en Ochten worden de hoofdvorzieningen op medisch en zorggebied aangeboden. Behalve de lokale opvangtaak is ook de kerkelijke gezindheid van de zorgbehoevende van invloed op de keuze voor de zorgvoorziening. In beide kernen zullen de zogenaamde woon-zorg welzijnszones zijn opgericht. In Opheusden is steunpunten van deze zorgcentra tot ontwikkeling gekomen. Dodewaard heeft reeds een dergelijke voorziening (De Steegakker).

De huidige sportvoorzieningen zijn behouden. Iedere kern in de gemeente heeft sportvelden in de directe nabijheid van de bebouwde kom. Uitzondering hierop is Ochten. Inwoners van Ochten blijven gebruik maken van de sportvelden bij IJzendoorn.

4.3 Infrastructuur

De gemeente heeft de grootste knelpunten in de verkeersstructuur opgelost. Ten behoeve van de nieuwe woonwijken, het ABC en een betere bereikbaarheid van kernen is ook een aantal infrastructurele projecten gerealiseerd of in voorbereiding. Het gaat daarbij onder andere om de ontsluitingsweg bij Opheusden, die zorgt voor een betere doorstroming van het verkeer tussen Opheusden en Kesteren, waardoor het ontsluitingscluster in Opheusden voor een belangrijk deel is ontlast (minder geluidsoverlast en trillingen en een betere veiligheid). Tevens zorg de ontsluitingsweg voor een directe ontsluiting van het ABC en van een betere ontsluiting van woningbouwlocatie Herenland.

Verder zal worden gezocht naar een oplossing voor de filevorming op de Rijnbrug en het sluipverkeer dat een andere weg door Kesteren zoekt. Op regionaal niveau is een discussie gaande over realisatie van een tweede Rijnbrug ten oosten van Opheusden. Deze plannen zijn echter nog niet concreet en zullen zeker niet binnen de planperiode tot besluitvorming komen.

Een andere belangrijke doelstelling is om nieuwe woonwijken goed aan te sluiten op de bestaande wegenstructuur in de verschillende kernen. Bestaande wegen moeten de nieuwe verkeersintensiteiten, vanwege de realisatie van nieuwe woningen, kunnen verwerken. Zo niet dan dient te worden bezien of andere oplossingen mogelijk zijn. Bij Dodewaard is dit het geval bij de ontwikkeling van locatie Fructus. De aanleg van een wijkontsluitingsweg is daar noodzakelijk.

4.3 Water

4.2.4 Waterberging kernen

Het watersysteem heeft een duidelijke structuur, bestaande uit grotere waterpartijen. De werking van het watersysteem is helder, omdat het water nergens (lang) ondergronds verdwijnt in duikers. Het beperken van grondwateroverlast door het bergen en afvoeren van kwelwater is een belangrijke functie van deze waterpartijen. De omvang van de waterpartijen maakt dat er voldoende berging is om waterschade te voorkomen. Het water ziet er aantrekkelijk uit, vooral door de natuurlijke inrichting.

4.5 Ruimtelijke kwaliteit

Aan ruimtelijke kwaliteit wordt aandacht besteed op projectniveau. Belangrijke aspecten voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Aandacht voor de overgang en relatie tussen dorp en landelijk gebied;
- Aandacht voor de identiteit van een kern of gebied;
- De verschijningsvorm van de bebouwing;
- De inrichting van de openbare ruimte;
- De overgangen tussen openbaar en privé.

5. Structuurvisie op eenheden



5. Structuurvisie op eenheden

1.1 Aanleiding

De voor u liggende structuurvisie Buren gaat in op de Cultuurhistorische objecten en structuren, zoals oude dijken, waaïen, kastelen, (relicten van) oude steenfabrieken, oude dorpslinten, stedenbouwkundige ensembles e.d. geven de omgeving een extra dimensie vanwege hun verwijzing naar het verleden. De objecten zijn vanuit hun intrinsieke waarde vaak het behouden waard, maar ook vanwege hun attractieve waarde voor recreatie in het gebied. Het is van belang niet alleen de objecten zelf te behouden en te beschermen, maar ook de directe omgeving ervan, omdat het object en de omgeving vaak nauw met elkaar verbonden zijn. Naast het object zelf, is het evenzeer van belang de geschiedenis van het object te behouden. De gemeente wil stimuleren dat de verhalen die verbonden zijn met de cultuurhistorische objecten bekend blijven of opnieuw bekend worden. De gemeente heeft momenteel beleid in voorbereiding, waarmee zij zal gaan voldoen aan de wettelijke eisen en aangeeft hoe zij archeologische waarden wil beschermen.

Door het behouden en versterken van de objecten en structuren in hun context en het bekend maken van de verhalen die eraan verbonden zijn wordt de geschiedenis meer een onderdeel van de beleving van de omgeving waarin men woont of verblijft. Zo herinnert een waai met de eromheen gelegde dijk aan woelige tijden in de strijd tegen het water, zijn de steenfabrieken onlosmakelijk verbonden met de kleirijke uiterwaarden en herinneren de wederopbouwwijken aan de Tweede Wereldoorlog en de wederopbouw. Herkenbare en toegelichte cultuurhistorische objecten versterken de identiteit en herkenbaarheid van het Neder-Betuwse landschap en zorgen ervoor dat mensen zich verbonden voelen met het landschap. In Neder-Betuwe zijn de volgende objecten en gebieden het behouden waard:

- waaïen (als gevolg van doorgebroken bandijken en liniedijken);
- kastelen en landhuizen;
- cultuurhistorisch waardevolle steenfabrieken;
- achter- en zijwendes;
- de stedenbouwkundige structuur en kenmerkende bebouwing van de oude dorpskernen en dorpslinten;
- wederopbouwgebieden.

Bijzondere cultuurhistorische elementen vormen de restanten van de Betuwelinie en de Spanjaardsdijk. Van beide zijn slechts restanten overgebleven, zoals fort De Spees, het inundatiesluisje in de Linge, diverse kazematten en een enkel dijklichaam. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou een reconstructie van de Betuwelinie of de Spanjaardsdijk wenselijk zijn. Deze herstelde linie zou een nieuwe functie kunnen krijgen als dwarsdijk haaks op de rivieren die fungeert als extra beveiliging bij overstromingen. Vooralsnog lijkt een dergelijk initiatief niet uitvoerbaar vanwege de aanwezigheid van de A15, de Betuweroute, het spoor Arnhem-Tiel en de vele andere functies die op beide tracés tot ontwikkeling zijn gekomen. Het beleid is er daarom primair op gericht de nog aanwezige restanten te beschermen, zichtbaar te maken en op te nemen in een recreatieve structuur om ze bekendheid te geven.

Fort de Spees vormt, mede doordat ter plekke het verband met de Grebbelinie zichtbaar is, het meest tot de verbeelding sprekende element van de Betuwelinie. Als vertegenwoordiging van de hele linie dient deze omgeving zorgvuldig behouden en onderhouden te worden. Onderzoek moet uitwijzen of een deel van de liniedijk aansluitend op de Spees beter beleefbaar kan worden gemaakt door hier een fiets- of wandelpad overheen of langs te leggen (op

bestaande fietsverbindingen). Tevens dient het andere eind van de Betuwelinie het voormalige fort bij Ochten zichtbaar gemaakt te worden in het landschap. Van de Spanjaardsdijk zijn nog enkele restanten zichtbaar, zoals de dijk zelf, ten oosten van Opheusden ter hoogte van de Tolsestraat en de waaien aan weerszijden van de A15 langs de Kerkstraat. De restanten van de Spanjaardsdijk kunnen goed worden opgenomen in een fiets- en wandelroute. Door de afzonderlijke restanten via een route als een reeks te laten beleven, kunnen mensen zich de lijn inbeelden. De grootste kans ligt bij het realiseren van een wandelroute die zoveel mogelijk de lijn van de linies volgt. Dit vergt een zorgvuldige verkenning van de bereidheid van grondeigenaren om hieraan medewerking te verlenen. Tevens wordt gezocht naar mogelijkheden om in overleg met individuele grondeigenaren tot overeenstemming te komen over de wijze waarop de loop van de vroegere linie kan worden geaccentueerd.



5.2 Buitengebied

5.2.1 Landschap

De Neder-Betuwe heeft een grote landschappelijke variatie. Dit komt mede door de ligging tussen twee grote rivieren die in het verleden vrij spel hadden op het landschap. De Neder Rijn en de Waal komen hier zeer dicht bij elkaar, nog geen vijf kilometer op zijn smalst. Daartussen zien we de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgronden. Doordat de infrastructuur van de A15 en Betuweroute ook door die smalle zone moet staat het oorspronkelijke, kleinschalige landschap onder druk. Het is dan ook belangrijk om keuzes te maken en daarmee de karakteristieken van het Neder-Betuwse landschap te behouden en beter beleefbaar te maken. De belangrijke elementen zijn:

De Linge als nieuwe landschappelijke structuurdrager

De Linge wordt ontwikkeld als ruimtelijke en recreatieve structuurdrager van het centrale deel van Neder-Betuwe. De functie, waterafvoer van de gehele gemeente, en de cultuurhistorische betekenis, onder meer de voormalige scheiding tussen gemeenten aan de Nederrijn en de Waal, legitimeren een duidelijker positie van de Linge in het landschap van Neder-Betuwe. Ingezet wordt op de aanleg van natuurvriendelijke oevers en kleine landschapselementen, waardoor de loop van het water beter zichtbaar wordt. Ook paden op de oever(s) en meer oversteekmogelijkheden zijn gewenst, omdat hierdoor de beleefbaarheid van de Linge verbetert. Tevens kan de toegankelijkheid van het water verbeterd worden voor waterrecreatie, waardoor op kleine schaal geprofiteerd kan worden van de bekendheid die de natuurlijke Linge stroomafwaarts geniet. Door een integrale aanpak van



waterberging, waterhuishouding, natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie kan de gegraven Linge een wezenlijke bijdrage leveren aan het landschap van Neder-Betuwe. De gemeente wil daartoe inzetten op de uitvoering van oeverherinrichtingsprojecten aan de Linge in het kader van de Europese KaderRichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

De kernen en het landelijk gebied verknopen

Dodewaard, Kesteren, Ochten, Opheusden vormen in toenemende mate een netwerk van kernen. Waar de kernen vroeger gescheiden waren door een moerassig komgebied en later door een A15, lijken ze nu naar elkaar te groeien tot twee noord-zuid georiënteerde dubbelkernen (Kesteren-Ochten en Opheusden-Dodewaard). Zo is het agrarische grondgebruik zichtbaar als vertegenwoordiger van de profilering van de gemeente als Greenport en laanboomteeltcentrum.

Aanvullend is het van belang het landelijk gebied dat ligt ingeklemd tussen Kesteren en Opheusden te laten fungeren als een buffer. Vanuit twee richtingen nemen stadsrandfuncties toe waardoor het landelijke karakter langzaam kan worden verdrongen.

Ondanks de aanwezige lintbebouwing aan de Tielsestraat is het daarom wenselijk om het landelijke (en niet-stedelijke) karakter van dit hele gebied te benadrukken. Dit pleit ervoor om terughoudend te zijn met de toevoeging van stedelijke bebouwing/invloeden in dit gebied zoals de vergroting van sportvelden, volkstuinten e.d. De afweging om agrarische bebouwing toe te voegen geschiedt via een zelfstandig door de raad vastgesteld beleidskader.

Tevens vraagt de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontsluitingsweg tussen Opheusden en Kesteren hier nadrukkelijk aandacht.

Nieuwe kwaliteiten toevoegen aan het dynamisch middengebied

In het transformatielandschap wordt het beeld in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van de A15 en de Betuweroute. Zij benadrukken de oost-west gerichtheid van het gebied, die van oorsprong samenhangt met de ligging van de Rijn en de Waal. De ligging van deze infrastructuurbundel in het midden van het gebied draagt bij aan de beleving van de heldere opbouw van het gebied. Het vormt de as door de kommen, met aan weerszijden oeverwallen en uiterwaarden.

De aanwezigheid van deze infrastructuur in het landschapsbeeld dient te worden geaccepteerd. De bundel van infrastructuur vormt een onderdeel van de opbouw van het gebied. Er wordt niet voor gekozen deze infrastructuur volledig te maskeren met beplanting.

De bundel van infrastructuur met de daarop aansluitende toevoerwegen en bedrijventerreinen is dominant in het landschapsbeeld ter plekke dan de oorspronkelijke opbouw in kommen of oeverwallen. De visie richt zich daarom niet op het versterken van de oorspronkelijke

opbouw. Wel dient in contrast met de kleinschaligheid van de oeverwallen de relatief grote maat en schaal van het landschap behouden te blijven. Binnen deze voorwaarde kan het landschapsbeeld meegroeien met de geleidelijke ontwikkeling in het grondgebruik.

Heldere keuzes in de kommen

De kommen in Neder-Betuwe zijn vanouds moeilijk te ervaren doordat zij in tegenstelling tot de kommen in andere gemeenten niet bestaan uit grootschalige aaneengesloten open ruimten, maar doordat de oeverwallen van oude rivierlopen zijn opgedeeld in verschillende kleinere delen. Bovendien kunnen de kommen vanwege de aanwezige laanboomteelt, de toegenomen aanwezigheid van bebouwing en vanwege de A15 en de Betuweroute met hun viaducten en geluidsschermen niet meer in hun geheel als karakteristieke open gebieden worden aangemerkt. Vanuit landschappelijk oogpunt zou het behoud van de openheid in de kommen, ook al is dit nog in geringe mate aanwezig, een logische keuze zijn om de herkenbaarheid van de landschappelijke opbouw te behouden. De gemeente is echter van mening dat de economische ontwikkelingsmogelijkheden van met name de laanboomteelt voorop staat en daardoor het komgebied zal gaan verkleuren. De gemeente kiest uitsluitend voor behoud van (de openheid van) het weidevogel- en ganzengebied. Vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt is binnen dit gebied een uitbreiding van laanboomteelt, hoog opgaande beplanting of de realisatie van nieuwe erven met bebouwing niet wenselijk.

In de overige komgebieden richt de gemeente zich op het behouden van een verschil in schaalgrootte ten opzichte van de oeverwallen langs de Rijn en de Waal en de oeverwal van Gesperden. Bij de vormgeving van (geleidelijke) ontwikkelingen in dit gebied is het van belang



de schaalgrootte te behouden. Concreet betekent dit dat terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe erven voor agrarische bedrijven of burgerwoningen. Ook wordt terughoudend omgegaan met de realisatie van hoog opgaande beplanting (zoals wegbepanting of bossen) binnen de komgebieden. Hoogopgaande wegbepanting dient vooral te worden toegepast langs de randen van de komgebieden op de overgang met de oeverwallen. Tevens worden waar mogelijk lange doorgaande lijnen in de komgebieden benadrukt door het rationele verkavelingspatroon en slotenpatroon te behouden.

Behoud kleinschaligheid oeverwal

Op de oeverwallen wordt het beeld nagestreefd van een informeel landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Dit informele beeld wordt bevorderd door de aanwezigheid van relatief veel beplanting langs de wegen en op de erven en in overhoekjes. Ook de grote afwisseling in grondgebruik draagt bij aan de kleinschaligheid. Dit streven wordt concreet gemaakt door de aanleg van streekeigen erfbeplanting bijvoorbeeld met hoogstamfruit van harte te ondersteunen. Ook worden kansen benut om bij nieuwe ontwikkelingen zoals de aanleg van een weg de aanplant van erfbeplanting meteen mee te nemen. Ook in nieuwe dorpsranden zal het karakter van de oeverwal tot uiting worden gebracht door de randen op een informele wijze vorm te geven en opgaande beplanting een belangrijke rol te geven.

Laanboomteelt en fruitteelt creëren een zekere mate van beslotenheid en kleinschaligheid en dragen hierdoor in belangrijke mate bij aan het specifieke beeld van de oeverwallen. Het is van belang dat beide sectoren op de oeverwallen duurzame ontwikkelingsmogelijkheden behouden.

Met name op de oeverwallen nabij Dodewaard, Kesteren en Opheusden is een versterking van de landschappelijke kwaliteit gewenst, door meer opgaande beplanting aan te brengen. Deze versterking kan worden gerealiseerd door een toename van erfbeplanting en laanbeplanting. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het behouden van de aanwezigheid van fruitbomen op de oeverwallen. Als alternatief voor de bedrijfsmatige teelt wordt met name de toepassing van fruitbomen als erfbeplanting of laanbomen gestimuleerd.

De fruitteeltrijke oeverwallen (bij Echteld, IJzendoorn, Ochten en Lede en Oudewaard) kennen een eigen kwaliteit met ruimer opgezette kavels waarbij relatief veel (erf)beplanting aanwezig is. Het beleid is hier vooral gericht op behoud en beheer van de aanwezige waarden.

Landgoederen

Nieuwe natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld door de realisatie van nieuwe landgoederen op geschikte plekken in het oeverwallengebied. Bestaande initiatieven zijn bijvoorbeeld het landgoed Lingedael, tussen het Lingemeer en de A15 en het landgoed Schoutenburg in de omgeving van Lede en Oudewaard. Naast de bijdrage aan natuur dragen nieuwe landgoederen bij aan een versterking van landschappelijke waarden en recreatieve mogelijkheden. Bijvoorbeeld in de omgeving van de A15 en de Betuweroute kunnen landgoederen worden ingezet ter verbetering van kwaliteit.

Met de realisatie van landgoederen worden nieuwe natuurwaarden tot ontwikkeling gebracht zoals natuurbos, hagen en boomgroepen, lanen, hoogstamboomgaard, waterpartijen, en natuurlijk grasland. Wanneer de landgoederen volgroeid zijn, vormen het eilanden van rust verspreid over de gemeente. Voor veel diersoorten

kunnen zij een leefomgeving vormen of een onderdeel in een grotere verbinding. In totaal worden binnen de gemeente conform het reeds geldende beleid, 10 nieuwe landgoederen met een minimale oppervlakte van 10 hectare, toegestaan, waarbij iedere aanvraag afzonderlijk wordt beoordeeld op de wenselijkheid.

Biezenburg

Het gebied Biezenburg vormt een geheel eigen omgeving. Door zijn perifere ligging zijn de authentieke landschappelijke kwaliteiten behouden. Het beleid richt zich dan ook op behoud van het aanwezige landschapsbeeld met een afwisseling van kenmerken van het oeverwallen- en kommenlandschap.

Verder is het van belang de vergezichten en oriëntatiepunten (Prins Willem Alexanderbrug en de sluis in het Amsterdam Rijnkanaal te handhaven. De recreatieve mogelijkheden kunnen worden afgestemd op de cultuurhistorische waarden. Uitsluitend extensieve recreatie, verbreding van agrarische bedrijvigheid en het VAB-beleid zijn passend in dit gebied. Voor nieuwe landgoederen en de ontwikkeling van laanboomteelt geldt het beleid zoals hiervoor beschreven.

Waaien als dragers van de geschiedenis

De opbouw van Neder-Betuwe als rivierengebied met uiterwaarden, oeverwallen en komgebieden komt ook in gemeenten in de omgeving voor. Bijzonder in Neder-Betuwe is het grote aantal waaien (circa 23) die als restanten van dijkdoorbraken in het landschap zijn achtergebleven. Hierdoor is niet alleen de invloed van de rivier als zodanig in het landschap zichtbaar, maar ook de strijd van de mens met het water. Aan veel van deze waaien zijn mythen of sagen verbonden waardoor de waaien een onderdeel zijn geworden van de lokale culturele geschiedenis.



Tegenwoordig vormen veel waaien idyllische plekken in het landschap vanwege het kleinschalige samenspel van water, beplanting en de beslotenheid van een dijk. De waaien vormen icoontjes in het landschap die zich uitstekend lenen voor de ontwikkeling van natuurwaarden en als rustpunten in recreatieve routes en als aansprekende monumenten van een bewogen lokale geschiedenis. Het beleid is er dan ook op gericht deze waaien te behouden en te versterken.

Eigenheid van de uiterwaarden bewaren

De uiterwaarden van de Waal en de Nederrijn verschillen vooral van elkaar door hun maat en door de scheepvaartintensiteit op de rivier; aspecten die beide bepalend zijn voor de beleving. De ontwikkelingsrichting is echter nagenoeg gelijk, namelijk waterveiligheid, natuur en

landschapsbeleving staan in beide uiterwaardenreeksen voorop. De toegankelijkheid, met name ommetjes wandelen, is een belangrijk thema voor de uiterwaarden waarbij per locatie uitwerking in integraal perspectief nodig is. De grote eenheden van de Waaluitwaarden behouden elk hun eigen sfeer. Bij alle ontwikkelingen in de uiterwaarden zijn vergezichten, ook over de rivier heen, mede bepalend voor de vormgeving, waarbij beleving vanaf de dijk als belangrijke factor moet worden meegewogen. Voormalige delen van uiterwaarden zijn het pittoreske wielengebied bij Eldik en de veel grotere Oude Rijnbedding bij Lede en Oudewaard. Hier is het behoud van het aantrekkelijke landschap met specifieke kenmerken van het watererfgoed het belangrijkste doel, waaraan alle functies, zoals natuur, landbouw en recreatief medegebruik een bijdrage moeten leveren.

De natuurwaarden bevinden zich in de uiterwaarden van de Rijn en de Waal. Delen van de uiterwaarden zijn van agrarisch gebied omgevormd tot natuurgebied. Bovendien vindt in de uiterwaarden veel agrarisch natuurbeheer plaats.

De uiterwaarden binnen de gemeente zijn bedoeld voor de waterafvoer van de rivieren. De gemeente wil met het oog op hoge piekafvoeren in de toekomst de ruimte voor de waterafvoer nadrukkelijk vrij houden. Ook is er ruimte voor natuur, landbouw extensieve recreatie.

De dynamiek die met de verschillende waterstanden in de rivieren samenhangt, biedt uitstekende kansen voor de ontwikkeling van natuur. De gemeente kiest er voor ruimte te bieden aan natuurontwikkeling, onder de voorwaarde dat ook agrarisch grondgebruik aanwezig blijft. Deze afwisseling van natuur en landbouw leidt tot een waardevol landschapsbeeld in de uiterwaarden.

Hiernaast zijn de uiterwaarden onderdeel van het Nederlandse deel van een Europees netwerk van natuurgebieden, Natura 2000. Voor de natuurvisie op de uiterwaarden is het daarom van belang dat er strikte Europese richtlijnen gelden voor alle initiatieven binnen dit gebied. Dat wil zeggen dat voor elk project of plan dat niet direct verband houdt of nodig is voor het beheer van de uiterwaarden, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor het gebied, een 'passende' beoordeling moet worden gemaakt.

Binnendijs hangen ecologische waardevolle gebieden samen met de Linge, de natte komgebieden en de vele waaien. De natuurwaarden van de Linge worden vergroot door de aanleg van plas-drasbermen, begroeide oevers en

rietmoeras volgens het Herinrichtingsplan voor de Linge. De gemeente pleit voor een snelle realisatie van dit plan. De natuurontwikkeling draagt tevens bij aan de ruimtelijke versterking van de Linge als doorgaande structuur in het landschap.

De Linge wordt verbonden met de natuurparels bij de Oude Rijn. Deze ecologische verbindingszone wordt door de provincie Gelderland gerealiseerd. Na realisatie van de plannen vormt de Linge de ruggengraat van het binnendijkse ecologische netwerk in de gemeente.

Ook in het Eldikse en Dodewaardse Veld komen belangrijke natuurwaarden voor, bestaande uit weidevogel- en ganzenpopulaties, die dit gebied waarderen vanwege de openheid en de relatief hoge grondwaterstand. De gemeente streeft ernaar deze natuurwaarden te behouden. De openheid zal daarom nadrukkelijk bewaard worden.

Verder is natuur aanwezig in de vorm van een fijnmazig netwerk van kleine elementen. Het gaat daarbij om de verzameling van hoogstamfruitboomgaarden op oude erven, heggen en hagen als erfbeplanting of omzoming van percelen, natuurvriendelijke akkerranden of oevers langs landbouwpercelen, weidevogelvriendelijk maaien enzovoorts. De aanleg en het onderhoud van deze elementen wordt gestimuleerd via provinciale subsidies.

5.2.2 Stimuleren vitale agrarische sector

Het agrarisch grondgebruik is sterk bepalend voor het landschapsbeeld. Het grondgebruik op de oeverwal heeft zich ontwikkeld van hoogstamfruit via laagstamfruit naar steeds meer boomkwekerijgewassen. De oppervlakte van boomkwekerijen neemt toe. Het komgebied is

vanouds in gebruik als weidegrond terwijl geleidelijk ook hier de boomteelt toeneemt. De fruitteeltbedrijven zijn gedifferentieerder, fruitteelt gericht op appels en peren neemt af, teelt in bramen en frambozen neemt juist toe.

Met name de schaal van de ruimte en de mate van openheid worden sterk door ontwikkelingen in de agrarische sector beïnvloed.

Voor de vestigingsmogelijkheden van (nieuwe) agrarische bedrijven is reeds beleid vastgesteld in de beleidsnotitie “Criteria nieuwe_agrarische bouwpercelen”. Dit beleid wordt gecontinueerd.

Een vitale agrarische sector is van belang voor behoud en versterking van landschappelijke waarden. Vooral bij vitale bedrijven is ruimte om te investeren in landschappelijke kwaliteit.

Verbreding van agrarische bedrijvigheid

Voor de agrarische sector als geheel is het van belang om niet conjunctuurgevoelig te worden en risico's te spreiden.

In Neder-Betuwe hebben veel agrarische bedrijven gekozen voor specialisatie en schaalvergroting.

Voor het voortbestaan van de sector is het van belang dat innovatieve maatregelen worden bedacht en uitgevoerd. Het puur alleen verbreden van de bedrijfsvoering door verschillende economische activiteiten op het bedrijf te combineren, is niet voldoende. Bij verbreding kan gaan het om een combinatie van verschillende agrarische activiteiten, maar ook niet-agrarische activiteiten zoals allerhande kleinschalige bedrijvigheid al of niet in de recreatieve sfeer. Een combinatie van agrarische en recreatieve activiteiten heeft als voordeel dat de agrariër indirect inkomsten kan genereren uit een voor recreatie aantrekkelijk landschap. De motivatie om het landschap te onderhouden kan hierdoor worden versterkt.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Indien de agrarische bedrijfsvoering op een perceel wordt stopgezet, dan wil de gemeente ruimte bieden om gebruik te maken van haar VAB-beleid. Via het VAB-beleid worden mogelijkheden geboden voor functieverandering in samenhang met sloop van agrarische opstallen en het versterken van de landschappelijke inpassing.

Laanboomteelt

De laanboomteelt is in Neder-Betuwe de belangrijkste grondgebruiker van het buitengebied. De rijen laanbomen in verschillende groeistadia, verschillende texturen en kleuren geven het landschap een bijzondere aanblik. Economisch is er voor de laanboomteelt in Neder-Betuwe een goed perspectief, dus in de toekomst blijft dit grondgebruik zeer bepalend voor het landschap. Neder-Betuwe is in de wereld bekend als laanboomcentrum. Het landschap kan daarom voor een deel gezien worden als een soort visitekaartje van de laanboomtelers.

Daarom wil de gemeente de sector stimuleren om, onder meer gezien de toename van containerteelt en daarmee samenhangende toename van verharding, de aspecten landschap, beleving en beeldkwaliteit mee te nemen in de bedrijfsvoering. Het gaat erom dat de agrarische sector zich op de wereldmarkt kan blijven ontwikkelen en tegelijkertijd de belangen van de eigen dorpsgenoten en bezoekers van elders niet uit het oog verliest. Zo is bijvoorbeeld gras tussen de rijen bomen vanuit beeldkwaliteit en landschap veel aantrekkelijker dan beton, met zijn stedelijke uitstraling wat bedrijfseconomisch vaak aantrekkelijker is. De gemeente zal bij de toetsing van de aanvragen tot oprichting dan wel uitbreiding van een laanboomteeltbedrijf sturen op ruimtelijke kwaliteit. Vanzelfsprekend moet ook zoveel mogelijk voorkomen worden dat aarde en/of klei op de openbare weg terecht

komt. Het gericht inzetten van een betonnen uitrijdpad blijft daarvoor wenselijk. Gras tussen de laanbomen hoeft dus niet altijd en overal, maar daar waar het binnen een goede bedrijfsvoering mogelijk is, is het zeer wenselijk. Uiteraard is het milieueffect hierbij ook van belang.

Ook het planten van hagen langs kavels en het toepassen van natuurlijke bermen in het kader van biologische ongediertebestrijding zijn zaken die goed passen binnen een vitaal en aantrekkelijk landschap.

Een belangrijk aandachtspunt bij toenemende verharding op de percelen is het aspect waterberging.

Fruittelt

De fruitteelt is van grote waarde voor de herkenbaarheid van de landschappelijke opbouw omdat deze vanouds op de oeverwallen plaatsvindt. De oppervlakte fruitteelt neemt echter geleidelijk af, mede door de gronddruk vanuit de laanboomteelt. De gemeente zet zich er voor in om voor de sector zoveel mogelijk ruimte op de oeverwallen te behouden.

Melkveehouderij

Het is wenselijk de melkveehouderijen ontwikkelingsruimte te blijven bieden. Het Eldikse en Dodewaardse Veld hebben als open en relatief natte gebieden een belangrijke waarde voor weidevogels. Vanwege deze productieomstandigheden en de kansen voor natuur zijn in dit gebied provinciale subsidies te verkrijgen voor agrarisch natuurbeheer.

Intensieve veehouderij

Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet toegestaan. Uitbreiding van intensieve veehouderijen is toegestaan indien er een kwaliteitswinst wordt behaald op



tenminste drie van de vier aspecten: ruimtelijke kwaliteit, milieu, volksgezondheid en dierenwelzijn. Met uitbreiding wordt hierbij zowel een vergroting van het agrarisch bouwperceel als aanpassing van de maatvoeringsaspecten bedoeld. Voor een initiatief dat voldoet aan de voorwaarden zal een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

windmolens

De gemeente heeft recent invulling gegeven aan de schone energie-doelstelling door de bouw van vier windmolens langs de A15. Meer windturbines acht de gemeente niet passend vanwege de smalle komgebieden en de reeds aanwezige versnippering door infrastructuur, maar ook vanwege de invloed van de windmolens op de bebouwde omgeving. Andere vormen van schone energie zijn mogelijk wel inpasbaar, zoals zonnepanelen op bestaande gebouwen voorzieningen waarbij aandacht moet zijn voor beeldkwaliteit en effect op de omgeving.

gsm-antennemasten

GSM-antennemasten dienen op een zo integraal mogelijke manier ruimtelijk en bouwkundig te worden uitgevoerd. De plaatsing van nieuwe antenne-installaties is mogelijk op de bestaande gebouwen en bouwwerken buiten de bebouwde kom en op specifiek aangegeven locaties, zoals bedrijventerreinen. Operators moeten in eerste instantie gebruik maken van bestaande masten (sitesharing) en bestaande gebouwen/bouwwerken, voordat aanvragen voor bouwvergunningen op nieuwe locaties worden gehonoreerd. De masten dienen ruimtelijk en bouwkundig zoveel mogelijk te worden geïntegreerd in de omgeving. Voor meer informatie wordt verwezen naar de beleidsnota GSM-Antennemasten, gemeente Neder-Betuwe, juni 2005.

5.3 Wonen, werken en voorzieningen

5.3.1 Kesteren

Voor Kesteren is het wenselijk de herkenbaarheid van het oorspronkelijke stratenpatroon en het bebouwingsbeeld in een deel van het dorp te handhaven. Kesteren heeft daar immers nog een directe relatie met de ontstaansgeschiedenis. Datzelfde geldt voor de plaatselijk open structuur met een aantal fraaie (groene) binnenterreinen. Tevens is het wenselijk de historisch waardevolle bebouwing te handhaven en te beschermen. Het gaat hier met name om de bebouwing aan de Rijnbandijk/Boveneindsestraat. Voorts is het van belang de samenhang tussen de verschillende dorpsgebieden te verbeteren. Wegen en de spoorlijn vormen vaak een fysieke barrière. Een aantal gebieden heeft nu een geïsoleerde ligging. Door toevoeging van nieuwe functies kan een verbinding tussen de verschillende gebieden worden bewerkstelligd. Het spoor en station, de Cuneraweg en de Betuwestraatweg vormen barrières in het dorp die geslecht moeten worden. De Betuwestraatweg zal steeds meer een binnenstedelijke weg worden. In dit kader is ook het verbeteren van langzaamverkeersroutes van belang.

Het verbeteren van de uitstraling van het dorp is een prioriteit. Dit wordt bereikt door te investeren in de inrichting van knooppunten en entrees. Bij de inrichting van het nieuwe dorpshart zal met name ingezet worden op de historische identiteit. De Rijnbandijk is een historische groene structuur en vormt de ontstaansbasis van het dorp. Het dorpshart ligt hier tegenaan. Door de relatie te verbeteren versterken beide elementen elkaar. De oostelijke entree aan de Spoorstraat heeft momenteel

niet de juiste uitstraling. De herstructurering van de stationsomgeving, de revitalisering van bedrijventerrein Panhuis maar ook ontwikkelingen op het Veilingterrein en het terrein Van Rooijen dragen bij aan een verhoogde ruimtelijke kwaliteit van de entree van Kesteren de spoorzone. De spoorzone zal moeten transformeren van een leeg en introvert gebied in één van de visitekaartjes van Kesteren. Door middel van transformatie van dit stedelijk gebied, kan tevens een impuls betekenen voor het openbaar vervoer.

De zuidelijke entree van Kesteren verdient ook aandacht. In het project Casterhoven zal daar invulling aan gegeven moeten worden. De entree van Kesteren begint in feite al bij de afrit van de A15. De vormgeving van dit knooppunt bepaalt de eerste indruk van Kesteren. Aandacht zal zijn voor een goede mix van landelijk groen en stedelijke functies.

voorzieningen

Voor wat betreft voorzieningen streeft de gemeente naar winkelconcentratie ter plekke van het huidige centrumgebied. Hiermee kan het karakter en de uitstraling van het centrum worden versterkt.

ontwikkelingsrichting

Recentelijk is een aantal woningbouwlocaties tot uitvoering gekomen, zoals Rijnbandijk-Noord en De Leede. Kesteren heeft een aantal inbreidingslocaties voorhanden waarop het lastig is op korte termijn een substantieel aantal woningen te realiseren. Dit heeft ondermeer te maken met het feit dat eerst bedrijvigheid moet worden uitgeplaatst.

Kesteren zal daarom op korte over moeten gaan tot uitbreiding zuidelijke richting (locatie Casterhoven). Dit is de enige woningbouwlocatie die goed aansluit op de kern. Het voor deze locatie vastgestelde structuurplan Casterhoven (vastgesteld door de raad op 27 maart 2008), dient inhoudelijk en beleidsmatig als ingelast te worden beschouwd.

Voor wat betreft bedrijvigheid zal de gemeente het revitaliseren van bedrijventerrein 't Panhuis niet actief opstarten. Uitsluitend via particuliere initiatieven zal worden geprobeerd de ruimtelijke kwaliteit van met name de bebouwde omgeving te verbeteren. Het is vooralsnog niet reëel te veronderstellen dat met particulieren initiatieven ruimte voor inbreiding vrijkomt. Daarom wil de gemeente ruimte bieden voor plaatselijke bedrijvigheid ten oosten van de Cuneraweg.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE NEDER-BETUWE

-  bestaand stedelijk gebied
-  knopen A15
-  ontwikkelingsrichting wonen tot 2020
-  ontwikkelingsrichting werken tot 2020
-  teeltrijke oeverwallen
-  pittoresk wielengebied
-  oude Rijnbedding
-  uiterwaarden Rijn en Waal
-  komgebieden
-  dynamisch middengebied
-  Biezenburg
-  ontwikkeling laanboomteelt
-  Agro Business Centre
-  ontsluitingsweg Opheusden
-  wijkontsluitingsweg Fructus
-  behoud openheid
-  versterken landschappelijke positie De Linge
-  landschappelijke inpassing
-  bestaande en nieuwe dorpsrand
-  verbeteren dorpsentrees
-  handhaven en versterken cultuurhistorische verdedigingslijnes
-  behoud beleving karakteristieke landschapstypen
-  ontwikkeling Medel 2e fase
-  versterken bandijken
-  ontwikkelen recreatieve as
-  historische kern
-  laanbeplanting
-  zichtlijn
-  benutten recreatieve kansen
-  vergroten beleefbaarheid waaien
-  verbeteren langzaamverkeersroutes
-  versterken relatie landschappen
-  ontwikkelen natte ecologische verbindingszone
-  behouden weidevogelgebied
-  bewaken landelijk karakter
-  ontwikkeling recreatiegebied
-  mogelijke recreatieve routes
-  waterbergingsgebied
-  herstructurering Dalwagenseweg



5.3.2 Opheusden

De ligging van het dorp Opheusden aan de Nederrijn met bijbehorende uiterwaarden en dijk is bepalend voor de identiteit van het dorp. Het uiterwaardengebied biedt karakteristieke uitzichten en fungeert als uitloopgebied voor Opheusden. Vanaf de dijk is er een fraai uitzicht op de rivier en Opheusden. Het zicht op Opheusden vanaf de Rijbandijk wordt nu mede bepaald door de achterkanten van de bebouwing langs de Dorpsstraat en Hamsestraat. De overgang naar het landelijk gebied is hier een aandachtspunt.

De relatie met de uiterwaarden kan worden versterkt door vanuit het dorp aan te sluiten bij de padenstructuur, zoals opgenomen in natuurontwikkelingsplannen voor de uiterwaarden.

Voorts is het van belang de waardevolle, karakteristieke linten te versterken. Het gaat hier met name om de Dorpsstraat, de Rijnbandijk, de Burgemeester Lodderstraat en de Smachtkamp.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentrees is een belangrijk streven. Met name de entree aan de zuidzijde kan worden verbeterd door herinrichting van het stationsgebied. Aan de noordzijde is het eveneens van belang de entree te verbeteren.

In Opheusden zijn enkele kleine inbreidingslocaties voorhanden waar in de toekomst een beperkt aantal woningen gebouwd kan worden. Om te voorzien in de behoefte is het noodzakelijk uitbreidingslocatie ten westen en oosten van de kern te benutten.

voorzieningen

Belangrijk voor Opheusden is, nu het project winkelconcentratie enkele jaren geleden deels is uitgevoerd, het bestaande winkelapparaat voor de kern te behouden en waar mogelijk zelfs nog te versterken, door verdere uitvoering van het project winkelconcentratie. Deze versterking richt zich bijvoorbeeld op de parkeerproblematiek.

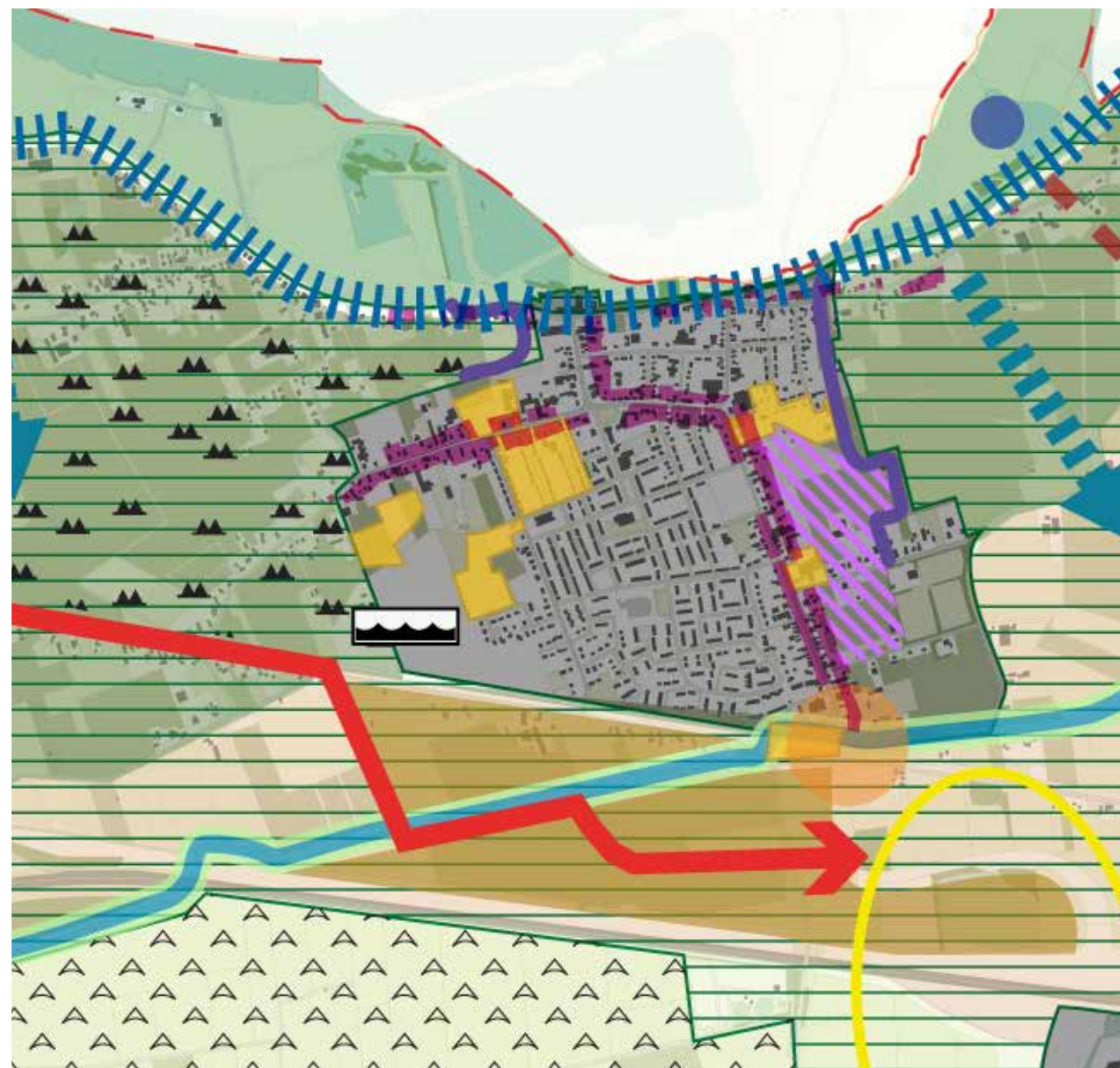
ontwikkelingsrichting

De capaciteit van inbreidingslocaties, die op korte termijn beschikbaar zijn, is onvoldoende. Vandaar dat moet worden overgegaan tot verdere uitbreiding van woonwijk Herenland, te weten Herenland 3e en 5e fase. Voor fase 4 is de planologische procedure recent afgerond en kan op korte termijn begonnen worden met de bouw van woningen. Op middellange termijn zijn de locaties Damcon en Acaciastraat (voormalig terrein gemeentewerf) aan de orde. Functieverandering van de bestaande bedrijfslocaties aan de oostzijde van de Dalwagensweg is lastig. Verplaatsing van de bestaande (gezonde) bedrijven is een erg langdurig en kostbaar proces. Dit neemt niet weg dat het omvormen van bedrijvenlocaties naar woningbouw de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren. Hierbij zal integraal gekeken worden naar functionele, ruimtelijke en verkeersaspecten. De locaties zijn als 'herstructurering Dalwagenseweg' op de structuurvisiekaart aangeduid.

Voor lokale bedrijvigheid is het bedrijventerrein Tolsestraat ontwikkeld. Ook is er op de toekomstige bedrijventerrein bij Dodewaard ruimte om bedrijven uit Opheusden op te vangen.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE NEDER-BETUWE

-  bestaand stedelijk gebied
-  knopen A15
-  ontwikkelingsrichting wonen tot 2020
-  ontwikkelingsrichting werken tot 2020
-  teeltrijke oeverwallen
-  pittoresk wielengebied
-  oude Rijnbedding
-  uiterwaarden Rijn en Waal
-  komgebieden
-  dynamisch middengebied
-  Biezenburg
-  ontwikkeling laanboomteelt
-  Agro Business Centre
-  ontsluitingsweg Opheusden
-  wijkontsluitingsweg Fructus
-  behoud openheid
-  versterken landschappelijke positie De Linge
-  landschappelijke inpassing
-  bestaande en nieuwe dorpsrand
-  verbeteren dorpsentrees
-  handhaven en versterken cultuurhistorische verdedigingslijnes
-  behoud beleving karakteristieke landschapstypen
-  ontwikkeling Medel 2e fase
-  versterken bandijken
-  ontwikkelen recreatieve as
-  historische kern
-  laanbeplanting
-  zichtlijn
-  benutten recreatieve kansen
-  vergroten beleefbaarheid waaien
-  verbeteren langzaamverkeersroutes
-  versterken relatie landschappen
-  ontwikkelen natte ecologische verbindingzone
-  behouden weidevogelgebied
-  bewaken landelijk karakter
-  ontwikkeling recreatiegebied
-  mogelijke recreatieve routes
-  waterbergingsgebied
-  herstructurering Dalwagenseweg



5.3.3 Echteld

Voor Echteld staat behoud van het karakteristieke gebied aan de zuidoostzijde voorop. Het gaat hierbij om de kerk, het kasteel en landgoed Wijenburg met waardevolle beplanting en de historische lintbebouwing aan de Voorstraat. Het kasteel en landgoed Wijenburg kan aan de noordwestzijde worden versterkt door verbetering van de huidige padenstructuur. Op deze manier is uitbreiding van extensieve recreatie mogelijk.

Het mooie zicht vanuit het buitengebied op deze karakteristieke dient tevens te worden behouden. Dit is een aandachtspunt voor de uitbreiding Broedershof.

Daarnaast is het van belang de typerende kleinschaligheid en het directe contact met het buitengebied te behouden. Het gebied tussen de spoorweg en de A15 is kwetsbaar door de grote infrastructurele druk. Het kleinschalige karakter van de oeverwal botst hier met het grootschalige van de snelweg en Betuwelijn. Het is daarom zaak het gebied beter aan het dorp Echteld te hechten.

voorzieningen

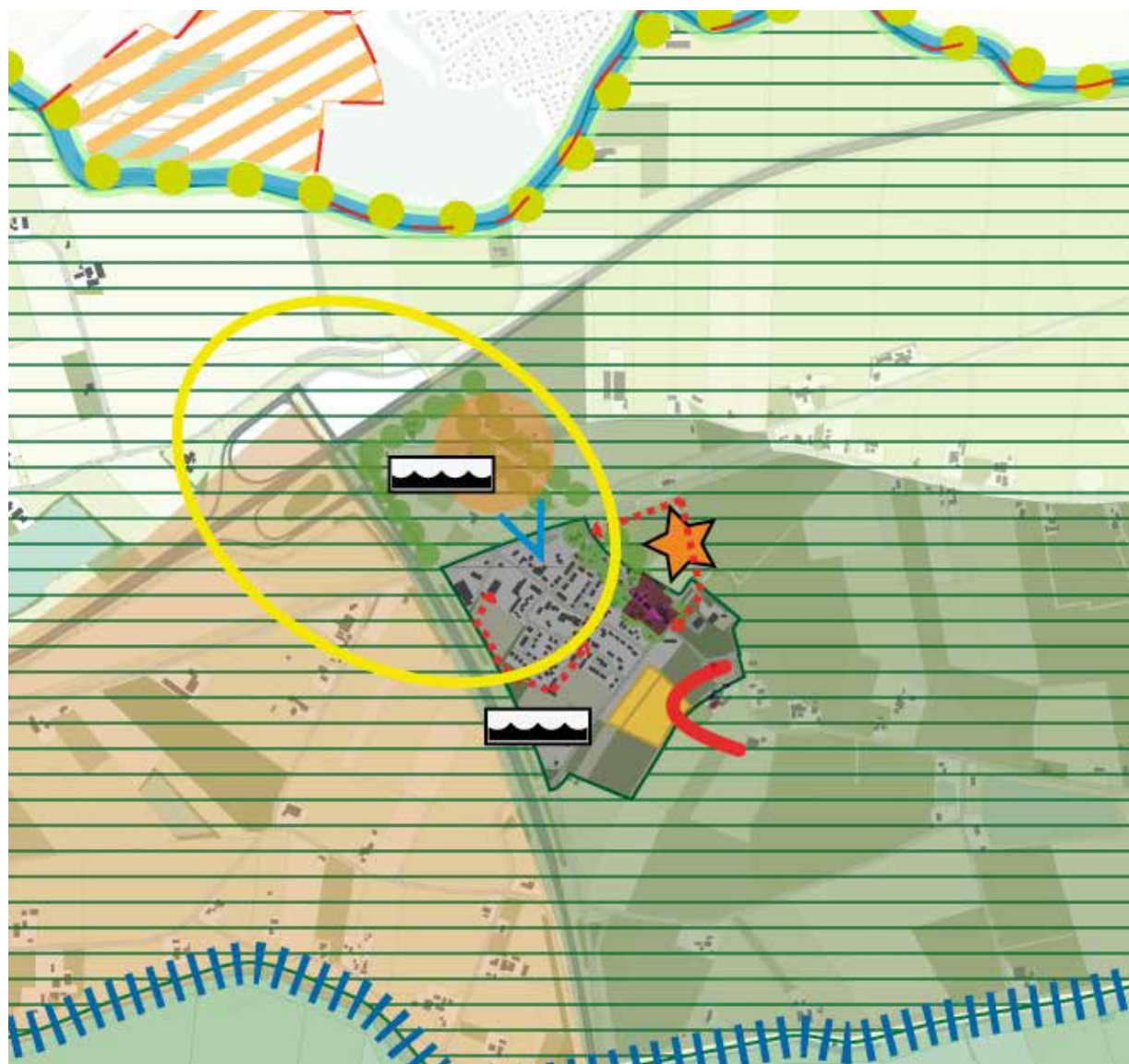
Voor Echteld staat behoud van het huidige voorzieningenniveau voorop. De huidige voorzieningen zijn immers van groot belang voor het behoud van de leefbaarheid van de kern.

De sportvelden blijven behouden voor de kern. Woningbouw op de locatie van de sportvelden is uitgesloten. De sportvelden hebben een belangrijke, sociaal bindende functie voor de kern.

ontwikkelingsrichting

Zoals hiervoor gemeld vormen de huidige sportvelden een prima functie op de huidige locatie dicht bij de kern. Voor

Echteld geldt dan ook dat uitbreiding in zuidelijke richting op de locaties Broedershof 1e en 2e fase in aanmerking komt. Een beperkende factor kan het afkopen van de spuitzones van de boomgaard zijn en de geluidhinder afkomstig van de provinciale weg.



STRUCTUURVISIE
GEMEENTE NEDER-BETUWE

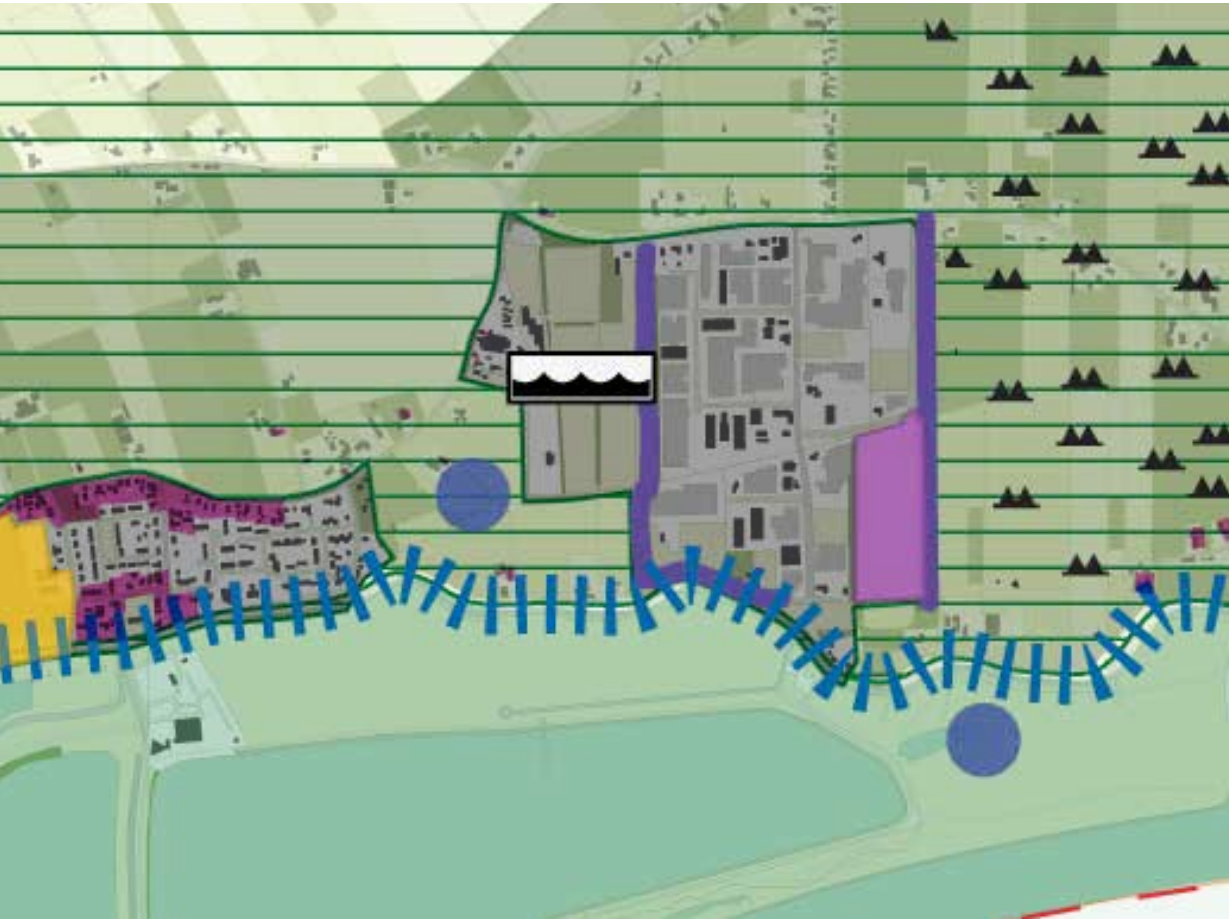
- bestaand stedelijk gebied
- knopen A15
- ontwikkelingsrichting wonen tot 2020
- ontwikkelingsrichting werken tot 2020
- teeltrijke oeverwallen
- pittoresk wielengebied
- oude Rijnbedding
- uiterwaarden Rijn en Waal
- komgebieden
- dynamisch middengebied
- Biezenburg
- ontwikkeling laanboomteelt
- Agro Business Centre
- ontsluitingsweg Opheusden
- wijkontsluitingsweg Fructus
- behoud openheid
- versterken landschappelijke positie De Linge
- landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe dorpsrand verbeteren dorpsentrees
- handhaven en versterken cultuurhistorische verdedigingslinies
- behoud beleving karakteristieke landschapstypen
- ontwikkeling Medel 2e fase
- versterken bandijken
- ontwikkelen recreatieve as
- historische kern
- laanbeplanting
- zichtlijn
- benutten recreatieve kansen
- vergroten beleefbaarheid waaien
- verbeteren langzaamverkeersroutes
- versterken relatie landschappen
- ontwikkelen natte ecologische verbindingszone
- behouden weidevogelgebied
- bewaken landelijk karakter
- ontwikkeling recreatiegebied
- mogelijke recreatieve routes
- waterbergingsgebied
- herstructurering Dalwagenseweg

5.3.4 IJzendoorn-De Heuning

Voor de kern IJzendoorn staat behoud van het karakteristieke, kleinschalige karakter voorop. Met name de historische bebouwing langs de dijk, de Dorpsstraat en de Keizerstraat bepalen het beeld van de kern. Tevens is het wenselijk de zichtlijnen vanaf de dijk op de kern en vanaf de kern naar het buitengebied te behouden. Aan de westzijde van de kern zal de voormalige bedrijfbebouwing op termijn plaats maken voor woningbouw. De woningbouw kan worden benut om

een duurzame dorpsrand te creëren. Ontsluiting via de Keizerstraat is goed te realiseren.

Ten zuiden van IJzendoorn is het van belang de beeldkwaliteit te verbeteren. Het gaat hier om de herinrichting van het terrein van scheepswerf Dekker en landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Het verbeteren van de landschappelijke inpassing geldt ook voor de zuidzijde van industrieterrein De Heuning.



Vanaf IJzendoorn naar industrieterrein De Heuning is het van belang het open gebied tussen het sportcomplex en het industrieterrein te handhaven. Voorkomen moet worden dat het industrieterrein en het sportterrein aan elkaar vastgroeien.

voorzieningen

Voor IJzendoorn staat in het kader van de leefbaarheid van de kern behoud van de aanwezige voorzieningen voorop. Voor zorgvoorzieningen, winkelvoorzieningen en dergelijke zal de kern ook in de toekomst aangewezen blijven op Ochten.

ontwikkelingsrichting

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van IJzendoorn op de langere termijn is het noodzakelijk om de eerste fase IJzendoorn-West te ontwikkelen. Voor een kleine kern als IJzendoorn hoeft slechts een beperkt programma te worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan kiest de gemeente voor een eventuele fasegewijze ontwikkeling van deze locatie.

Bedrijventerrein De Heuning kan ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein uitbreiden. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid, waarin elke kern moet kunnen voorzien in de plaatselijke behoefte. De Heuning is van oorsprong het bedrijventerrein van Ochten.

5.3.5 Ochten

Voor Ochten is het van belang het contact van de kern met het waardevolle uiterwaardenlandschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Vanuit de kern naar het uiterwaardenlandschap maar ook vanaf de dijk naar de kern zijn veel directe zichtrelaties aanwezig.

Een andere te behouden kwaliteit is de naoorlogse bebouwing langs de Molendam en in mindere mate langs de Waalbandijk en de Cuneraweg. De karakteristieke panden maken namelijk onderdeel uit van de naoorlogse, gegroeide identiteit van de kern.

De entrees van Ochten aan de noord- en oostzijde dienen verbeterd te worden. Dit kan door het versterken van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing en sanering van bedrijvigheid, inclusief functiewijziging naar wonen, aan de Liniestraat.

Verder is belangrijk de relatie met de Linge te versterken. Omdat de Linge zo dichtbij en zelfs tegen bestaande bebouwing aanligt, kunnen deze potenties worden benutten.

De bedrijven aan de oostzijde van de kern blijven bereikbaar via de Waalbandijk. Tevens zal de Liniestraat/ Bonegraafseweg zijn functie als lokale weg richting Dodewaard behouden. Er is ook in de toekomst buiten de rijksweg A15 geen alternatief.

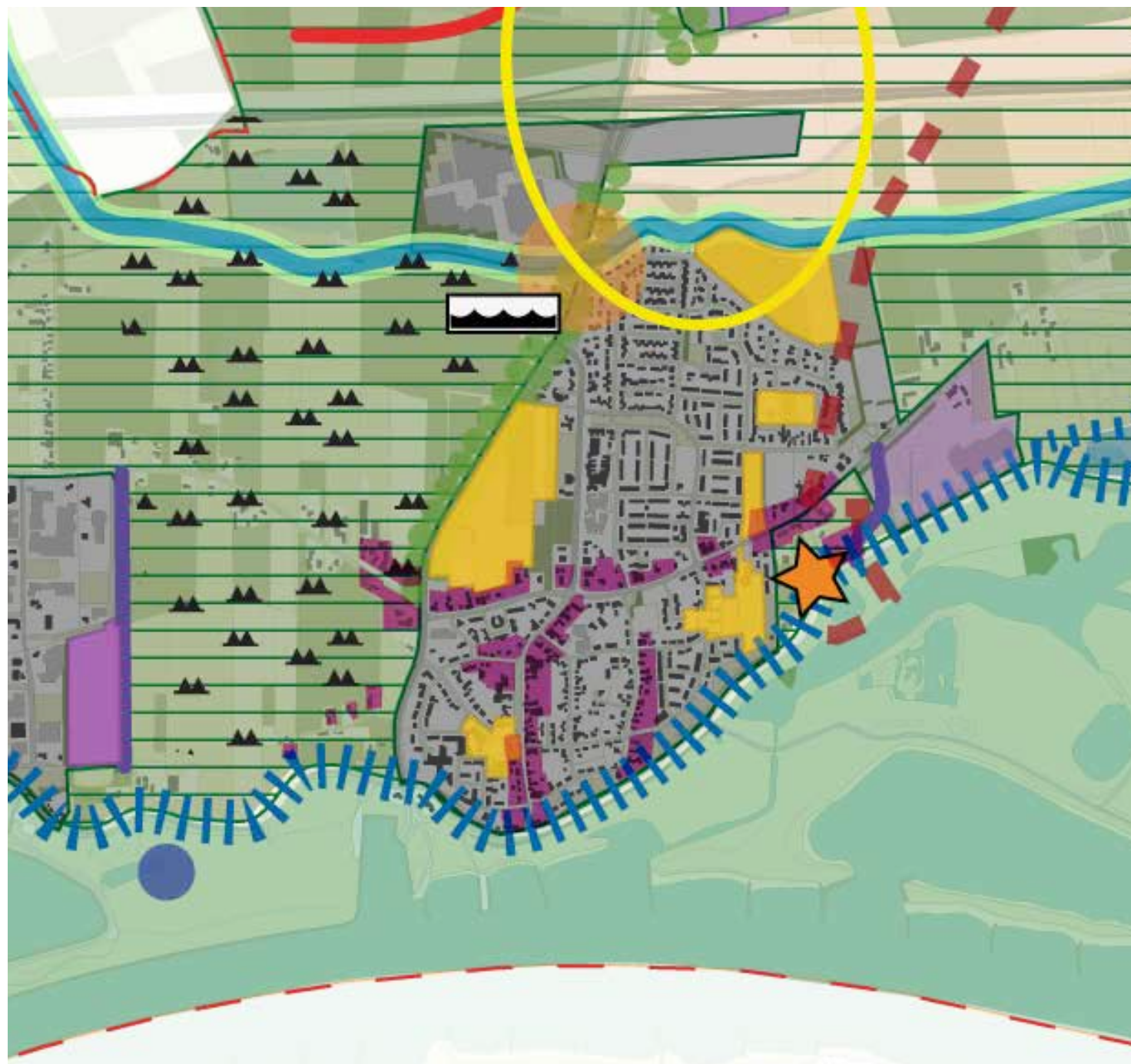
Ontsluiting van Triangel wordt gerealiseerd via de Cuneraweg. Ontsluiting van locatie De Linge kan lastig zijn en is punt van nader onderzoek bij eventuele uitwerking van de locatie.

voorzieningen

Een verdere concentratie van voorzieningen langs de Molendam is wenselijk. Via het project winkelconcentratie wil de gemeente het centrumgebied opwaarderen en de uitstraling van bestaande bebouwing verbeteren. Door verdere concentratie van voorzieningen zal het karakter van het centrumgebied worden versterkt. Ochten heeft een lokale (gemeentelijke) taak voor wat betreft zorgvoorzieningen behouden.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE NEDER-BETUWE

-  bestaand stedelijk gebied
-  knopen A15
-  ontwikkelingsrichting wonen tot 2020
-  ontwikkelingsrichting werken tot 2020
-  teeltrijke oeverwallen
-  pittoresk wielengebied
-  oude Rijnbedding
-  uiterwaarden Rijn en Waal
-  komgebieden
-  dynamisch middengebied
-  Biezenburg
-  ontwikkeling laanboomteelt
-  Agro Business Centre
-  ontsluitingsweg Opheusden
-  wijkontsluitingsweg Fructus
-  behoud openheid
-  versterken landschappelijke positie De Linge
-  landschappelijke inpassing
-  bestaande en nieuwe dorpsrand
-  verbeteren dorpsentrees
-  handhaven en versterken cultuurhistorische verdedigingslijnes
-  behoud beleving karakteristieke landschapstypen
-  ontwikkeling Medel 2e fase
-  versterken bandijken
-  ontwikkelen recreatieve as
-  historische kern
-  laanbeplanting
-  zichtlijn
-  benutten recreatieve kansen
-  vergroten beleefbaarheid waaien
-  verbeteren langzaamverkeersroutes
-  versterken relatie landschappen
-  ontwikkelen natte ecologische verbindingszone
-  behouden weidevogelgebied
-  bewaken landelijk karakter
-  ontwikkeling recreatiegebied
-  mogelijke recreatieve routes
-  waterbergingsgebied
-  herstructurering Dalwagenseweg



ontwikkelingsrichting

Omdat Ochten de laatste jaren weinig woningen gebouwd heeft is het noodzakelijk op korte termijn een inhaalslag te maken. Op korte termijn is een aantal kleinere inbreidingslocaties (De Hoef-Zwijning, Appelhof en Oranjehof) voorhanden. Kwel vormt echter een knelpunt bij ontwikkeling van deze locaties.

Omdat de capaciteit op deze locaties beperkt is, wordt tevens gestart met locatie Triangel. Het creëren van een duurzame dorpsrand en entree verdient hierbij aandacht. Op langere termijn is het wellicht noodzakelijk locatie De Linge te benutten.

5.3.6 Dodewaard

Voor Dodewaard staat behoud van de historisch waardevolle bebouwing voorop. Het betreft de bebouwing aan de Waalbandijk, de Pluimenburgsestraat, Kalkestraat en de Dalwagen. Deze bebouwing samen met waardevol groen en waardevolle beplanting bepalen immers grotendeels de identiteit van Dodewaard. Een ander waardevol te beschermen lint is de Kerkstraat.

voorzieningen

Behoud van het huidige voorzieningenniveau staat voorop. Voor de uitstraling van het centrumgebied van Dodewaard is het wenselijk voorzieningen meer te concentreren rondom het dorpsplein en een echt hart voor het dorp te creëren. Hiervoor is ook meer massa rondom het dorpsplein gewenst. Hiertoe heeft de gemeente het project winkelconcentratie opgestart.

ontwikkelingsrichting

In Dodewaard kunnen geen grote aantallen woningen worden weggezet

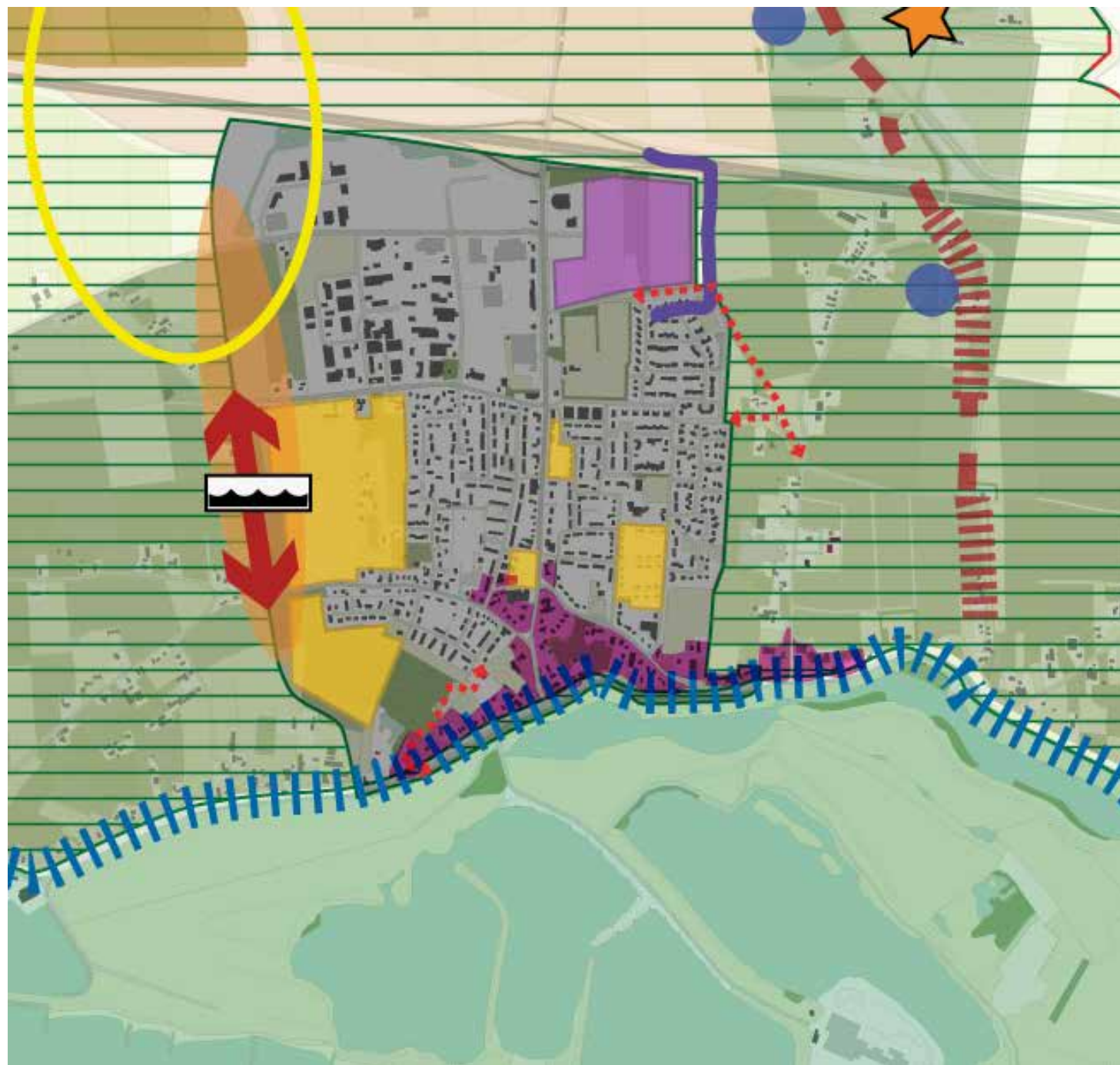
op inbreidingslocaties. Hierdoor is het, om te kunnen voorzien in de plaatselijke behoefte, noodzakelijk om over te gaan tot uitbreiding aan de westzijde van de kern (locatie Fructus). De nieuwbouw zal zorgvuldig moeten aansluiten bij de huidige structuur van de omgeving. Gekozen wordt voor een gefaseerde ontwikkeling. Om deze toekomstige woningbouwlocatie goed te kunnen ontsluiten, en toename van verkeersintensiteiten op de huidige ontsluitingswegen tegen te gaan, is het van belang een wijkontsluitingsweg te realiseren. Deze weg is gepland ten westen van de woonwijk, in het verlengde van de ontsluitingsweg van Dodewaard richting de A15. Voor de langere termijn kan het noodzakelijk zijn locatie Kalkestein te realiseren.

Voor wat betreft bedrijvigheid zal de gemeente het revitaliseren van bedrijventerrein De Maten niet actief opstarten. Uitsluitend via particuliere initiatieven zal worden geprobeerd de ruimtelijke kwaliteit van met name de bebouwde omgeving te verbeteren. Het is vooralsnog niet reëel te veronderstellen dat met particulieren initiatieven ruimte voor inbreiding vrijkomt.

Voor bedrijven wordt op korte termijn ruimte geboden op bedrijventerrein Bonegraaf-West. De bestemmingsplanprocedure is bijna afgerond. Voor de langere termijn is het noodzakelijk Bonegraaf-Oost te ontwikkelen.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE NEDER-BETUWE

-  bestaand stedelijk gebied
-  knopen A15
-  ontwikkelingsrichting wonen tot 2020
-  ontwikkelingsrichting werken tot 2020
-  teeltrijke oeverwallen
-  pittoresk wielengebied
-  oude Rijnbedding
-  uiterwaarden Rijn en Waal
-  komgebieden
-  dynamisch middengebied
-  Biezenburg
-  ontwikkeling laanboomteelt
-  Agro Business Centre
-  ontsluitingsweg Opheusden
-  wijkontsluitingsweg Fructus
-  behoud openheid
-  versterken landschappelijke positie De Linge
-  landschappelijke inpassing
-  bestaande en nieuwe dorpsrand
-  verbeteren dorpsentrees
-  handhaven en versterken cultuurhistorische verdedigingslijnes
-  behoud beleving karakteristieke landschapstypen
-  ontwikkeling Medel 2e fase
-  versterken bandijken
-  ontwikkelen recreatieve as
-  historische kern
-  laanbeplanting
-  zichtlijn
-  benutten recreatieve kansen
-  vergroten beleefbaarheid waaien
-  verbeteren langzaamverkeersroutes
-  versterken relatie landschappen
-  ontwikkelen natte ecologische verbindingzone
-  behouden weidevogelgebied
-  bewaken landelijk karakter
-  ontwikkeling recreatiegebied
-  mogelijke recreatieve routes
-  waterbergingsgebied
-  herstructurering Dalwagenseweg



5.4 Infrastructuur

Binnen de gemeente is een aantal infrastructurele knelpunten. Deze zijn uiteengezet in de analyse. In de periode van de structuurvisie zullen de oplossingsrichtingen onderzocht en uitgevoerd worden.

Van groot belang voor de verkeersafwikkeling en leefbaarheid in de kernen Opheusden en Kesteren en de ontwikkeling van het ABC is de realisatie van een nieuwe ontsluiting tussen Opheusden en Kesteren. Het tracé van deze ontsluiting zal via het ABC en een nieuwe route parallel aan de noordzijde van het spoor loopt richting de Tielsestraat lopen. Deze route zal de verkeersdruk op de interne verkeersstructuur in Opheusden doen afnemen, waardoor de verblijfskwaliteit meer aandacht kan krijgen. Ook de verkeersdruk op de Tielsestraat in Kesteren zal afnemen. Met de ontwikkeling van de woonwijk Casterhoven zal de Broekdijk de rand van Kesteren worden. Gezien de ontwikkeling van Casterhoven en in verband met een betere bereikbaarheid van bedrijventerrein 't Panhuis zal de Broekdijk worden opgewaardeerd tot gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/uur).

Bij Dodewaard zal de Dodewaardsestraat worden doorgetrokken. In eerste instantie richting de Kalkestraat. De nieuwe woonwijk Fructus wordt ontsloten vanuit de nieuw aan te leggen weg. Ook zal het doortrekken van de Dodewaardsestraat bijdragen aan het ontlasten van de hoofdwegen in het dorp. Het doortrekken van de Dodewaardsestraat richting de Waalbandijk wordt nader onderzocht.

Echteld ligt vlakbij de infrastructurele knoop A15-N323. De op- en afrit van de A15 zijn te bereiken via de Voorstraat richting de Meersteeg. Deze indirecte route zal afgewaardeerd worden en Echteld krijgt een rechtstreekse aansluiting op de A15-N323. Deze aansluiting is conform de afspraken zoals gemaakt tijdens de realisatie van de Betuweroute.

De geluidsschermen van de Betuweroute worden, vanwege hun harde uitstraling, landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing door middel van beplanting richt zich op lokale, storende situaties. Op het schaalniveau van de gehele gemeente is de Betuweroute daarentegen wel goed ingepast in het landschap; het landschap is nog steeds herkenbaar.



5.5 Recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme neemt in landelijke gebieden van Nederland toe. Er is een duidelijke behoefte aan ontspanning en rust als tegenhanger voor een dynamisch sociaal en economisch leven. Het landelijk gebied vervult hierin een bijzondere rol. Ook in Neder-Betuwe blijkt mede uit de gehouden enquête grote behoefte te zijn aan ontspanning in het landelijk gebied. Het landelijk gebied is van grote invloed op de kwaliteit van de woonomgeving, ook voor mensen die in de kernen woonachtig zijn.

De behoefte aan recreatie in Neder-Betuwe bestaat vooral uit mogelijkheden om te fietsen en te wandelen waarbij de beleving van het landschap centraal staat. Hierbij horen ook kleinschalige mogelijkheden voor horeca en overnachting. Deze zijn mogelijk op basis van beleid voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de mogelijkheden voor bed & breakfast bij woningen. Concreet gaat het daarbij om de beleving van het samenspel aan functies in het landelijk gebied. De recreant is niet meer alleen geïnteresseerd in vermaak, maar steeds meer in het functioneren van het gebied zelf, in zowel het heden als het verleden (cultuurhistorie). Neder-Betuwe biedt vanwege haar landschap waar de historie van de rivieren duidelijk in aanwezig is en vanwege de bijzondere landbouwwormen (laanboom- en fruitteelt) uitgelezen mogelijkheden om op deze trend in te spelen (bijvoorbeeld Fruitpark in Ochten). Tevens sluit deze vorm van recreatie aan bij het huidige beleid van de gemeente, dat gericht is op extensieve recreatie. Om de kwaliteit van de recreatie te versterken is aandacht nodig voor verweving van de verschillende vormen van grondgebruik en het versterken van het aanbod aan recreatieve voorzieningen.

De kwaliteit van de recreatie zou toenemen als met name de beleving van de agrarische activiteiten zou worden geïntensiveerd. Het begrip voor de landbouw en de trots op het laanboomnetwerk zou toenemen als men meer contact met deze sector kon maken. Kleine inspanningen zoals het openstellen van een fiets- of wandelpad door de landerijen, het bieden van de mogelijkheid van bedrijfsexcursies, het aanbieden van picknickplaatsen op het agrarisch bedrijf en de verkoop van plaatselijk geproduceerde artikelen kan van grote waarde zijn voor de kwaliteit van de recreatie en de relatie met de agrarische sector.

De beleving van de historie biedt in Neder-Betuwe vele eenvoudig te verzilveren kansen. De uiterwaarden met haar dijken en de talrijke waaïen hoeven alleen maar onder de aandacht van de recreant te worden gebracht. Spannende verhalen liggen met name in de nabijheid van de waaïen voor het oprapen. Ook minder bekende cultuurhistorische relictten zoals zij- en achterwendes kunnen in deze geschiedenis van het rivierenland worden ingepast. De verschillende elementen zijn in een grote variatie binnen de gemeente aanwezig. Het is van belang de recreant langs deze elementen te leiden en het verhaal er achter toe te lichten. Wandel- en fietsroutes bieden hiervoor uitgelezen kansen, zeker in combinatie met moderne communicatiemiddelen zoals gps, i-pods e.d. waarmee het verhaal kan worden verteld. Slechts enkele plaatsen verdienen een betere ontsluiting om de beleving mogelijk te maken. Het gaat om een deel van de uiterwaarden en om verschillende waaïen binnen de gemeente.

De recreatieve structuur dient op verschillende doelgroepen te worden afgestemd. Het gaat om toeristen die speciaal naar dit gebied toekomen, of die als passanten via de Rijn of de verschillende langeafstandsroutes het

gebied doorkruisen, maar het gaat zeker ook om de eigen inwoners. Naast een regionale recreatieve structuur is er daarom ook aandacht nodig voor een lokale recreatieve structuur in de directe omgeving van de verschillende dorpen, zoals dorpsommetjes.

De veerpont Wageningen-Opheusden en het fiets-voetveer Dodewaard-Druten zijn voorzieningen die kenmerkend zijn voor de dorpen en de beleving van het water, ook voor de recreanten.

5.5.1 Verbeteringen in de recreatieve infrastructuur

Het bestaande fiets- en wandelnetwerk is sterk oost-west (via de dijken en de uiterwaarden) georiënteerd. Om een netwerk te versterken zullen enkele aantrekkelijke noord-zuid verbindingen moeten worden ontwikkeld.

- Te denken valt aan een centraal gelegen noord-zuid verbinding vanaf fort De Spees, via de Marktstraat en de Verlengde Lagecampseweg naar de waaïen bij Eldik. Vanwege het huidige rustige verkeersbeeld en de landschappelijke kwaliteiten biedt deze verbinding goede mogelijkheden. Het is van belang de herkenbaarheid van deze recreatieve route te verbeteren bijvoorbeeld met behulp van wegbeplanting en eenduidige wegingdeling. Zo ontstaat er een veilige en prettige verbinding voor fietsers en wandelaars tussen de dorpen in het noorden en het zuiden van de gemeente, waarmee ook het wielentint bij Eldik en het wielentpark bij De Mars met elkaar worden verbonden. Deze route kan gezien worden als de centrale noord-zuid verbinding. Het is daarom van belang de kwaliteiten van deze recreatieve verbinding

veilig te stellen en te beschermen tegen aantasting door mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

- Een andere noord-zuid verbinding is wellicht te realiseren ter hoogte van station Dodewaard via de Kerkstraat langs verschillende restanten van de Spanjaardsdijk. Het station kan mogelijk gaan functioneren als een recreatief knooppunt.
- Een derde noord-zuid verbinding zou wenselijk zijn tussen IJzendoorn en de Oude Rijndijk bij Aalst. De A15 en de Betuweroute vormen hier echter grote obstakels. Nadere verkenningen moeten uitwijzen wat hier de mogelijkheden zijn.

In samenwerking met het Regionaal Bureau voor Toerisme is Neder-Betuwe in 2009 aangesloten op een regionaal knooppuntensysteem voor fietsers. Via dit knooppuntensysteem wordt de fietser langs plekken met cultuurhistorische of andere waarden geleid, waarbij ook informatievoorziening plaatsvindt.

Verder is het voor het bevorderen van extensieve recreatie van groot belang om een goede bewegwijzering te realiseren.

Daarnaast is het streven om het netwerk van struinpaden in de uiterwaarden nog verder uit te breiden. Hiervoor zullen vooral bestaande wegen en zomerkades worden benut.

Om kortdurende recreatie in de eigen omgeving te stimuleren wil de gemeente in samenspraak met haar burgers dorpsommetjes ontwikkelen. De toenemende landschapsbeleving die dorpsommetjes tot gevolg hebben, zullen zorgen voor meer waardering voor de eigen leefomgeving en de gebruikers van het buitengebied.

5.6 Water

Neder-Betuwe behoort tot de top van Nederlandse gemeenten als het gaat om het aantal waaïen (of wielen) dat hier, op het smalle deel van het rivierengebied is ontstaan. Tot nu toe is een groot aantal waaïen ook relatief gaaf gebleven. De opgave voor de toekomst is om dit bijzondere dijklandschap met de daarin besloten historische gebeurtenissen te behouden. Dit water-erfgoed landschap kan ontwikkeld worden tot toeristisch-recreatief visitekaartje van de gemeente. Welke maatregelen noodzakelijk zijn om de kwaliteit van ieder wiel afzonderlijk te behouden zal nader bepaald moeten worden.

Het Waterschap Rivierenland geeft invulling aan de behoefte aan een groter bergend vermogen door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers langs de Linge (KRW/NBM-maatregelen). Dit wordt door de gemeente Neder-Betuwe van harte ondersteund omdat de Linge hierdoor tevens als landschappelijke structuur beter zichtbaar en beleefbaar wordt.

Naast de maatregelen op lokaal en regionaal niveau zullen ook maatregelen in de uiterwaarden noodzakelijk zijn. In relatie tot de Beleidslijn Grote Rivieren zal het bergend vermogen van de uiterwaarden moeten toenemen.

Daarnaast oriënteert het waterschap zich op nieuwe wateropgaven voor de 21e eeuw. Daarbij wordt gestreefd naar een verdere vergroting van de bergingscapaciteit in combinatie met natuurontwikkeling en versterking van cultuurhistorische waarden. Op dit moment worden de concrete mogelijkheden verkend om de Middeleeuwse waterstructuur te accentueren door de realisatie van begeleidende beplanting en natuurvriendelijke oevers

die bijdragen aan een grotere bergingscapaciteit. De gemeente Neder-Betuwe acht deze benadering waarbij waterbeheer, natuur- en landschapsbouw en herstel van cultuurhistorie samengaan van bijzondere waarde voor het gebied.

Voor wat betreft Opheusden wordt bij waterberging gestreefd naar een combinatie/integratie met het ABC-terrein, welke tevens zou kunnen bijdragen aan een versterking van de entree van het dorp.

Op een vergelijkbare manier kan vormgegeven worden aan de waterberging die de gemeente nabij de verschillende kernen moet realiseren. De realisatie van extra bergingscapaciteit zal zoveel mogelijk samengaan met een versterking van lokale landschappelijke kenmerken van het gebied. Te denken valt aan het aanbrengen van streekeigen beplanting rondom nieuwe waterpartijen, het openhouden van bepaalde zichtlijnen door de realisatie van waterpartijen enzovoorts.

Ook kan bij nieuwe projecten, zoals de aanleg van een weg of stedelijke uitbreiding, werk met werk gemaakt worden door waterberging integraal mee te nemen. De locaties voor waterberging die in het Waterplan zijn benoemd, hebben indicatief een plek gekregen op de structuurvisiekaart. Bij nadere uitwerking hiervan geldt als uitgangspunt dat met waterberging landschappelijke versterking wordt nagestreefd, maar ook versterken van de stedelijke of ruimtelijke kwaliteit. Voorbeelden zijn de liniedijken of de Linge. Tot slot is het van belang te melden dat het waterplan uitgaat van centrale oplossingen, waarmee voorkomen moet worden dat versnipperde, decentrale oplossingen worden uitgevoerd.

A blue Hyundai excavator is shown in a construction setting. The excavator's arm is extended, and its bucket is positioned in the foreground. The machine features "GMB" and "HYUNDAI" branding. In the background, there is a large pile of earth and some greenery under a clear blue sky.

6. Uitvoeringsstrategie structuurvisie

6. Uitvoeringsstrategie structuurvisie

1.1 Aanleiding

De voor u liggende structuurvisie Buren gaat in op de 6.1.1 Algemeen

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat ook niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente[raad] zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”. In de volksmond wordt dat de uitvoeringsparagraaf genoemd.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken. Eerst wordt ingegaan op het financieel instrumentarium dat de gemeente wil inzetten. Daarna komen de programmatische aspecten van de uitvoering en de maatschappelijke haalbaarheid van de visie aan de orde.

6.1.2 Algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering

Uitgangspunt ten aanzien van de uitvoering is dat de gemeenteraad, evenals in de huidige situatie, een actief grondbeleid zal voeren. Bij dit actieve grondbeleid kan de gemeente dit ook samen met andere belanghebbenden doen.

Particuliere initiatieven die passen binnen deze visie zullen door de gemeente worden ondersteund. Het algemene standpunt van de gemeente daarbij is aan de realisatie van particuliere initiatieven geen kosten voor de gemeente zijn verbonden (zowel plankosten als ook [ambtelijke] voorbereidingskosten). De gemeente heeft als streven zoveel mogelijk vast te leggen in anterieure

overeenkomsten. Deze overeenkomsten zullen worden verbonden met de juridisch-planologische stukken (zoals bestemmingsplan, bouwvergunning) die nodig zijn voor de daadwerkelijke realisatie.

Voor initiatieven die niet passen in deze visie bestaat geen basis voor uitwerking anders dan het onderzoeken van de mogelijkheden of en hoe het initiatief in overeenstemming kan worden gebracht met deze visie.

Voor de financiële uitvoerbaarheid zal de gemeente gebruik gaan maken van de mogelijkheden die de nieuwe wet daartoe biedt. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de regeling en de toepassing daarvan door de gemeente.

6.1.3 Kostenverhaal

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten in de volgende gevallen verplicht tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling² :

Wanneer een initiatief mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplan(herziening), een projectbesluit, een projectafwijdingsbesluit of een wijzigingsplan en: er sprake is van een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie hieronder:

- De bouw van één of meer woningen;
- De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van één hoofdgebouw met tenminste 1.000 m³ of met één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor

² Er moet dus sprake zijn van te verhalen kosten, die worden gemaakt door de gemeente, en het moet ook gaan over ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot grondexploitatie.

- woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, horeca- of kantoor-doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

In voornoemde gevallen geldt de plicht tot het vaststellen van een (publiekrechtelijk) exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit, waarbij in het geval van bijvoorbeeld een bestemmingsplan, tegelijkertijd met de vaststelling van dat plan eveneens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Aan de hand van de kostensoortenlijst in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het exploitatieplan aangegeven welke kosten voor de betreffende ontwikkeling worden gemaakt. Aan de hand van die opsomming wordt een bijdrage berekend aan diegene die de opbrengsten van een bepaalde ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, ontvangt. De feitelijke afrekening hiervan vindt plaats bij de afgifte van de bouwvergunning.

Een gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of op een andere manier zijn geregeld. Deze situatie kan zich voordoen als met de eigenaar van een locatie een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Ook is het mogelijk dat de gemeente zelf grond uitgeeft, waardoor gemaakte kosten kunnen worden versleuteld in de gronduitgifteprijs.

Kostenverhaal in relatie tot de structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening geeft een direct verband aan tussen de mogelijkheden voor kostenverhaal en het instrument structuurvisie. Dit heeft betrekking op bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro) en de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 Wro). Zolang de kosten die worden gemaakt voor voorzieningen ten behoeve van één bepaalde locatie, bijvoorbeeld woningbouw, is er geen relatie met de structuurvisie. In het kader van bovenplanse verevening is de structuurvisie wel van belang. De Wro biedt namelijk de mogelijkheid verevening van exploitaties in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen, mits voor deze locaties een structuurvisie is vastgesteld (zie verder paragraaf 8.1.3). Uit de structuurvisie moet derhalve de bovenplanse verevening te herleiden zijn, alsmede de ruimtelijke en/of functionele relatie tussen beide exploitatiegebieden.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met (anterieure) overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Voorwaarde is wel dat er een structuurvisie vastgesteld is, waarin de ruimtelijke samenhang van de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd is aangegeven (het 'profijtgebied').

Bovenplanse verevening

De regeling ten aanzien van bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro) komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie. Daar waar in artikel 6.13 lid 7 van de wet (Wro) wordt gesproken over bovenplanse kosten, worden deze in de structuurvisie aangeduid als 'bovenplanse verevening'.

Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse verevening is mogelijk via een exploitatieplan, maar ook via een anterieure overeenkomst. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn van toepassing bij een exploitatieplan. Hieronder wordt het volgende verstaan:

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie. De wetgever gaat ervan uit dat bijvoorbeeld het opheffen van een stankcirkel binnen een gebied ten gunste komt van het gehele plangebied en niet een gedeelte ervan;

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakte ten behoeve van dat plan;

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden baat hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.

Bovenwijkse voorziening

Voor een exploitatiegebied worden voorzieningen of maatregelen getroffen. Het gaat hierbij om de aanleg van een voorziening zoals genoemd op de kostensoortenlijst (artikel 6.2.5 Bro). Een bovenwijkse voorziening is een

voorziening buiten een exploitatiegebied. De kosten van de aanleg van dergelijke voorzieningen komen voor verhaal in aanmerking via het exploitatieplan. Hierbij gelden, met uitzondering van de ‘anterieure fase’, de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (zie hiervoor voor definities). De kosten van de aanleg van deze voorziening zijn ook op basis van een anterieure overeenkomst te verhalen.

Criteria bij het bepalen of sprake is van een bovenwijkse voorziening zijn:

- Is er sprake van de aanleg van een voorziening als vermeld in artikel 6.2.5 Bro?;
- Ondervindt het exploitatiegebied profijt van de aanleg van de voorziening?
- Indien er sprake is van profijt, in welke mate is er sprake van profijt voor het exploitatiegebied en/of andere exploitatiegebieden.

Om de kosten te kunnen verhalen is het niet noodzakelijk dat er een onderbouwing plaatsvindt in een structuurvisie, omdat ze via de kostensoortenlijst afdwingbaar zijn.

Zekerheidshalve is er echter voor gekozen om in deze structuurvisie de bovenwijkse voorzieningen te benoemen en hiervoor een onderbouwing op te nemen.

Drie kostensoorten (de kosten voor aanleg van infrastructuur voor openbaar vervoer, de kosten van aanleg van nutsvoorzieningen en de kosten van openbaar toegankelijke gebouwde parkeervoorzieningen) kan de gemeente alleen in rekening brengen voor zover ze niet via gebruikstarieven kunnen worden gedekt. Alleen de zogenaamde onrendabele top is verhaalbaar.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Soms legt men bij de ontwikkeling van een locatie al voorzieningen aan (mede) voor andere, in de toekomst te realiseren locaties. Van deze kosten is bijvoorbeeld sprake indien een binnen het exploitatiegebied geplande ontsluitingsweg ruimer gedimensioneerd wordt dan voor de in voorbereiding zijnde locatie nodig is, omdat in de toekomst ook een andere nog te realiseren locatie er gebruik van zal maken. De gemeente kan deze kosten weliswaar opnemen in de exploitatie van het huidige plangebied, maar moet bij de opbrengsten een reservering opnemen ten laste van de toekomstige locatie ter hoogte van het bedrag van de meerkosten. De opname van de genoemde kostensoort is dus vooral bedoeld om in de toekomst haar eerdere reservering weer terug te krijgen.

In paragraaf 6.3.4 is aangegeven welke bovenplanse kosten (voorzieningen) worden voorzien in de planperiode en voor welke toekomstige woningbouw- en economische functies deze voorzieningen worden getroffen.

Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Een anterieure overeenkomst over grondexploitatie is in principe vormvrij. Hierbij geldt echter dat uitsluitend bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mogen gevraagd, als hiervoor een grondslag wordt geboden in de structuurvisie. In tegenstelling tot bovenplanse verevening en bij bovenwijkse voorzieningen gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen, hoeft er (volgens de wet) dus niet perse een relatie tussen de betreffende (opbrengstgevende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, te zijn. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt

echter dat dit wel als dusdanig bedoeld was, dus daarom is er voor gekozen de relatie zekerheidshalve op te nemen. Bij ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ valt te denken aan de aanleg van natuurelementen en maatschappelijke voorzieningen, maar ook aan de verbetering van de infrastructurele voorzieningen van een gemeente, zo blijkt uit de toelichting van de Wet ruimtelijke ordening op dit onderdeel. Als voorwaarde voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen geldt echter wel dat deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn benoemd in de structuurvisie. Pas dan kan een gemeente aan een initiatiefnemer een bijdrage vragen in de door haar te maken kosten voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Voor een overeenkomst gelden uiteraard de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (a.b.b.b.) en de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de gevraagde bijdrage altijd in verhouding zal moeten staan tot de betreffende ontwikkeling, die aan de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt. De bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen mag alleen in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk via het exploitatieplan of via een posterieure overeenkomst.

In paragraaf 6.3.5 is aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen in de planperiode van deze visie worden voorzien en welke (potentiële) kostendragende locaties hiervan profijt hebben, dus wat het ‘verzorgingsgebied’ van de ruimtelijke ontwikkelingen is. Het verzorgingsgebied, waarvoor een planologisch besluit wordt genomen, wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan de in deze structuurvisie benoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

6.2 Wijze van uitvoering structuurvisie

6.2.1 Gemeentelijk beleid

In het voorgaande is het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen beschreven voor de komende tien jaar. Hiermee vormt de visie de basis voor het opstarten van gemeentelijke projecten. In deze paragraaf is per thema een opsomming gegeven van de gemeentelijke ambities en is aangegeven hoe deze worden verwezenlijkt.

Wonen, werken en voorzieningen

Stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2020

In 2003 heeft de gemeente de structuurvisie Kernen vastgesteld. In deze visie is beargumenteerd welke locaties benut dienen te worden om te voorzien in de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen tot 2015.

Een aantal van deze locaties is reeds gerealiseerd. Locaties die nog niet gerealiseerd zijn op basis van die nota in deze structuurvisie opnieuw opgenomen. Tevens is nog aantal andere locaties benoemd (zoals Herenland 5e fase en De Heuning-Oost), omdat meer ruimte nodig is voor de plaatselijke behoefte tot 2020.

De gemeente zal enerzijds zelf een aantal locaties ontwikkelingen en kosten verhalen via gronduitgifte (bijvoorbeeld Medel en Herenland). Voor andere locaties is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een private partij. Beide vormen van locatieontwikkeling wil de gemeente ook inzetten bij toekomstige ontwikkeling van nu nog blanco gebieden. Ook wil de gemeente medewerking

verlenen aan particuliere initiatieven die passen binnen de uitgangspunten van de visie. Op dit moment is echter nog onvoldoende duidelijk waar wanneer zich welke nieuwe ontwikkeling zal afspelen.

Ontwikkelingsruimte voor laanboomteelt

De voorliggende visie heeft als belangrijk doel de potenties van de gemeente als het laanboomcentrum van Europa verder te ontwikkelen. De gemeente wil deze bekendheid verder ontwikkelen en geeft boomkwekerijen de ruimte te groeien, waarbij ruimte is voor innovatie. Enerzijds gebeurt dit middels de uitspraak in deze visie dat het gehele buitengebied ruimte moet bieden voor de laanboomteelt, andere functies zijn daaraan ondergeschikt. De komgebieden zullen gaan ‘verkleuren’. Op een aantal plekken is deze ontwikkeling reeds in gang gezet.

In het kader van de ontwikkeling tot laanboomcentrum, wil de gemeente haar functie, als onderdeel van Greenport Boomteelt Nederland, verder vormgeven. Ook de gemeenten Boskoop, Haaren, Zundert en Horst aan de Maas behoren tot de Greenport. De gemeenten werken samen aan een strategische agenda en willen verder uitgroeien tot het toonaangevende boomteeltcluster in de wereld.

In relatie tot bovenstaande ambitie wenst de gemeente te starten met de planvorming van het Agro Business Centre bij Opheusden. Dit centrum wordt een agrarisch bedrijventerrein, ondersteunend aan de laanboomsector. Op het terrein is ruimte voor transport en logistiek, innovatiecentra, scholing, onderzoek en onderwijs. Het terrein kan uitstekend de ambitie van het laanboomcentrum verwoorden. Het centrum is nadrukkelijk niet bedoelt voor laanboomteeltbedrijven zelf.

De visie kent een planperiode tot 2020. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan deze ontwikkelingsrichting.

Verkeer

Aanleg ontsluitingsweg Opheusden

Van groot belang voor de verkeersafwikkeling en leefbaarheid in de kernen Opheusden en Kesteren en de ontwikkeling van het Agro Business Centre is de realisatie van een nieuwe ontsluiting tussen Opheusden en Kesteren. Het tracé van deze ontsluiting zal via het Agro Business Centre en de nieuw aan te leggen Noordelijke-Parallelweg via de Marktstraat richting de Tielsestraat lopen. Deze route zal de verkeersdruk op de Dalwagenseweg in Opheusden doen afnemen. Ook de verkeersdruk op de Tielsestraat in Kesteren zal afnemen. De Broekdijk wordt momenteel veel gebruikt door verkeer vanaf de A15 richting bedrijventerrein Panhuis.

De gemeente zal, met voorbehoud van voldoende financiële middelen, de aanleg van de weg binnen de planperiode van de visie realiseren. Nieuwe ontwikkelingslocaties in Kesteren en Opheusden, alsmede particuliere initiatieven zullen moeten bijdragen in de kosten. Indien nodig zal het geldend bestemmingsplan worden herzien.

Aanleg wijkontsluitingsweg Fructus

Bij Dodewaard zal de Dodewaardsestraat doorgetrokken worden. In eerste instantie richting de Kalkestraat. De nieuwe woonwijk Fructus wordt ontsloten vanaf deze nieuw aan te leggen weg en profiteert hier dan ook direct van. De weg zal dan ook het karakter krijgen van een wijkontsluitingsweg. Met de aanleg van deze weg zullen de hoofdwegen in het dorp worden ontlast.



De weg zal binnen de planperiode van de visie worden gerealiseerd. De planontwikkeling is opgestart. Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de weg is opgenomen. Het stedenbouwkundig plan zal aan de basis liggen van een nog op te stellen bestemmingsplan, dat binnen de planperiode van de visie van kracht wordt.

Knopen A15

Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk aandachtspunt bij de dorpsentrees, vanaf de snelweg A15. Bij projecten (particuliere initiatieven) zal de gemeente randvoorwaarden stellen.

Landschap, natuur en water

Ontwikkelen Linge als landschappelijke drager, inclusief realisatie EHS

De Linge wordt binnen de planperiode van de visie ontwikkeld als ruimtelijke en recreatieve structuurdrager van het centrale deel van Neder-Betuwe. De functie, waterafvoer van de gehele gemeente, en de cultuurhistorische betekenis, onder meer de voormalige scheiding tussen gemeenten aan de Nederrijn en de Waal, legitimeren een duidelijker positie van de Linge in het landschap van Neder-Betuwe. Ingezet wordt op de aanleg van natuurvriendelijke oevers en kleine landschapselementen, waardoor de loop van het water beter zichtbaar wordt. Ook paden op de oever(s) en meer oversteekmogelijkheden zijn gewenst, omdat hierdoor de beleefbaarheid van de Linge verbetert. Tevens kan de toegankelijkheid van het water verbeterd worden voor waterrecreatie, waardoor op kleine schaal geprofiteerd kan worden van de bekendheid die de natuurlijke Linge stroomafwaarts geniet. Door een integrale aanpak van waterberging, waterhuishouding, natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie kan de gegraven Linge een wezenlijke bijdrage leveren aan het

landschap van Neder-Betuwe. De gemeente wil daartoe inzetten op de uitvoering van oeverherinrichtingsprojecten aan de Linge in het kader van de Europese KaderRichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Versterken landschappelijke structuren en behoud karakteristieke landschapstypen, inclusief dijken

Eén van de ambities die met voorliggende visie wordt beoogd, is de versterking van bestaande landschappelijke structuren. Om dit daadwerkelijk te realiseren heeft de gemeente een landschapsonwikkelingsplan opgesteld.

Bewaken landelijk karakter

Het beleid in de visie is erop gericht om het landschappelijke karakter tussen Opheusden en Kesteren te behouden. Dit om te voorkomen dat beide kernen aan elkaar vast zullen groeien.

De in de visie opgenomen uitgangspunten zijn bepalend voor toekomstige planologische besluiten. De zone heeft in het geldend bestemmingsplan voor het buitengebied een passende bestemming gekregen.

Waterbuffer rand kernen

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat elke locatie moet voorzien in een goede waterhuishouding en eventuele maatregelen bij voorkeur binnen de ontwikkelingslocatie zelf worden gerealiseerd. Indien de waterberging niet binnen de locatie zelf opgelost kan worden, dient de initiatiefnemer aan te tonen dat elders buiten de locatie een oplossing geboden wordt.

Naast individuele projecten kampen de kernen met een tekort aan open water en is er als gevolg daarvan een tekort aan waterbergingsvoorzieningen bij de kernen

Echteld, IJzendoorn, Kesteren, Ochten en Opheusden. Uit onderzoek blijkt dat de aanleg van waterbuffers noodzakelijk is, om ook in de toekomst een goede waterhuishouding en dus ook afwatering te kunnen garanderen. De waterbuffers krijgen een plek aan de rand van de kern. De realisatie van deze extra bergingscapaciteit zal zoveel mogelijk samengaan met een versterking van lokale landschappelijke kenmerken van het gebied. Te denken valt aan het uitgraven van verlandde waaier, het aanbrengen van streekeigen beplanting rondom nieuwe waterpartijen, het openhouden van bepaalde zichtlijnen door de realisatie van waterpartijen enzovoorts. Het water kan ook worden ingezet om duurzame dorpsranden en een goede overgang naar het omliggende landschap te creëren. De aanleg van de waterbuffers zal binnen de planperiode van de visie tot uitvoering worden gebracht.

Landschappelijke inpassing kernen

De gemeente vindt het belangrijk dat de bestaande dorpskernen goed zijn ingepast in hun landschappelijke omgeving. Bij de meeste kernen is al sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daar waar verbeteringen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld bij Kesteren en Dodewaard, zal de gemeente bij de ontwikkeling van locaties waar landschappelijke inpassing of verbetering ervan noodzakelijk is, de haalbaarheid hiervan onderzoeken. In het LOP is hieraan tevens aandacht besteed.

Cultuurhistorie

Opwaarderen verdedigingslijnes

Zoals in de visie aangegeven vindt de gemeente het zeer belangrijk de cultuurhistorische waarden van de verdedigingslijnes te behouden en waar mogelijk te verbeteren en versterken. De lijnes zijn nu zeer beperkt afleesbaar in het landschap. Herstel en verdere

ontwikkeling van deze cultuurhistorische waarden is van groot belang voor de leesbaarheid van het landschap, maar ook voor de beleving van de eigen gemeentelijke historie.

Het opwaarderen van de linies is meegenomen in het LOP. Verder zal de gemeente proberen subsidie te verkrijgen.

Recreatie en toerisme

Dorpsommetjes

Om kortdurende recreatie in de eigen omgeving te stimuleren wil de gemeente in samenspraak met haar burgers dorpsommetjes ontwikkelen. De aanleg van een lokale recreatieve structuur in de directe omgeving van de verschillende dorpen in de vorm van bijvoorbeeld dorpsommetjes is wenselijk. De toenemende landschapsbeleving die deze dorpsommetjes tot gevolg hebben, zullen zorgen voor meer waardering voor de eigen leefomgeving en de gebruikers van het buitengebied.

De dorpsommetjes, inclusief landgoed Wijenburg in Echteld, worden binnen de planperiode van de visie gerealiseerd. Realisatie vindt overigens plaats op basis van vrijwilligheid. Het geldend bestemmingsplan voor het buitengebied maakt de aanleg veelal direct mogelijk.

Ontwikkelen recreatieve as

De gemeente wil binnen de planperiode van de visie het netwerk van recreatieve langzaamverkeersroutes versterken. Hiervoor zullen enkele aantrekkelijke noord-zuid verbindingen moeten worden ontwikkeld. Te denken valt aan een centraal gelegen noord-zuid verbinding vanaf fort De Spees, via de Marktstraat en de Verlengde Lagencampseweg naar de waaien bij Eldik. Vanwege het huidige rustige verkeersbeeld en de landschappelijke kwaliteiten biedt deze verbinding goede mogelijkheden. Het is van belang de herkenbaarheid van deze recreatieve route

te verbeteren bijvoorbeeld met behulp van wegbeplanting en eenduidige wegingdeling. Zo ontstaat er een veilige en prettige verbinding voor fietsers en wandelaars tussen de dorpen in het noorden en het zuiden van de gemeente, waarmee ook het wielentint bij Eldik en het wielentint bij De Mars met elkaar worden verbonden. Deze route kan gezien worden als de centrale noord-zuid verbinding. Het is daarom van belang de kwaliteiten van deze recreatieve verbinding veilig te stellen en te beschermen tegen aantasting door mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

De structuurvisie biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om de genoemde projecten te realiseren, uiteindelijk zal dit gebeuren via een nog op te stellen bestemmingsplan of via een geldend bestemmingsplan.

Daarnaast is het mogelijk dat zich initiatieven aandienen die in voorliggende structuurvisie nog niet waren voorzien of niet concreet worden benoemd. Het betreft immers een structuurvisie op hoofdlijnen, waarin initiatieven op het niveau van enkele woningen of een kantoorgebouw niet apart zijn benoemd. Dat wil niet zeggen dat aan deze initiatieven niet tegemoet kan worden gekomen. Wel geldt dat deze initiatieven zullen worden getoetst aan het generieke ruimtelijke beleid van de gemeente en dat ook hiervoor bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld om deze ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken.

Op het moment dat ontwikkelingen, die voortvloeien uit deze structuurvisie, concreet worden, staan ten aanzien van het bestemmingsplan mogelijkheden open om bezwaar te maken. Immers is alleen het bestemmingsplan rechtstreeks bindend voor burgers.

6.2.2 Particuliere initiatieven

Naast de beoogde gemeentelijke ambities is in de structuurvisie een toetsingskader voor particuliere initiatieven opgenomen. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In deze paragraaf is aangegeven hoe met particuliere initiatieven wordt omgegaan.

Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen;

1. Toets aan visie

- Beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente
- 2. Beoordeling op basis van wet- en regelgeving
- Het initiatief moet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzo- nering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur. Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.

3. Planologische procedure

- Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanwijziging / projectbesluit opgestart.

6.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.3.1 Inleiding

In de structuurvisie staat het beoogde ruimtelijk beleid van de gemeente Neder-Betuwe beschreven voor de komende tien jaar. Het betreft een visie op hoofdlijnen, waarin vooral de belangrijkste ontwikkelingen beschreven staan. De realisatie van deze ontwikkelingen dient te worden georganiseerd en gefinancierd. Projecten die niet kunnen worden bekostigd, kunnen ook niet worden gerealiseerd. Dat wil echter niet zeggen dat elk project ook zijn eigen kosten moet dragen. Het is mogelijk om met externe geldstromen (geldstromen van buiten) ontwikkelingen te realiseren. Subsidies zijn daar een eenvoudig voorbeeld van.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven van welke ontwikkelingen de gemeente verwacht opbrengsten te kunnen inzetten voor de financiering van andere projecten en voor welke ontwikkelingen de gemeente deze opbrengsten dan wil inzetten.

6.3.2 kostendragende locaties

In de hierna volgende overzichten staan de belangrijkste bedrijventerreinen en woningbouwlocaties genoemd. Dit zijn locaties waarbij naast kosten ook substantiële opbrengsten zijn te verwachten. In het vervolg van deze visie worden ze gemakshalve kostendragende locaties genoemd. Uitgangspunt van de gemeente is dat deze ontwikkelingen een financiële bijdrage leveren aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (veelal verfraaiing van het landschap, ontwikkeling van natuur en groen)

waarbij geen of weinig opbrengsten te verwachten zijn.

Voor de naamgeving en ligging van de locaties wordt verwezen naar bijgevoegde kaartbeelden.

Economische functies

Kesteren

- Uitbreiding werken: circa 3 hectare

IJzendoorn-De Heuning

- De Heuning-Oost: circa 4 hectare

Dodewaard

- Bonegraaf-Oost: circa 8 hectare

Buiten de kernen

- Agro Business Centre : circa 60 hectare
- afronding Medel: circa 50 hectare

Woningbouw

Hieronder staat het overzicht van het globale geplande aantal woningen tot 2020 voor die locaties waarvoor substantiële opbrengsten te verwachten zijn. Onderlinge uitwisseling en verschuiving in de tijd is mogelijk. Het exacte aantal woningen wordt in de planvorming definitief bepaald.

Kesteren

- Van Lodensteincollege: circa 25 woningen
- Veilingterrein: circa 40 woningen
- Casterhoven: circa 600 woningen
- Winkelconcentratie: circa 60 woningen
- Herstructurering De Leede: circa 75 woningen
- Wegwijzer: circa 10 woningen

TOTAAL: circa 810 woningen

Opheusden

- Damcon e.o.: centrumontwikkeling
- GMB: circa 50 woningen
- Herenland 3e fase: circa 44 woningen
- Herenland 5e fase: circa p.m. woningen
- Acaciastraat: circa 30 woningen
- Wozoco: circa 52 woningen

TOTAAL: circa 176 woningen

Echteld:

- Broedershof 1e fase: circa 16 woningen
- Broedershof 2e fase: circa 35 woningen

TOTAAL: circa 51 woningen

Ijzendoorn:

- Ijzendoorn-West 1e fase: circa 60 woningen

TOTAAL: circa 60 woningen

Ochten:

- Oranjehof: circa 49 woningen
- Triangel: circa 154 woningen
- De Linge: circa 65 woningen
- Winkelconcentratie: circa 30 woningen
- Appelhof, 2e fase: circa 12 woningen
- De Hoef-Zwijning: circa 10 woningen

TOTAAL: 290 woningen

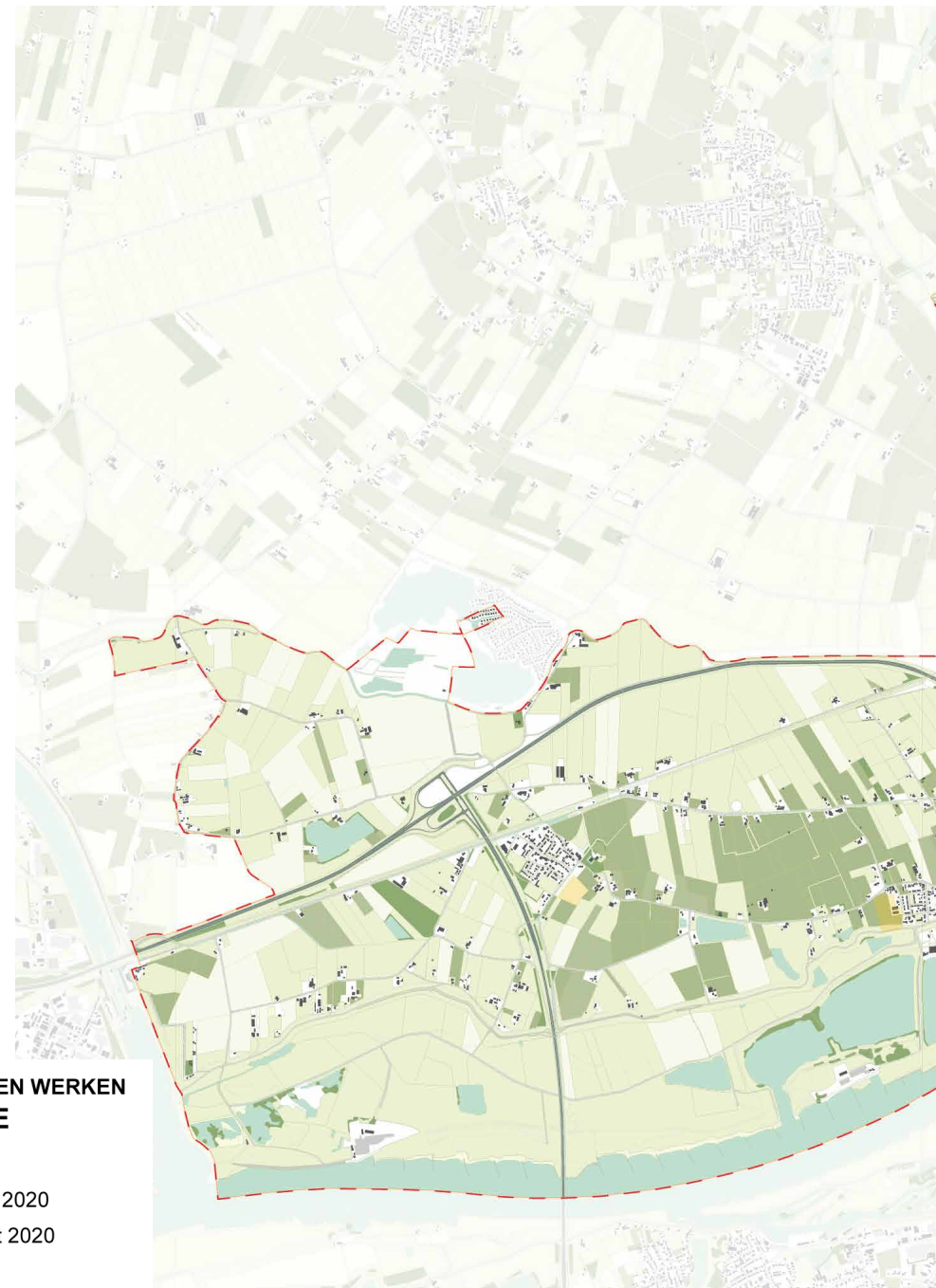
Dodewaard

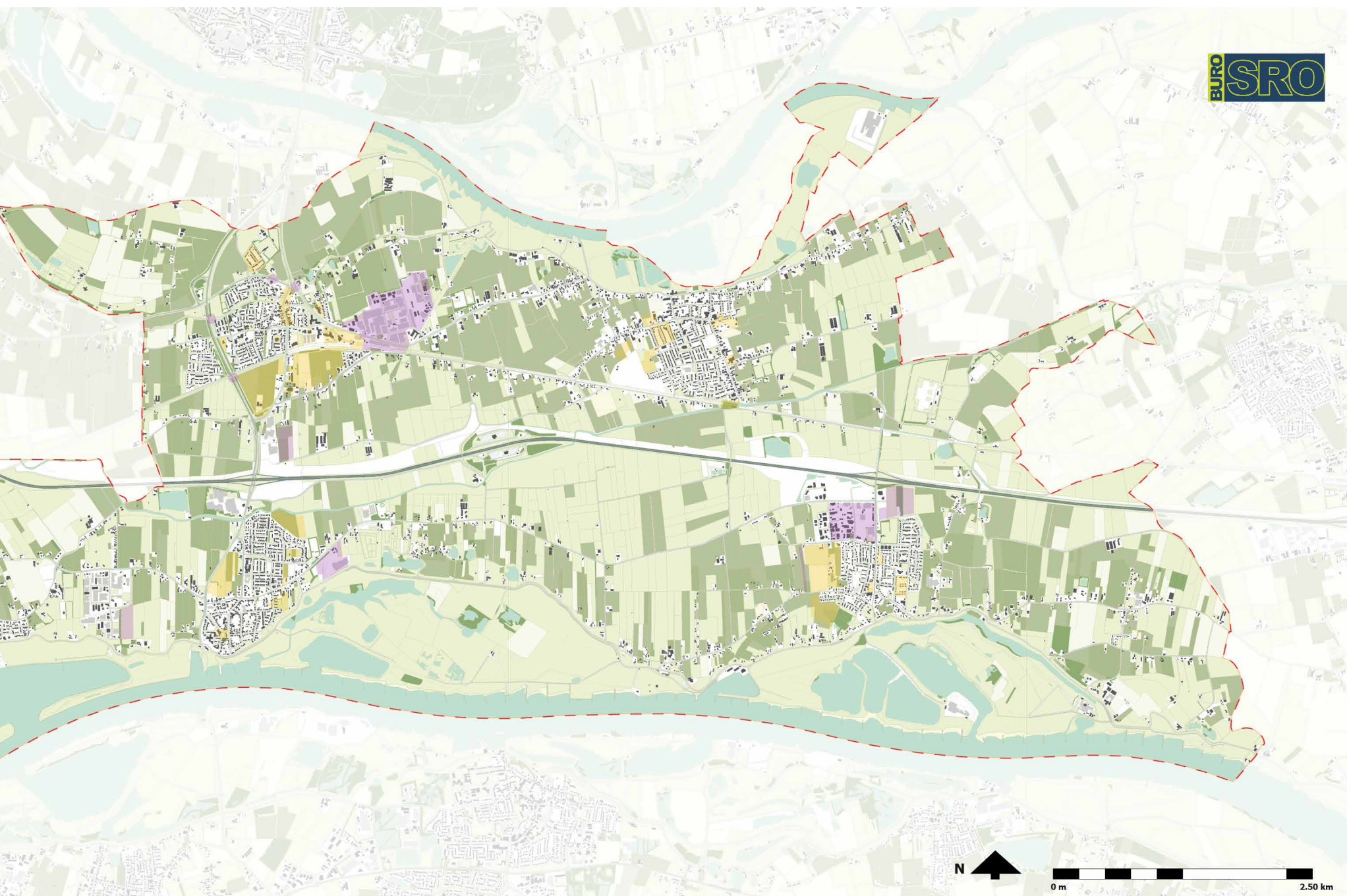
- Fructus: circa 300 woningen
- Herstructurering Dalwagen: circa 20 woningen
- Herstructurering Oranjebuurt: circa 75 woningen
- Dorpsplein: circa 50 woningen
- Kalkestein: circa 50 woningen

TOTAAL: circa 495 woningen

**ONTWIKKELINGSLOCATIES WONEN EN WERKEN
GEMEENTE NEDER-BETUWE**

- verstedelijkingscontour 2020
- ontwikkelingsrichting wonen tot 2020
- ontwikkelingsrichting werken tot 2020





6.3.3 Bovenplanse verevening [artikel 6.13 lid 7 Wro]

Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente is erop gericht dat voor alle inkomenscategorieën voldoende woonruimte beschikbaar is van voldoende kwaliteit. De komende 10 jaar verwacht de gemeente een grote vraag naar betaalbare starters- en seniorenwoningen.

De gemeente Neder-Betuwe is een groene, landelijke gemeente, waar de groen- en waterstructuur een belangrijke rol spelen. Binnen deze gemeente moet bij elke kern worden ingespeeld op de lokale behoefte. De vraag naar woningen is groot. Het bouwen van betaalbare woningen voor starters en senioren is weliswaar uitgangspunt, maar het kan zo zijn dat vanuit het aspect landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit toch voor andere woningtypen wordt gekozen, danwel een groter aandeel van bijvoorbeeld duurdere woningen. Te denken valt aan landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, het willen behouden van zichtlijnen langs de dijk of karakteristieke weilandjes en boomgaarden binnen de kern, versterking van bestaande lintbebouwing etc. Hier zijn bijvoorbeeld juist grotere kavels met vrijstaande bebouwing gewenst in plaats van rijwoningen of gestapelde bebouwing.

Indien afgeweken wordt van de woonwensen van de gemeente op een locatie, dan dient elders compensatie te worden gevonden. Compensatie kan op verschillende manieren.

Dit kan door een programmatistische bovenplanse verevening of een financiële bovenplanse verevening. In het eerste geval wordt afgesproken het tekort aan een bepaald type woningen in het ene plan te compenseren in een ander plan, zodat het woningbouwprogramma van beide locaties

samen weer voldoet aan de verdeling. In het tweede geval worden afspraken gemaakt over een financiële bijdrage die het mogelijk maakt om op een andere toekomstige locatie het tekort aan goedkope woningen te compenseren.

Binnen de gemeente zijn voor zover nu op basis van de structuurvisie bekend, geen locaties aan de orde waarbij sprake zal zijn van bovenplanse verevening.

6.3.4 bovenwijkse voorzieningen [artikel 6.2.5 Bro]

De volgende projecten worden op basis van artikel 6.2.5 gedefinieerd als een bovenwijkse voorziening:

Rotonde in aansluiting op wijkontsluitingsweg Fructus

Ten behoeve van een goede ontsluiting van de toekomstige woningbouwlocatie Kalkestein, maar daarmee ook het goed ontsluiten van de zuidwesthoek van Dodewaard (inclusief Fructus) is de aanleg van een rotonde, in aansluiting op de wijkontsluitingsweg van Fructus noodzakelijk. De aanleg van de rotonde is afhankelijk van de locatieontwikkeling van Kalkestein.

Aanleg ontsluitingsweg Opheusden

Van groot belang voor de verkeersafwikkeling en leefbaarheid in de kernen Opheusden en Kesteren en de ontwikkeling van het Agro Business Centre is de realisatie van een nieuwe ontsluiting tussen Opheusden en Kesteren. De weg zal tevens woningbouwlocatie Herenland en daarmee de zuidwestkant van Opheusden beter ontsluiten. Het tracé van deze ontsluiting zal via het Agro Business Centre en de nieuw aan te leggen Noordelijke-Parallelweg via de Marktstraat richting de Tielsestraat lopen. Deze route zal de verkeersdruk op de Dalwagenseweg in Opheusden doen afnemen. Ook

de verkeersdruk op de Tielsestraat en de Broekdijk in Kesteren zal afnemen.

De locaties Herenland 4e en 5e fase in Opheusden, Casterhoven in Kesteren en het laanboomcentrum hebben profijt van de aanleg van de weg.

De realisatie van genoemde projecten maken de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen noodzakelijk (toerekenbaar) en hebben er het profijt van (goede ontsluiting). De kosten die met de realisatie van de voorzieningen gemoeid worden al naar gelang het belang van de locatieontwikkeling over de betreffende projecten verdeeld.

Winkelconcentratie

Voor de leefbaarheid van de kernen in de gemeente zijn sociaal maatschappelijke voorzieningen van groot belang. Het gaat dan om voorzieningen van goede kwaliteit en voorzieningen die goed bereikbaar zijn.

De gemeente stimuleert op verschillende manieren particulieren, verenigingen, stichtingen om goede voorzieningen aan bewoners beschikbaar te stellen. Daarnaast realiseert de gemeente ook zelf voorzieningen, al dan niet in samenwerking met anderen.

Door het grote aantal kernen kent de gemeente een groot aantal voorzieningen. Bereikbaarheid en ondersteunen van de leefbaarheid van de kernen spelen daarbij een belangrijke rol. In de kernen Kesteren, Ochten, Opheusden en Dodewaard streeft de gemeente naar winkelconcentratie. Hiermee kan het karakter en de uitstraling van de centrumgebieden worden versterkt. Het gaat enerzijds om de gebouwde omgeving, maar ook om het herinrichten van de openbare ruimte. Bovendien wil de gemeente met concentratie de voorzieningen

behouden en waar mogelijk versterken en/of uitbreiden. Ook bij nieuwe initiatieven, zoals uitbreiding van een kern, zal steeds bekeken worden of aanpassing of uitbreiding van het voorzieningenniveau wenselijk is.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte in de winkelconcentratiegebieden wil de gemeente alle ontwikkelingslocaties en particulieren initiatieven in de kernen een financiële bijdrage laten leveren. Het verzorgingsgebied wordt dan ook gevormd door de kern waarbinnen de winkelconcentratie wordt gerealiseerd. Ontwikkellocaties en particuliere initiatieven binnen deze kern leveren een financiële bijdrage. Het gaat niet om een bijdrage ten behoeve van de exploitatie. Het verzorgingsgebied beperkt zich echter niet alleen tot de kern zelf. Inwoners van Echteld en IJzendoorn maken veelal gebruik van de voorzieningen van Ochten. Daarnaast zijn de gebruikers van het buitengebied aangewezen op de voorzieningen in de kernen.

6.3.5 ruimtelijke ontwikkelingen

Op grond van artikel 6.24 Wro kan de gemeente bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie. De gemeente is voornemens van deze regeling gebruik te maken voor de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen die in deze visie zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van deze ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente de komende tien jaar beoogt te realiseren, mits er voldoende samenwerkingspartners en financieringsmogelijkheden gevonden worden. Ook wordt een “zachte” tijdsfasering aangegeven. Mogelijk kunnen onderdelen sneller uitgevoerd worden vanuit een andere

prioriteitsstelling door andere beleidsvelden. In algemene zin kan gesteld worden dat alle hieronder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan de verbetering, versterking en ontwikkeling van het imago en de uitstraling van de gehele gemeente. Iedereen heeft daar profijt van: bewoners, arbeiders, passanten, recreanten etc. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben veelal een ruim ‘verzorgingsgebied’, een gebied dat van de betreffende ontwikkeling voordeel heeft. Voor enkele ‘kostendragende locaties’ kan een ruimtelijke ontwikkeling ‘bovenplanse kosten’, zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening, worden. Duidelijk mag zijn dat voor zover kosten vallen onder het begrip bovenplanse kosten, ze niet vallen onder de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Per ruimtelijke ontwikkeling staan in de tabel de mogelijke samenwerkingspartners en de verdeling van de kosten. Voor het in deze tabel opgenomen gemeentelijk aandeel zal de gemeente de nota Fonds Bovenwijks opzetten, bedoeld voor bijdragen aan de financiering van genoemde ruimtelijke ontwikkelingen. Het fonds zal, conform artikel 6.24 Wro, onder andere gevuld worden door afspraken in grondexploitatieovereenkomsten. De term ruimtelijke ontwikkeling is in de Nota Fonds Bovenwijks opgenomen onder de noemer ‘ruimtelijke investering’.

Verkeer

Aanleg carpoolvoorziening

Nabij de A15 wil de gemeente een carpoolplaats realiseren.

Verbeteren langzaamverkeersroutes Kesteren

In het verleden is in Kesteren met name aandacht besteed aan de realisatie van voorzieningen voor de automobilist. Dit heeft geleid tot een aantal barrières in het dorp. Door de langzaamverkeersroutes in het dorp te verbeteren wil

de gemeente de barrières opheffen. Het gaat daarbij om de volgende verbindingen:

- Relatie oude dorpshart met de Leede en de oostzijde van de Rijnbandijk;
- Realisatie fietsroute ter hoogte van de Cuneraweg over het spoor richting Casterhoven;
- Verbetering van de relatie met de westzijde van de Cuneraweg (Westeinde) ter hoogte van het spoor en de Rijnbandijk;
- Routes rond het station: richting Spoorstraat/ 't Panhuis en langs het spoor richting de Hoofdstraat en Casterhoven.

De genoemde routes moeten doorgetrokken worden en in verbinding staan met het buitengebied. Zo worden ook de mogelijkheden voor de bewoners van Kesteren voor het maken van recreatieve fiets- en wandeltochten verbeterd. Voor de passerende recreant biedt dit de mogelijkheid voor een bezoek aan het dorp.

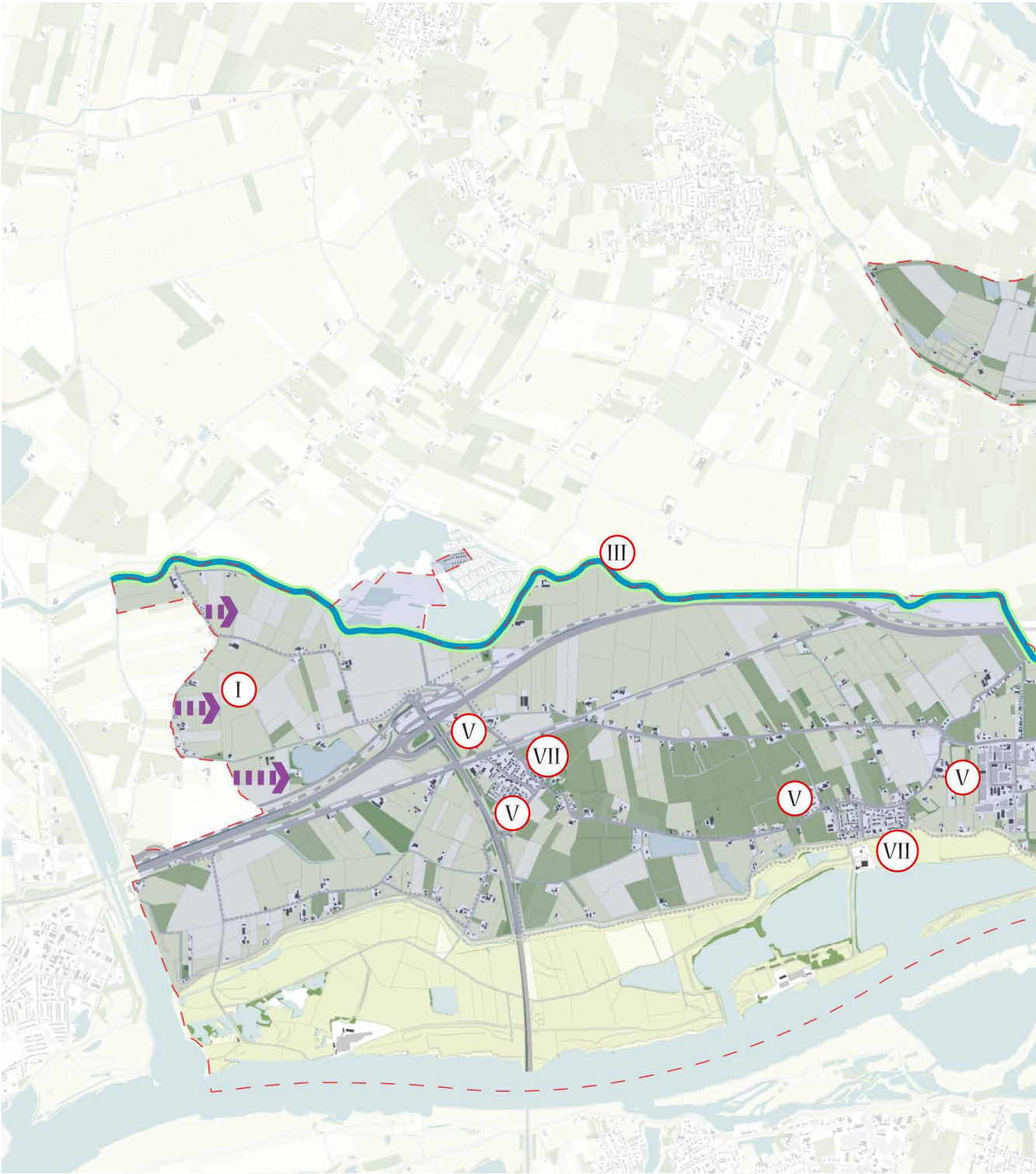
Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van de verbeterde langzaamverkeersroutes. Het verzorgingsgebied is dan ook de kern Kesteren met de nabije omgeving. Alle ontwikkelingslocaties binnen de verstedelijkingscontour van Kesteren, inclusief particuliere initiatieven, en nabij Kesteren leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

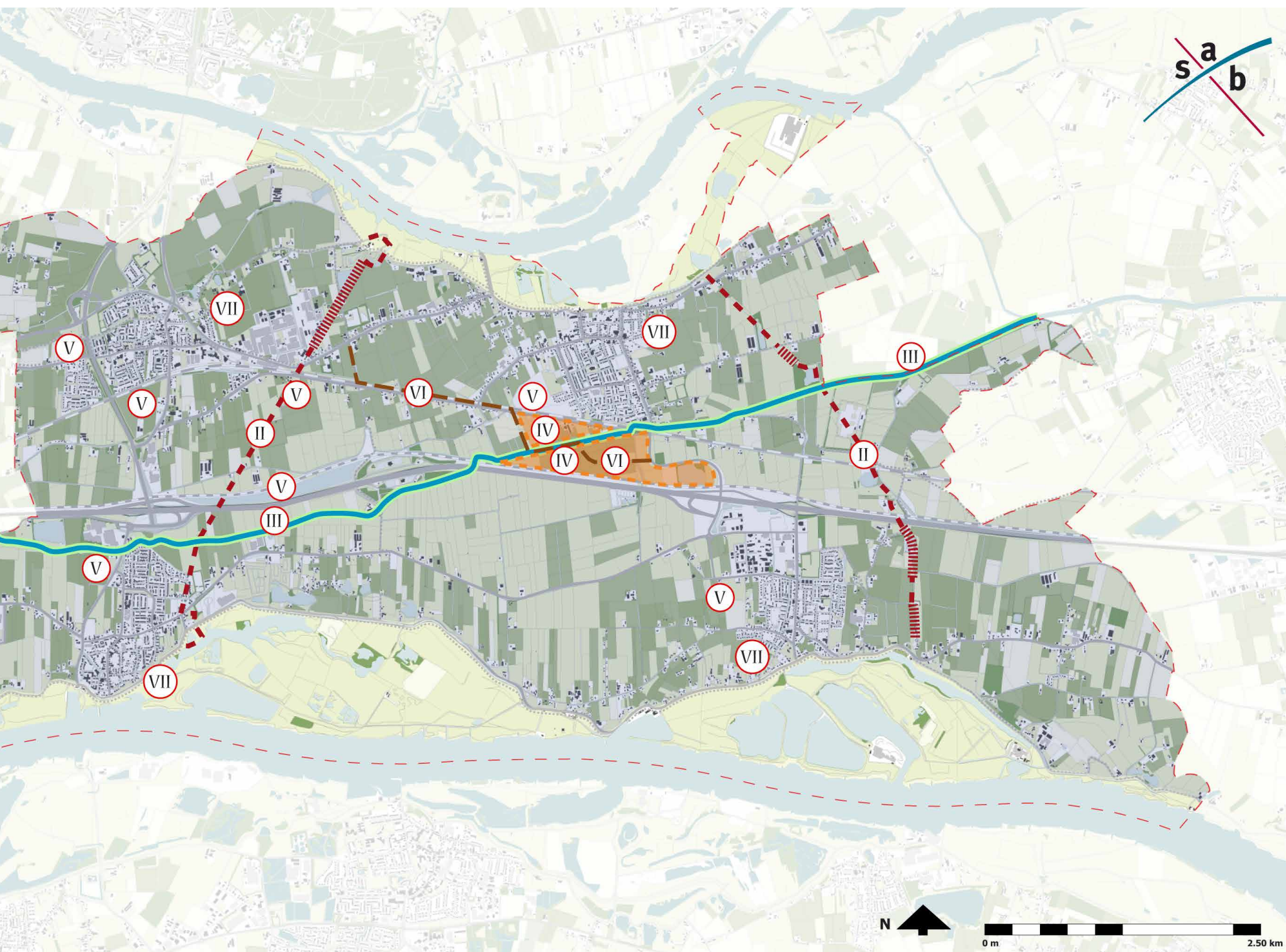
Cultuurhistorie

Zoals in de visie aangegeven vindt de gemeente het zeer belangrijk de cultuurhistorische waarden van de verdedigingslinies te behouden en waar mogelijk te verbeteren en versterken. De linies zijn nu zeer beperkt afleesbaar in het landschap. Herstel en verdere ontwikkeling van deze cultuurhistorische waarden is van

ONTWIKKELINGSLOCATIES
GEMEENTE NEDER-BETUWE

- I Medel 2e fase
 - II Verdedigingslinies opwaarderen
 - III versterken De Linge als landschappelijke drager
 - IV Agro Business Centre
 - V aanleg waterbuffer en/of waterberging
 - VI ontsluitingsweg Opheusden
 - VII lokale ommetjes
- particuliere initiatieven





groot belang voor de leesbaarheid van het landschap, maar ook voor de beleving van de eigen gemeentelijke historie.

Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van het herstel van deze cultuurhistorische waarden. Het verzorgingsgebied is dan ook de gehele gemeente. Alle ontwikkelingslocaties, inclusief particuliere initiatieven, in de gemeente leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

water, natuur en recreatie

versterken Linge als landschappelijke drager

De Linge wordt ontwikkeld als ruimtelijke en recreatieve structuurdrager van het centrale deel van Neder-Betuwe. De functie, waterafvoer van de gehele gemeente, en de cultuurhistorische betekenis, onder meer de voormalige scheiding tussen gemeenten aan de Nederrijn en de Waal, legitimeren een duidelijker positie van de Linge in het landschap van Neder-Betuwe. Ingezet wordt op de aanleg van natuurvriendelijke oevers en kleine landschapselementen, waardoor de loop van het water beter zichtbaar wordt. Ook paden op de oever(s) en meer oversteekmogelijkheden zijn gewenst, omdat hierdoor de beleefbaarheid van de Linge verbetert. Tevens kan de toegankelijkheid van het water verbeterd worden voor waterrecreatie, waardoor op kleine schaal geprofiteerd kan worden van de bekendheid die de natuurlijke Linge stroomafwaarts geniet. Door een integrale aanpak van waterberging, waterhuishouding, natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie kan de gegraven Linge een wezenlijke bijdrage leveren aan het landschap van Neder-Betuwe. De gemeente wil daartoe inzetten

op de uitvoering de KRW-, en NBW-maatregelen en samenwerken met partners, zoals grondeigenaren op de oevers en het waterschap, dat waterbergingsdoelen nastreeft en daartoe de Linge plaatselijk wil verbreden en herinrichten.

Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van aantrekkelijke en toegankelijke Linge. Het verzorgingsgebied is dan ook de gehele gemeente en alle ontwikkellocaties, inclusief particuliere initiatieven, leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleg waterbuffers bij alle kernen

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat elke locatie moet voorzien in een goede waterhuishouding en eventuele maatregelen bij voorkeur binnen de ontwikkelingslocatie zelf worden gerealiseerd. Indien de waterberging niet binnen de locatie zelf opgelost kan worden, dient de initiatiefnemer aan te tonen dat elders buiten de locatie een oplossing geboden wordt.

Naast individuele projecten kampen de kernen met een tekort aan open water en is er als gevolg daarvan een tekort aan waterbergingsvoorzieningen bij de kernen Echteld, IJzendoorn, Kesteren, Ochten en Opheusden. Uit onderzoek blijkt dat de aanleg van waterbuffers noodzakelijk is, om ook in de toekomst een goede waterhuishouding en dus ook afwatering te kunnen garanderen. De waterbuffers krijgen een plek aan de rand van de kern. De realisatie van deze extra bergingscapaciteit zal zoveel mogelijk samengaan met een versterking van lokale landschappelijke kenmerken van het gebied. Te denken valt aan het uitgraven van verlandde waaier, het

aanbrengen van streekeigen beplanting rondom nieuwe waterpartijen, het openhouden van bepaalde zichtlijnen door de realisatie van waterpartijen enzovoorts. Het water kan ook worden ingezet om duurzame dorpsranden en een goede overgang naar het omliggende landschap te creëren.

Zowel huidige gebruikers in en nabij de kernen als toekomstige gebruikers hebben profijt van de waterbuffer. Het verzorgingsgebied is dan ook per waterbuffer de betreffende kern plus de directe omgeving. Alle ontwikkellocaties, inclusief particuliere initiatieven, binnen de stedelijke ontwikkelingscontour van die kern leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

realisatie dorpsommetjes bij alle kernen

Om kortdurende recreatie in de eigen omgeving te stimuleren wil de gemeente in samenspraak met haar burgers dorpsommetjes ontwikkelen. De aanleg van een lokale recreatieve structuur in de directe omgeving van de verschillende dorpen in de vorm van bijvoorbeeld dorpsommetjes is wenselijk. De toenemende landschapsbeleving die deze dorpsommetjes tot gevolg hebben, zullen zorgen voor meer waardering voor de eigen leefomgeving en de gebruikers van het buitengebied.

Zowel huidige gebruikers in en nabij de kernen als toekomstige gebruikers hebben profijt van deze recreatieve voorziening. Het verzorgingsgebied is dan ook per voorziening de betreffende kern plus de directe omgeving. Alle ontwikkellocaties, inclusief particuliere initiatieven, bij die kern leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

*Voorzieningen*Verbeteren openbare ruimte stationsomgeving Kesteren en Opheusden

De herstructurering van de stationsomgeving draagt bij aan een de wens om de ruimtelijke kwaliteit van de spoorzones in Kesteren en Opheusden te verbeteren. De spoorzone zal het visitekaartje van de kernen moeten gaan vormen. Het verzorgingsgebied wordt dan ook gevormd door de kern waarbinnen het project wordt gerealiseerd. Ontwikkellocaties en particuliere initiatieven binnen de stedelijke ontwikkelingscontour van die kern en nabij deze kern leveren een financiële bijdrage.

6.4 Maatschappelijke haalbaarheid

6.4.1 Procedure structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het opstellen van een structuurvisie vorm- en procedurevrij is. Echter voor goede ruimtelijke plannen en een snelle totstandkoming en uitvoering daarvan is het creëren van maatschappelijk draagvlak essentieel. Door (groepen) burgers en maatschappelijke organisaties in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid te betrekken en te laten meedenken over de formulering van het beleid kan draagvlak ontstaan.

Om die reden zijn tijdens de totstandkoming van het proces interviews gehouden met ambtenaren, wethouder en burgemeester en is een klankbordgroep in het leven geroepen. Het concept van de structuurvisie wordt met de klankbordgroep besproken, om te toetsen of de visie voldoet aan de wensen/ideeën van de leden van de klankbordgroep.

6.4.2 zienswijzen en overleg

De gemeente heeft er voor gekozen om conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de visie voor een ieder ter inzage te leggen.

Daarnaast heeft de gemeente het ontwerp van de structuurvisie, ter beoordeling, toegestuurd naar de provincie Gelderland, omliggende gemeenten, de VROM-inspectie en het Waterschap Rivierenland.

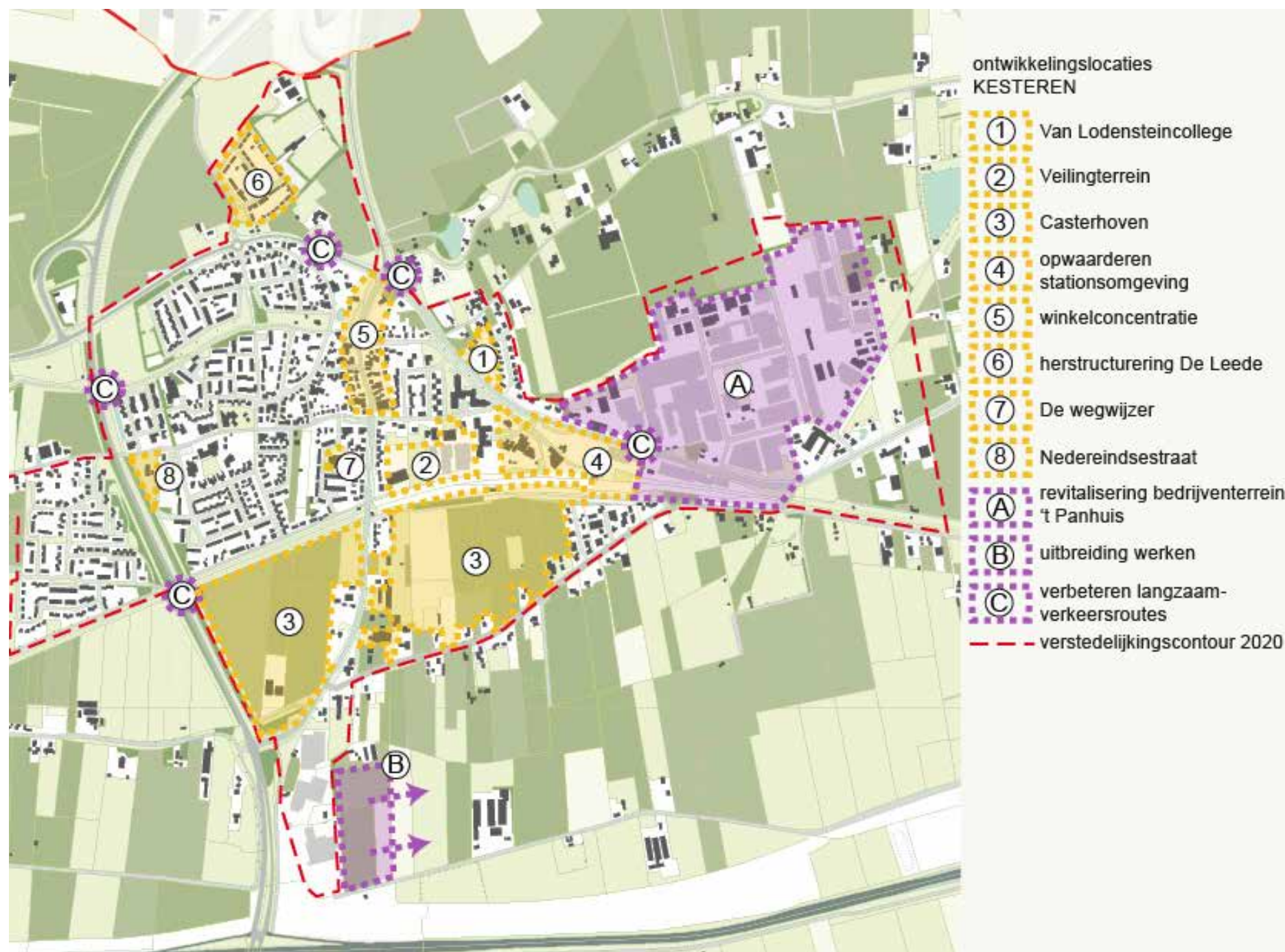
6.4.3 Resultaten zienswijzen en overleg

Het ontwerp van de structuurvisie heeft ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 18 februari 2010 tot en met 31 maart 2010 ter inzage gelegen. Op 23 februari 2010 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in de Vicary te Dodewaard.

De gemeente heeft de resultaten van inspraak en overleg vertaald in de “Nota zienswijzen & reacties”. In deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Tevens is per reactie aangegeven of deze heeft geleid tot wijzigingen in deze structuurvisie. Daarnaast zijn de resultaten van het overleg met klankbordgroep verwerkt en hebben ambtshalve opmerkingen geleid tot wijzigingen.

De doorgevoerde wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en hebben dan ook niet geleid tot wezenlijke wijzigingen in de visie voor 2020.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de separate bijlage.



6.5 Plannen en projecten kernen

6.5.1 Kesteren

1. Van Lodensteincollege

Om de vervangende nieuwbouw van de school elders in het dorp financieel mogelijk te maken is functieverandering op deze locatie gewenst. Amovering van de huidige bebouwing is noodzakelijk alvorens het gebied in ontwikkeling kan worden genomen voor woningbouw.

typering woonmilieu: centrum dorps

De locatie is geschikt voor de realisatie van starterswoningen in de vorm van appartementen en enkele vrijstaande woningen.

capaciteit

De locatie biedt ruimte voor een appartementencomplex met circa 20 wooneenheden en circa 5 vrijstaande woningen.

kwaliteitseisen

Het is belangrijk de bebouwing te oriënteren op de Spoorstraat ter begeleiding van deze weg. Ook is een goede inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur van belang.

milieuaspecten

De locatie ligt aan de Spoorstraat. Geluid als gevolg van wegverkeer vormt mogelijk een beperkende factor bij ontwikkeling van de locatie.

bodem en water

bodem: gelet op het huidige gebruik is de kans op bodemverontreiniging gering. Bodemonderzoek is noodzakelijk bij het actueel worden van de locatie.

water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Boveneindsestraat en De Peel.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in eigendom van de onderwijsinstelling.

2. Veilingterrein

Op deze inbreidingslocatie is bedrijfsbebouwing gevestigd. Sanering van de bedrijfsbebouwing is noodzakelijk alvorens de locatie in ontwikkeling kan worden genomen. Met de realisatie van woningbouw op deze plek wordt een bijdrage geleverd aan ontwikkeling van de stationsomgeving.

typering woonmilieu: centrum dorps

De voorkeur gaat uit naar ouderenwoningen in een dorpse omgeving, gezien de nabijheid van zorgcentrum 't Anker. Nabij het station en het centrumgebied wordt een ander woningtype voorgestaan.

capaciteit

De locatie biedt ruimte voor circa 40 woningen.

kwaliteitseisen

Rekening moet worden gehouden met de toekomstplannen van de stationsomgeving. Door de ligging aan het spoor bij een belangrijke entree van Kesteren is het wenselijk woningbouw met de voorzijde te richten naar het spoor (representativiteit en sociale veiligheid).

milieuaspecten

Geluid als gevolg van het railverkeer vormt een beperkende factor bij de ontwikkeling van de zuidzijde van het plangebied.

bodem en water

bodem: vanwege het vroegere gebruik als veilingterrein van het oostelijk deel en het bestaande gebruik voor bedrijfsactiviteiten van het westelijk deel is er sprake van een verdachte locatie.

water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Schenkhofstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

3. Casterhoven

Zie structuurplan.

4. opwaarderen stationsomgeving

De locatie ligt in de oosthoek van Kesteren, ingesloten tussen infrastructurele lijnen. De locatie vormt de oostelijke entree van het dorp.

Typering: werklandschap+ woon- en voorzieningenlocatie
Rondom het station zal een werklandschap en een woon- en voorzieningencentrum tot ontwikkeling komen.

capaciteit

Bij uitwerking planontwikkeling.

kwaliteitseisen

Een zorgvuldige aansluiting en inpassing in de omgeving is van belang.

Ook moet aansluiting worden gezocht bij de plannen voor Casterhoven en Van Soest-Van Hal en is het van belang bestaande cultuurhistorische waarden zorgvuldig in te passen.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met bestaande bedrijven in de omgeving, maar ook met de nieuwe woningen die op ontwikkelingslocaties in de directe omgeving worden gebouwd.

bodem en water

bodem: gezien het gebruik van het terrein in het verleden wordt verontreiniging verwacht. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

water: onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier en gemeentelijk eigendom.

5. winkelconcentratie

Het is wenselijk het huidige centrumgebied als concentratiegebied voor voorzieningen te versterken. Voor deze locatie is een concentratie van winkelvoorzieningen met woningen voorzien. Hiermee kan het karakter en de uitstraling van het centrum worden verbeterd. De planontwikkeling is inmiddels gestart.

typering: centrum dorps wonen en voorzieningen

In het plangebied worden appartementen gerealiseerd boven winkels.

capaciteit

De locatie biedt ruimte voor circa 60 boven de voorzieningen.

kwaliteitseisen

De woningen en winkels zijn met name georiënteerd op de Hoofdstraat. Het benutten van de kwaliteiten van de historische omgeving is een belangrijk uitgangspunt.

milieuaspecten

De inpasbaarheid van de verschillende functies vraagt aandacht.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

water: het verhard oppervlak zal nauwelijks toenemen.

ontsluiting

De locatie kan worden ontsloten vanaf de Hoofdstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn grotendeels in eigendom van een projectontwikkelaar.

6. herstructurering De Leede

Op initiatief van de SWB zal een deel van de woningvoorraad worden vervangen door nieuwbouw.

typering woonmilieu: landelijk wonen

In het plangebied worden eengezinswoningen gerealiseerd.

capaciteit

Na sloop worden circa 75 woningen gerealiseerd.

kwaliteitseisen

Rekening moet worden gehouden met nieuwbouwwijk De Leede en de overgang naar het landelijk gebied.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden te verwachten; de locatie is immers nu ook al in gebruik voor woningbouw.

bodem en water

bodem: Geen bijzonderheden te verwachten, locatie is nu ook al in gebruik voor woningbouw.

water: het verhard oppervlak zal nauwelijks toenemen.

ontsluiting

De locatie kan worden ontsloten via de Rhenenseweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn grotendeels in eigendom van de SWB.

7. De Wegwijzer

Deze locatie omvat het terrein van basisschool De Wegwijzer aan de Silvanusstraat. De nieuwbouw van de school wordt eind 2009/begin 2010 opgeleverd, waarmee de locatie vrijkomt voor herontwikkeling.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De voorkeur gaat uit naar een landelijk woonmilieu, in aansluiting op de woningen in de omgeving.

capaciteit

De locatie biedt ruimte voor circa 10 woningen.

kwaliteitseisen
Het is van belang zorgvuldig aan te sluiten bij de omgeving.

milieuaspecten
De locatie ligt temidden van woonbebouwing.

bodem en water
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf Silvanusstraat en de Carvonestraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.

8 Nedereindsestraat
Deze locatie ligt aan de westzijde van Kesteren. Ten behoeve van eventuele woningbouw zal de bestaande bebouwing worden geamoveerd.

typering woonmilieu: landelijk wonen
De voorkeur gaat uit naar een landelijk woonmilieu, in aansluiting op de woningen in de omgeving.

capaciteit
De locatie biedt ruimte voor circa p.m. woningen.

kwaliteitseisen
Het is van belang zorgvuldig aan te sluiten bij de omgeving.

milieuaspecten
De locatie ligt tegen de Cuneraweg aan. Geluid is dus een belangrijk aandachtspunt

bodem en water
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Nedereindsestraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.

A. Revitalisering 't Panhuis
Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein is wenselijk. Door aanpak van de openbare ruimte en de kwaliteit van de gebouwde omgeving kan dit worden verbeterd. De gemeente wil particuliere initiatieven benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

type bedrijvigheid: categorie 1-3a
De voorkeur gaat uit naar kleinschalige bedrijvigheid als overgang tussen zwaardere industrie op het bedrijventerrein en de woningbouw aan de westzijde van het terrein. Aan de noord- en oostzijde kan zwaardere bedrijvigheid worden gerealiseerd. De locatie biedt ruimte aan lokale bedrijvigheid.

capaciteit
De capaciteit is afhankelijk van particuliere initiatieven.

kwaliteitseisen
Er moet rekening worden gehouden met de woningen in de directe omgeving. Verder dient het terrein landschappelijk te worden ingepast, zodat de karakteristieke Boveneindsestraat niet in het huidige beeld wordt aangetast. Aan de westzijde is het van belang voldoende afstand te houden tot de voormalige Liniewal.

milieuaspecten
Op het huidige bedrijventerrein zijn inrichtingen gevestigd met een relatief hoge milieubelasting. Voorts zijn aan de oostzijde van het huidige bedrijventerrein bedrijfswoningen en aan de noordzijde een agrarisch bedrijf gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden.

bodem en water
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk alvorens bebouwing kan plaatsvinden.
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Het huidige industrieterrein heeft nog weinig restcapaciteit voor de opvang van water. Dit is dus een belangrijk aandachtspunt.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur van het industrieterrein.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.

B. uitbreiding werken

Beleid van de gemeente is dat in principe elke kern zijn eigen behoefte aan bedrijvigheid dient op te vangen. Voor Kesteren wordt deze ruimte ten oosten van de Cuneraweg gevonden.

type bedrijvigheid: categorie 1-3

De voorkeur gaat uit naar lokale bedrijvigheid in de categorie 1-3.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 3 hectare.

kwaliteitseisen

Er moet rekening worden gehouden met de overgang naar het landschap (landschappelijke inpassing) en het feit dat de locatie een zichtlocatie vanaf de A15 vormt.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met burgerwoningen en agrarische bedrijven in de omgeving.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

C. verbeteren langzaamverkeersroutes

In het verleden is in Kesteren met name aandacht besteed aan de realisatie van voorzieningen voor de automobilist. Dit heeft geleid tot een aantal barrières in het dorp. Door de langzaamverkeersroutes in het dorp te verbeteren wil de gemeente de barrières opheffen. Het gaat daarbij om de volgende verbindingen:

- relatie oude dorpshart met de Leede en de oostzijde van de Rijnbandijk;
- realisatie fietsroute ter hoogte van de Cuneraweg over het spoor richting Casterhoven;
- verbetering van de relatie met de westzijde van de Cuneraweg (Westeinde) ter hoogte van het spoor en de Rijnbandijk;
- routes rond het station: richting Spoorstraat/ 't Panhuis en langs het spoor richting de Hoofdstraat en Casterhoven.

De genoemde routes moeten doorgetrokken worden en in verbinding staan met het buitengebied. Zo worden ook de mogelijkheden voor de bewoners van Kesteren voor het maken van recreatieve fiets- en wandeltochten verbeterd. Voor de passerende recreant biedt dit de mogelijkheid voor een bezoek aan het dorp.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met bestaande functies nabij de langzaamverkeersroutes.

bodem en water

bodem: niet van toepassing.

water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Bij een toename van de verharde oppervlakte van meer dan 500 m² zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk.

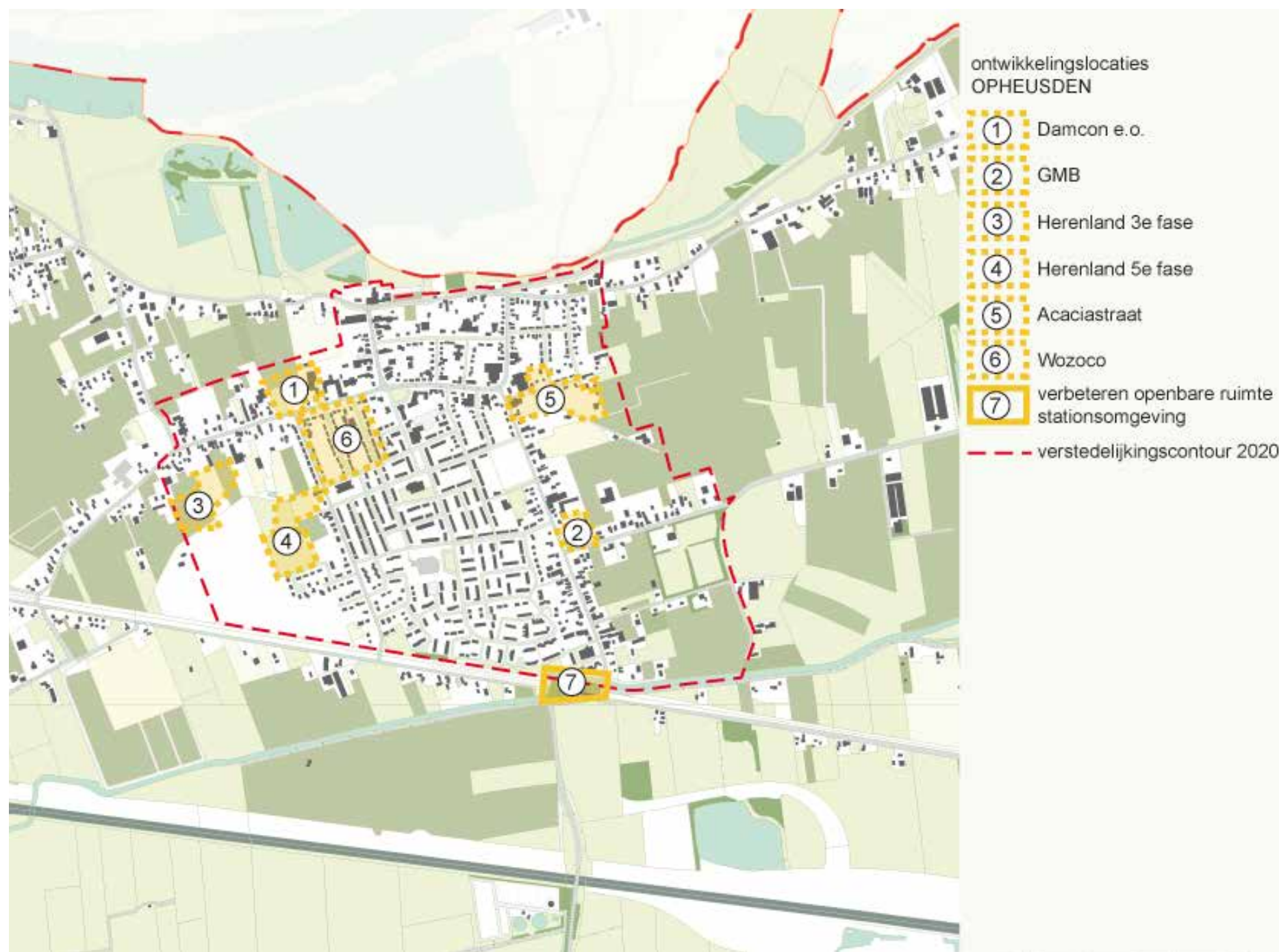
ontsluiting

Niet van toepassing.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in wisselend eigendom.





6.5.2 Opheusden

1. Damcon e.o.

Deze locatie ligt aan de Hamsestraat, nabij de winkelvoorzieningen van de Dorpsstraat en is geschikt voor centrumontwikkeling.

typering woonmilieu: centrum dorps

kwaliteitseisen

De woningen worden gesitueerd nabij het centrumgebied. Het is van belang dat een goed langzaam verkeersverbinding vanuit de locatie naar het centrumgebied wordt gecreëerd. Een aandachtspunt is de vormgeving van de rand van het dorp en de overgang naar het landelijk gebied.

milieuaspecten

Direct naast het plangebied liggen een verenigingsgebouw en een school.

bodem en water

bodem: op de locatie is een reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen gevestigd. Gezien de aard van de werkzaamheden is sprake van een verdachte locatie. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Hamsestraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

2. GMB

Het terrein van de GMB aan de Dalwagenseweg betreft een bedrijfsterrein. Verplaatsing van het bedrijf is noodzakelijk alvorens de locatie in ontwikkeling kan worden genomen.

typering woonmilieu: centrum dorps

Vanwege de ligging van de locatie wordt een hogere bebouwingsdichtheid voorgestaan in de vorm van appartementen voor starters.

capaciteit

De locatie biedt ruimte voor circa 50 woningen.

kwaliteitseisen

De bebouwing dient een tweezijdige oriëntatie te hebben, te weten naar de Dalwagenseweg en de Tolsestraat.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem en water

bodem: op de locatie is momenteel een aannemersbedrijf voor de grond-, weg- en waterbouw gevestigd. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Dalwagenseweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

3. Herenland 3e fase

De locatie Herenland ligt aan de westzijde van Opheusden en grenst aan bestaande bebouwing aan de noord- en oostzijde. De woningbouwlocatie komt in meerdere fasen tot ontwikkeling.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De locatie biedt ruimte voor een mix aan woningtypen.

capaciteit

In het plangebied zullen circa 44 woningen worden gerealiseerd.

kwaliteitseisen

De invulling van de locatie dient goed aan te sluiten bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Rekening moet worden gehouden met bestaande waterlopen in het gebied, maar ook met bestaande bebouwing en functies in de omgeving.

milieuaspecten

rekening moet worden gehouden met de, ten westen van de locatie gelegen, boomkwekerij.

bodem en water

bodem: uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat geen belemmeringen bestaan voor de bestemming tot woondoeleinden.

water: de planvorming ten aanzien van de riolering, waterhuishouding en de inrichting van het watersysteem worden in overleg met het Waterschap Rivierenland opgesteld.

ontsluiting
Herenland wordt ontsloten vanaf de Smachtkamp en de Hamsestraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente.

4. Herenland 5e fase
De locatie Herenland ligt aan de westzijde van Opheusden en grenst aan bestaande bebouwing aan de noord-en oostzijde. De woningbouwlocatie komt in meerdere fasen tot ontwikkeling.

typering woonmilieu:landelijk wonen
De locatie biedt ruimte voor een mix van woningtypen.

capaciteit
Wordt nader bekeken.

kwaliteitseisen
De invulling van de locatie dient goed aan te sluiten bij de stedenbouwkundige structuur van de Omgeving. Rekening moet worden gehouden met bestaande waterlopen in het gebied. Daarnaast is een zorgvuldige vormgeving van de overgang van de kern naar het landelijk gebied (de dorpsrand) van belang.

milieuaspecten
Geen bijzonderheden.

bodem en water
bodem: een verkennend bodemonderzoek blijkt dat geen belemmeringen bestaan voor de bestemming tot woondoeleinden.

water: de planvorming ten aanzien van de riolering,

waterhuishouding en de inrichting van het watersysteem worden in overleg met het Waterschap Rivierenland opgesteld.

ontsluiting
Herenland wordt ontsloten vanaf de Smachtkamp en de Hamsestraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente.

5. Acaciastraat
Op deze locatie is de huidige gemeentewerf gevestigd. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot verplaatsing van de werf naar een meer centrale locatie. Bij eventuele verplaatsing komen de gronden vrij voor een andere functie en is het eveneens mogelijk de omliggende gronden bij het plangebied te betrekken.

typering woonmilieu: landelijk wonen
Omdat de locatie een afronding van de dorpskern vormt gaat de voorkeur uit naar dubbele en vrijstaande woningen in een groene omgeving.

capaciteit
De capaciteit bedraagt circa 30 woningen.

kwaliteitseisen
De locatie dient als afronding van de kern en vormt daarmee straks een nieuwe dorpsrand van Opheusden.

milieuaspecten
Rekening moet worden gehouden met bedrijvigheid in de omgeving.

bodem en water
bodem: gezien het huidige gebruik van de grond is de kans op verontreiniging van de bodem aanwezig. Bij het actueel worden van de locatie is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting
Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Acaciastraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in eigendom van de gemeente.

6. Wozoco
De omgeving Kempkeslaan-Ooievaarstraat wordt geherstructureerd. Een woonzorgcomplex vormt daar het hart van. De plannen zijn in een vergevorderd stadium.

typering woonmilieu: landelijk wonen
De voorkeur gaat uit naar een mix van woningtypen, zodat een goede aansluiting op de omgeving kan worden gerealiseerd.

capaciteit
De capaciteit bedraagt circa 52 woningen.

kwaliteitseisen
Een zorgvuldige aansluiting en inpassing in de omgeving is van belang.



milieuaspecten
Geen bijzonderheden te verwachten. De locatie is immers nu ook voor wonen in gebruik.

bodem en water
bodem: Geen bijzonderheden te verwachten. De locatie is immers nu ook voor wonen in gebruik.
water: ter compensatie van het toevoegen van verharding is waterberging noodzakelijk.

ontsluiting
Ontsluiting kan plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in eigendom van de woningbouwvereniging.

7. opwaarderen Stationsomgeving
De locatie ligt ten westen van de Dalwagenseweg, nabij de entree van het dorp bij De Linge.

typering: verbeteren openbare ruimte
Verbetering van de openbare ruimte van de stationsomgeving draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentree van Opheusden.

capaciteit
Niet van toepassing

kwaliteitseisen
Zorgvuldig aansluiten en integreren bij de planontwikkeling voor het Agro Business Centre is belangrijk.

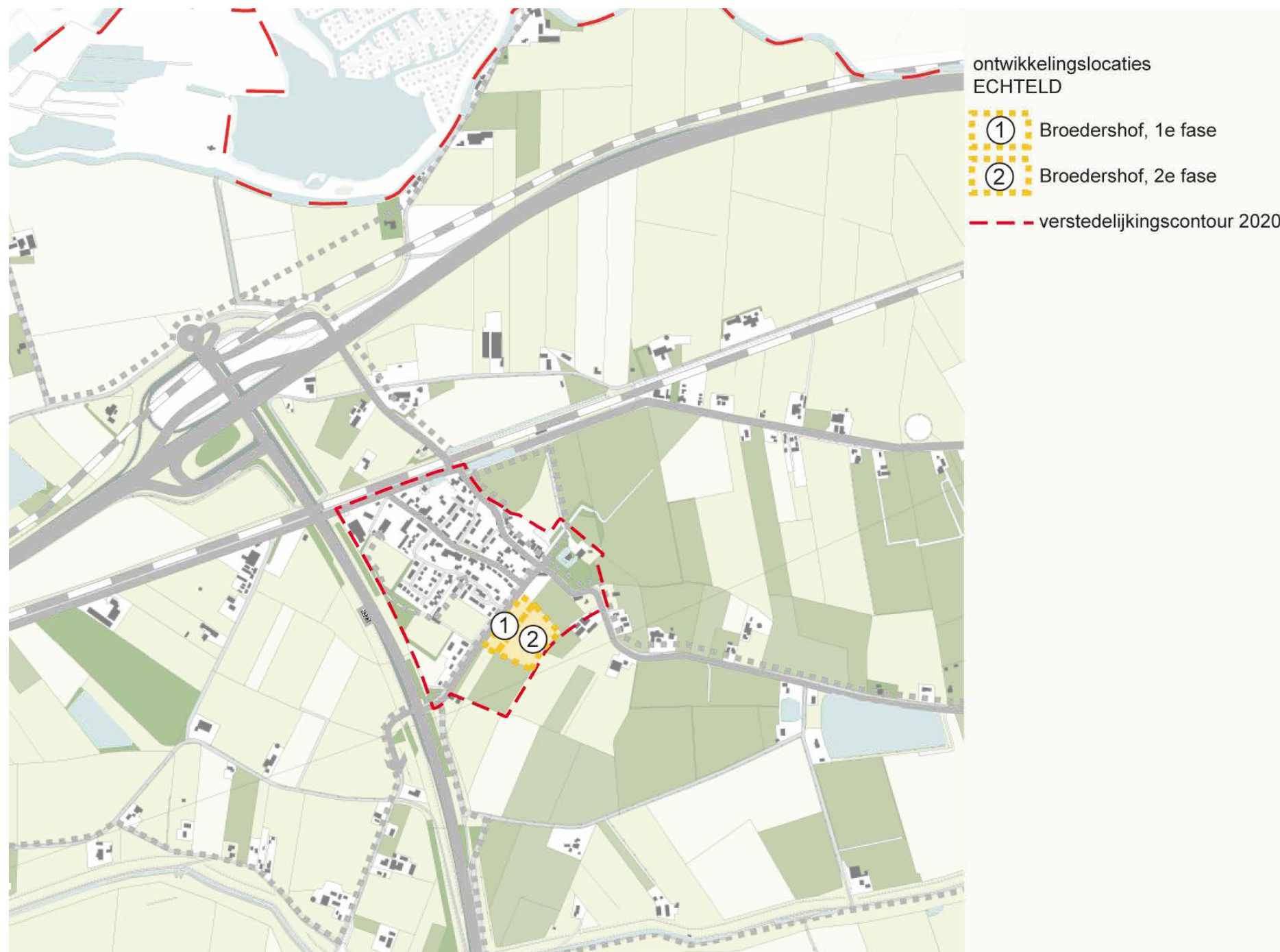
milieuaspecten
Geen bijzonderheden.

bodem en water
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: Geen bijzonderheden te verwachten, locatie is nu ook al grotendeels verhard.

ontsluiting
Niet van toepassing

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in gemeentelijk en particulier eigendom.

8. Herenland-West
Deze locatie ligt ten westen van Opheusden en sluit aan op de eerdere fasen van Herenland. Onderzocht wordt of ontwikkeling in de toekomst wenselijk is.



6.5.3 Echteld

1. Broedershof 1e fase

De locatie ligt aan de zuidzijde van Echteld en is in agrarisch gebruik. Aan de noordzijde vormt de Ooistraat, tezamen met het hoofdveld van VV Echteld en woonbebouwing de begrenzing. Aan de overige zijde wordt het gebied begrensd door het buitengebied en boomgaarden.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Voor deze locatie gaat de voorkeur uit naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving.

capaciteit

De eerste fase biedt ruimte voor circa 16 woningen.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met spuitzones, die over een gedeelte van de locatie liggen.

De locatie ligt in de nabijheid van de provinciale weg N323, welke verhoogd is gelegen ten opzichte van het plangebied.

bodem en water

bodem: de locatie is in gebruik als akkerbouwland. Er is sprake van een niet verdachte locatie. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn..

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Ooistraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden van de eerste fase zijn in particulier eigendom.

2. Broedershof 2e fase

De locatie ligt aan de zuidzijde van Echteld en is in agrarisch gebruik. Aan de noordzijde vormt de locatie Broedershof 1e fase de begrenzing. Aan de overige zijde wordt het gebied begrensd door het buitengebied en boomgaarden.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Voor deze locatie gaat de voorkeur uit naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving. In ieder geval dienen seniorenwoningen te worden gerealiseerd.

capaciteit

De tweede fase biedt ruimte aan circa 35 woningen.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met spuitzones, die over een gedeelte van de locatie liggen.

De locatie ligt in de nabijheid van de provinciale weg N323, welke verhoogd is gelegen ten opzichte van het plangebied.

bodem en water

bodem: de locatie is in gebruik als akkerbouwland. Er is sprake van een niet verdachte locatie. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

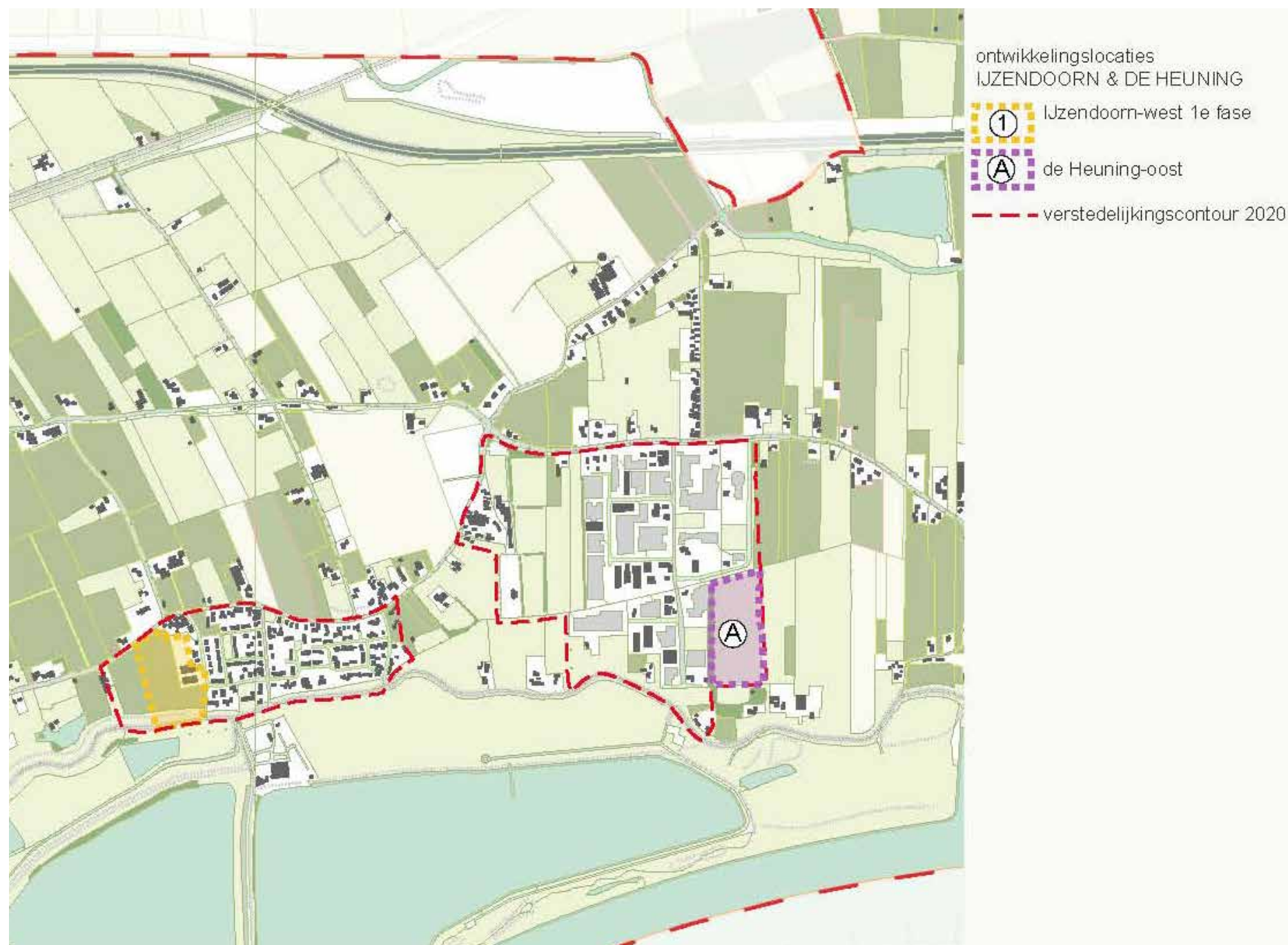
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn..

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Ooistraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden van de eerste en tweede fase zijn in particulier eigendom.



6.5.4 IJzendoorn-De Heuning

1. IJzendoorn-West 1e fase

De locatie ligt aan de westzijde van de kern IJzendoorn. Op een deel van de locatie is bebouwing van een voormalig aannemersbedrijf gevestigd. De locatie is geschikt voor herontwikkeling voor woningbouw. Het overige deel is in gebruik als boomgaard.

typering woonmilieu: landelijk wonen
Op de locatie gaat de voorkeur uit naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving.

capaciteit
De locatie biedt ruimte voor circa 45 woningen.

milieuaspecten
De locatie ligt grotendeels binnen de invloedssfeer van een spuitzone.

wegverkeerslawaaï
Geluid als gevolg van het wegverkeer kan mogelijk een beperkende factor zijn bij de ontwikkeling van de noordzijde van het plangebied.

bodem en water
bodem: ter plaatse van het aannemersbedrijf kunnen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. De keurbepalingen van het Waterschap zijn van toepassing. Rekening moet worden gehouden met de grote kweldruk bij hoge rivierstanden.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Keizerstraat en de Dorpsstraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.

2. De Heuning-Oost
De uitbreidingslocatie ligt direct ten zuidoosten van het huidige bedrijventerrein de Heuning. Ter plekke is momenteel grasland aanwezig.

type bedrijvigheid: categorie 3b
De locatie biedt ruimte voor de opvang van lokale, gemeentelijke bedrijvigheid. Bedrijfswoningen zijn op deze locatie uitgesloten.

capaciteit
De capaciteit bedraagt circa 4 ha.

kwaliteitseisen
De bedrijven dienen zorgvuldig in het open landschap te worden ingepast. Landschappelijke beplanting aan de randen van het terrein, ter afscherming van de bebouwing, is dan ook wenselijk.

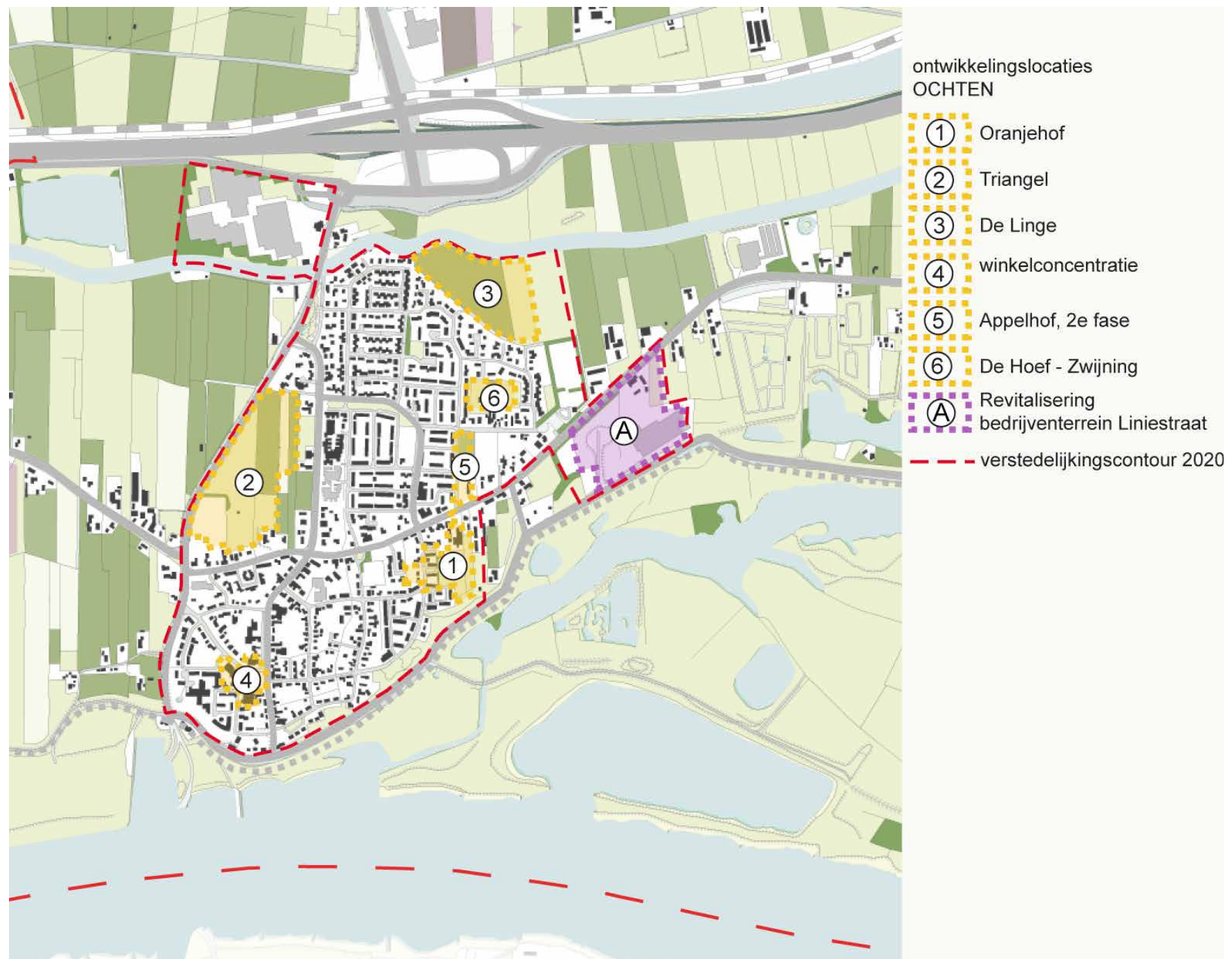
milieuaspecten
Rekening moet worden gehouden met burgerwoningen in de directe omgeving.

bodem en water
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden.

Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting
Ontsluiting kan vanaf de Transitoweg plaatsvinden.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.



6.5.5 Ochten

1. Oranjehof

Dit project houdt een herstructurering en een kleine uitbreiding in aan de rand van het dorp. Om verplaatsing van een bedrijf aan de Liniestraat te bekostigen is het wenselijk op de huidige locatie woningen te realiseren. Door de voormalige gemeente Echteld is onder een aantal voorwaarden medewerking toegezegd.

typering woonmilieu: landelijk wonen
Gezien de ligging van de locatie nabij/in het waardevolle dijklandschap gaat de voorkeur uit naar vrijstaande woningen in een groene omgeving.

capaciteit
De capaciteit bedraagt circa 49 woningen.

kwaliteitseisen
Bebouwing op de locatie moet aan hoge kwaliteitseisen voldoen. Er dient een mooie overgang te worden gecreëerd naar het waardevolle groen.

milieuaspecten
Rekening moet worden gehouden met de vergunde activiteiten van diverse inrichtingen (autoreparatiebedrijf, een aannemersbedrijf, een fietsenzaak en twee groothandels) nabij de locatie.

bodem en water
bodem: de bodem is mogelijk in lichte mate verontreinigd als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen (boomkwekerij). Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. De locatie ligt in een kwelgevoelig gebied, hetgeen problemen kan opleveren bij de planontwikkeling. De keurbepalingen van het Waterschap zijn van toepassing vanwege de ligging langs de waterkering.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Liniestraat en/of de Oranjestraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn deels in particulier en deels in gemeentelijk eigendom.

2. Triangel

Locatie De Triangel is een grote uitbreidingsweg aan de westkant van Ochten. Deze nieuwbouwlocatie ligt aan de westzijde van Ochten en ligt ingeklemd tussen de Cuneraweg en de Burgemeester H. Houtkoperlaan.

typering woonmilieu: landelijk wonen
Op deze locatie gaat de voorkeur uit naar een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen.

capaciteit
In het plangebied zullen gefaseerd circa 154 woningen worden gerealiseerd.

kwaliteitseisen
De woningen dienen met de voorkanten te worden gericht op de Burgemeester H. Houtkoperlaan. Tot de Cuneraweg dient in verband met de hinder van deze weg voldoende

afstand te worden aangehouden met bebouwing. Een brede strook openbaar groen is hier wenselijk.

milieuaspecten
Bij de planvorming is rekening gehouden met het aspect geluid.

bodem en water
bodem: uit een in 1999 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de oprichting van woningbouw op deze locatie. Actualisatie van het onderzoek is noodzakelijk.
water: met het Waterschap Rivierenland zijn afspraken gemaakt over de riolering, waterhuishouding en de inrichting van het watersysteem in het plangebied.

ontsluiting
De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden vanaf de Burgemeester H. Houtkoperlaan en de Cuneraweg.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in eigendom bij een projectontwikkelaar.

3. De Linge

De nieuwbouwlocatie ligt aan de noordoostzijde van Ochten, direct aan de Linge. Op deze locatie is momenteel een boomgaard aanwezig. Vanuit de bestaande woonwijk aan de zuidzijde zijn al aansluitpunten aanwezig om woningbouw te realiseren.

typering woonmilieu: landelijk wonen
Op deze locatie gaat de voorkeur uit naar vrijstaande woningen in een landelijke, groene omgeving met een directe relatie met het water van de Linge.

capaciteit
Het plangebied biedt ruimte voor circa 65 woningen.

kwaliteitseisen
Bij de ontwikkeling van de locatie is het wenselijk voldoende afstand tot de Linge aan te houden. Tevens is het van belang een duurzame dorpsrand vorm te geven, bijvoorbeeld in de vorm van Lingetuinen. Deze Lingetuinen hebben dan een openbaar karakter en een groene en waterrijke uitstraling. In dat gebied wordt kleinschalige bebouwing toegevoegd.

milieuaspecten
Rekening moet worden gehouden met de geluidscontour van de snelweg A 15 en de Betuwelijn.

bodem en water
bodem: Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting
De ontsluiting van het plangebied is problematisch en vraagt nadere studie.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.

4. winkelconcentratie
De locatie ligt aan de Molendam, Bagijnestraat en Dokter M. van Drielplein. Door verdere concentratie van voorzieningen zal het karakter van het centrumgebied worden versterkt. Getracht kan worden een opwaardering

van het centrumgebied te creëren en de uitstraling van bestaande bebouwing te verbeteren.

typering: voorzieningen in combinatie met centrum dorps wonen
Ter plekke zullen diverse voorzieningen worden geconcentreerd (onder andere De Vicary en supermarkt Super de Boer). Boven de winkels is ruimte voor woningbouw.

capaciteit
Het plangebied biedt ruimte voor circa 30 woningen.

kwaliteitseisen
Het is wenselijk tezamen met de winkelconcentratie ook ruimte te bieden voor woningbouw. De voorkeur gaat uit naar woningen voor ouderen. Verder is het wenselijk het Dokter M. van Drielplein her in te richten tot verblijfsgebied met parkeren en het gebied voor het voormalige gemeentehuis in te richten als centraal dorpsplein.

milieuaspecten
De locatie en directe omgeving kunnen worden beschouwd als gemengd gebied, waardoor lagere richtafstanden gehanteerd kunnen worden.

bodem en water
bodem: bij het actueel worden van de locatie is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting
Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Molendam en de Bagijnestraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in gemeentelijk en particulier eigendom.

5. Appelhof 2e fase
De locatie ligt ten noorden van de Liniestraat tegen bestaande woonbebouwing aan. De ter plaatse gevestigde boomteelt zal worden verplaatst zodat de locatie beschikbaar wordt voor een nieuwe functie.

typering woonmilieu: landelijk wonen
Vanwege de ligging van de locatie aan de rand van de kern gaat de voorkeur uit naar vrijstaande woningen in een landelijke woonomgeving.

capaciteit
De locatie biedt ruimte voor circa 12 woningen.

kwaliteitseisen
De woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van het gebied. In ieder geval is het van belang een oriëntatie op de Liniestraat te realiseren.

milieuaspecten
Rekening moet worden gehouden met de hindercirkels van een agrarisch bedrijf en een installatiebedrijf aan de noordzijde van De Hoef.

bodem en water
bodem: de bodem is mogelijk in lichte mate verontreinigd als gevolg van gebruik van bestrijdingsmiddelen. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.



water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Prunusstraat en door aansluiting op de wegenstructuur in de eerste fase van het plan “Appelhof”.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.

6. De Hoef-Zwijning
In de structuurschets gemeente Echteld 2001 is de locatie aangemerkt als potentiële inbreidingslocatie.

typering woonmilieu: landelijk wonen
Gezien het al aanwezige woningtype in de directe omgeving gaat de voorkeur uit naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving.

capaciteit
De locatie biedt ruimte voor circa 10 woningen.

kwaliteitseisen
Een zorgvuldige inpassing van de woningen in de bestaande stedenbouwkundige structuur is noodzakelijk.

milieuaspecten
Rekening moet worden gehouden met de hindercirkels van een agrarisch bedrijf, een installatiebedrijf en een smederij aan de noordzijde van De Hoef.

bodem en water
bodem: op de locatie is een boomkwekerij gevestigd. De bodem is mogelijk in lichte mate verontreinigd als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf De Hoef en Zwijning.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in wisselend particulier eigendom.

A. revitaliseren Tercaterrein Bonegraafseweg
Deze locatie ligt aan de oostzijde van Ochten, aan de Bonegraafseweg. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein is wenselijk. Door aanpak van de openbare ruimte en het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde omgeving kan dit worden verbeterd. De gemeente wil particuliere initiatieven benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

type bedrijvigheid: categorie 1-3a
De voorkeur gaat uit naar kleinschalige bedrijvigheid als overgang naar het landelijk gebied en woningen in de omgeving. De locatie biedt ruimte aan lokale bedrijvigheid.

capaciteit
De capaciteit is afhankelijk van particuliere initiatieven.

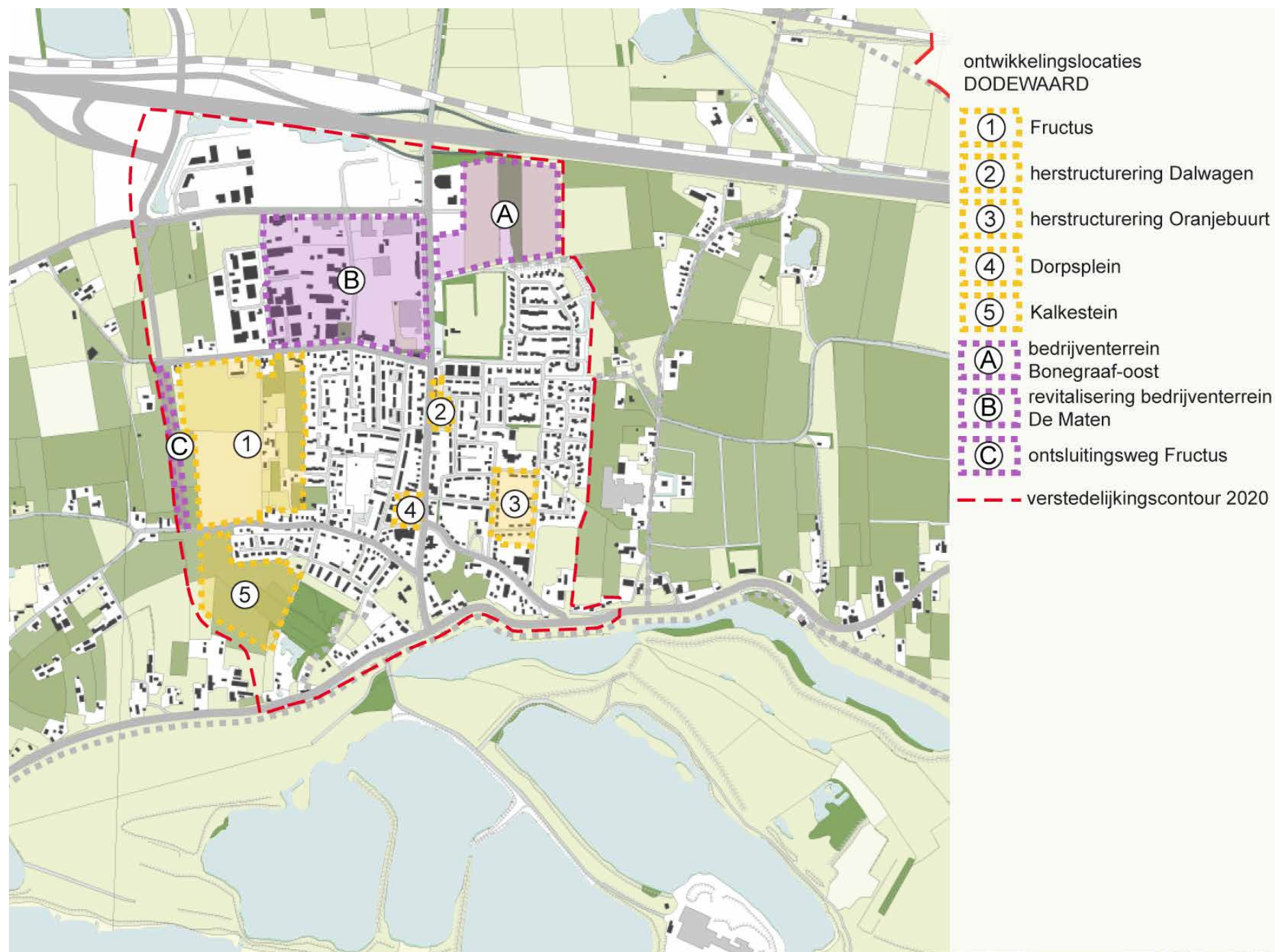
kwaliteitseisen
Er moet rekening worden gehouden met de woningen in de directe omgeving. Verder dient het terrein landschappelijk te worden ingepast.

milieuaspecten
Rekening moet worden gehouden met woningen in de directe omgeving.

bodem en water
bodem: Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. Dit is afhankelijk van de particuliere initiatieven

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden Liniestraat.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.



6.5.6 Dodewaard

1+ C Fructus

De locatie ligt ten westen van de kern Dodewaard, direct aan de bestaande woonbebouwing. Een deel van de locatie is in gebruik als boomgaard en een deel als groengebied en achtererven.

typering woonmilieu: landelijk wonen
De voorkeur gaat uit naar een mix van woningtypen.

capaciteit
De locatie biedt ruimte voor het realiseren van circa 300 woningen.

kwaliteitseisen
Een zorgvuldige aansluiting op de bestaande bebouwing en een mooie overgang naar het landelijk gebied zijn belangrijk. Daarnaast is het van belang dat de locatie zorgvuldig ontsloten wordt via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

milieuaspecten
De geluidscontour van het industrieterrein Bonegraaf loopt voor een klein gedeelte van het gebied dat gelegen is aan de noordoostzijde. De stankcirkel afkomstig van de melkrundveehouderij ligt gedeeltelijk over de locatie.

bodem en water
bodem: ten noorden van de locatie is een voormalige ondergrondse tank gelegen die mogelijk van invloed is op de bodemkwaliteit. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden.

Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

ontsluiting
De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn in particulier eigendom.

2. herstructurering Dalwagen
Op initiatief van de SWB zal een deel van de woningvoorraad worden vervangen door nieuwbouw.

typering woonmilieu: landelijk wonen
In het plangebied worden eengezinswoningen gerealiseerd.

capaciteit
Na sloop worden circa 20 woningen gerealiseerd.

kwaliteitseisen
Rekening houden met bebouwing in de omgeving.

milieuaspecten
Geen bijzonderheden te verwachten, locatie is immers nu ook al in gebruik voor woningbouw.

bodem en water
bodem: Geen bijzonderheden te verwachten, locatie is immers nu ook al in gebruik voor woningbouw.
water: het verhard oppervlak zal nauwelijks toenemen.

ontsluiting
De locatie kan worden ontsloten via de Dalwagen.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn grotendeels in eigendom van de SWB.

3. herstructurering Oranjestad
Op initiatief van de SWB zal een deel van de woningvoorraad worden vervangen door nieuwbouw.

typering woonmilieu: landelijk wonen
In het plangebied worden eengezinswoningen gerealiseerd.

capaciteit
Na sloop worden circa 75 woningen gerealiseerd.

kwaliteitseisen
Rekening houden met bebouwing in de omgeving. .

milieuaspecten
Geen bijzonderheden te verwachten, locatie is immers nu ook al in gebruik voor woningbouw.

bodem en water
bodem: Geen bijzonderheden te verwachten, locatie is immers nu ook al in gebruik voor woningbouw.
water: het verhard oppervlak zal nauwelijks toenemen.

ontsluiting
De locatie kan worden ontsloten via de Julianalaan.

eigendomsverhoudingen
De gronden zijn grotendeels in eigendom van de SWB.

4. dorpsplein

De locatie vormt het centrumgebied van Dodewaard en is gelegen aan het Dorpsplein.

typering woonmilieu: centrum dorps

De locatie is bijzonder geschikt voor de realisatie van een centrum dorps woonmilieu met voorzieningen zoals woningen voor starters en senioren.

capaciteit

De locatie biedt ruimte aan circa 50 woningen en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond.

kwaliteitseisen

De locatie moet het hart van Dodewaard gaan vormen. De bebouwing zal conform de huidige situatie 2 à 3 lagen bedragen. Indien bij de uitwerking blijkt dat meer massa benodigd is dan zijn maximaal 4 lagen mogelijk. Vanwege de strategische ligging is het van belang dat de bebouwing hoge kwaliteit heeft. Voor de uitstraling van het centrumgebied van Dodewaard is het wenselijk voorzieningen meerteconcentreren rondom het dorpsplein en een echt hart voor het dorp te creëren. Hiervoor is ook meer massa rondom het dorpsplein gewenst.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem en water

bodem: de locatie is in gebruik ten behoeve van wonen en lijkt daarmee voor deze functie ook in de toekomst geschikt. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Dalwagen.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in eigendom van een ontwikkelaar.

5. Kalkestein

De locatie aan de zuidwestzijde van Dodewaard heeft momenteel een agrarische functie. Het gebied grenst aan bestaande woonbebouwing van de Kalkestraat, het buitengebied en het waardevolle parkgebied. De locatie komt na de aanleg van de rondweg aan de westzijde van het dorp binnen de toekomstige fysieke begrenzing van de kern te liggen, hetgeen mogelijkheden biedt voor het realiseren van een duurzame dorpsrand.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De locatie is geschikt voor een mix van woningtypen in een groene omgeving.

capaciteit

De locatie biedt afhankelijk van het te realiseren type bebouwing ruimte voor 50 woningen.

kwaliteitseisen

Met de ontwikkeling van de locatie is het wenselijk een duurzame, groene dorpsrand te creëren. De woningen dienen voldoende afstand aan te houden tot de toekomstige rondweg.

milieuaspecten

In de nabijheid van de locatie zijn pluimveehouderijen gelegen, waarvan de stankcirkels mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling van de locatie.

Geluid als gevolg van het wegverkeer op de Kalkestraat vormt mogelijk een beperkende factor bij de ontwikkeling van de noordzijde van de locatie.

bodem en water

bodem: op basis van de huidige gegevens is er sprake van een niet verdachte locatie. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting

De locatie kan worden ontsloten vanaf de Kalkestraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

A. Bedrijventerrein Bonegraaf-Oost

De locatie ligt aan de noordoostzijde van Dodewaard direct aan de A15. Op het meest oostelijk deel van het terrein is beplanting gelegen.

type bedrijvigheid: categorie 2-3b

Direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein is op een oppervlakte van circa 3 ha, de vestiging van bedrijven in de categorie 3b (excl. bedrijfswoningen) toegestaan. Op het overige gedeelte van 5 ha zijn bedrijven in de categorie 2 tot en met 3a gewenst. Op dat deel zijn bedrijfswoningen mogelijk.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 8 ha.



kwaliteitseisen

Bij de ontwikkeling van de locatie moet rekening worden gehouden met het inrichtingsplan groenstrook, fase 2 Dodewaard-Noord ter plekke van de Dalwagen. De bebouwing dient een oriëntatie op de Dalwagen en de A15 te hebben. Het gaat hier namelijk om een zichtlocatie.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem en water

bodem: Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Verlengde Bonegraafseweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn deels in gemeentelijk en deels in particulier eigendom.

B. revitalisering bedrijventerrein de Maten

De locatie ligt aan de noordwestzijde van Dodewaard direct aan het bedrijventerrein de Bonegraaf en de rondweg. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein is wenselijk. Door aanpak van de openbare ruimte en het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde omgeving kan dit worden verbeterd. De gemeente wil particuliere initiatieven benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

type bedrijvigheid: tot en met categorie 3b

De locatie biedt ruimte aan bedrijven tot en met categorie 3b. Bedrijfswoningen zijn niet gewenst.

capaciteit

De capaciteit is afhankelijk van particuliere initiatieven.

kwaliteitseisen

Bij de ontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met het inrichtingsplan voor het groengebied direct langs de rondweg. De bebouwing dient een oriëntatie te hebben op de rondweg. Het gaat hier namelijk om een zichtlocatie.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

water: bij ontwikkeling van de locatie mogen geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Onderzoek moet uitwijzen of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. Dit is afhankelijk van de particuliere initiatieven

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Bonegraafseweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.