

Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan  
**Hoornse Enk Heerde**



Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan

# Hoornse Enk Heerde

CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement

juni 2012

gemeente Heerde



## inhoud

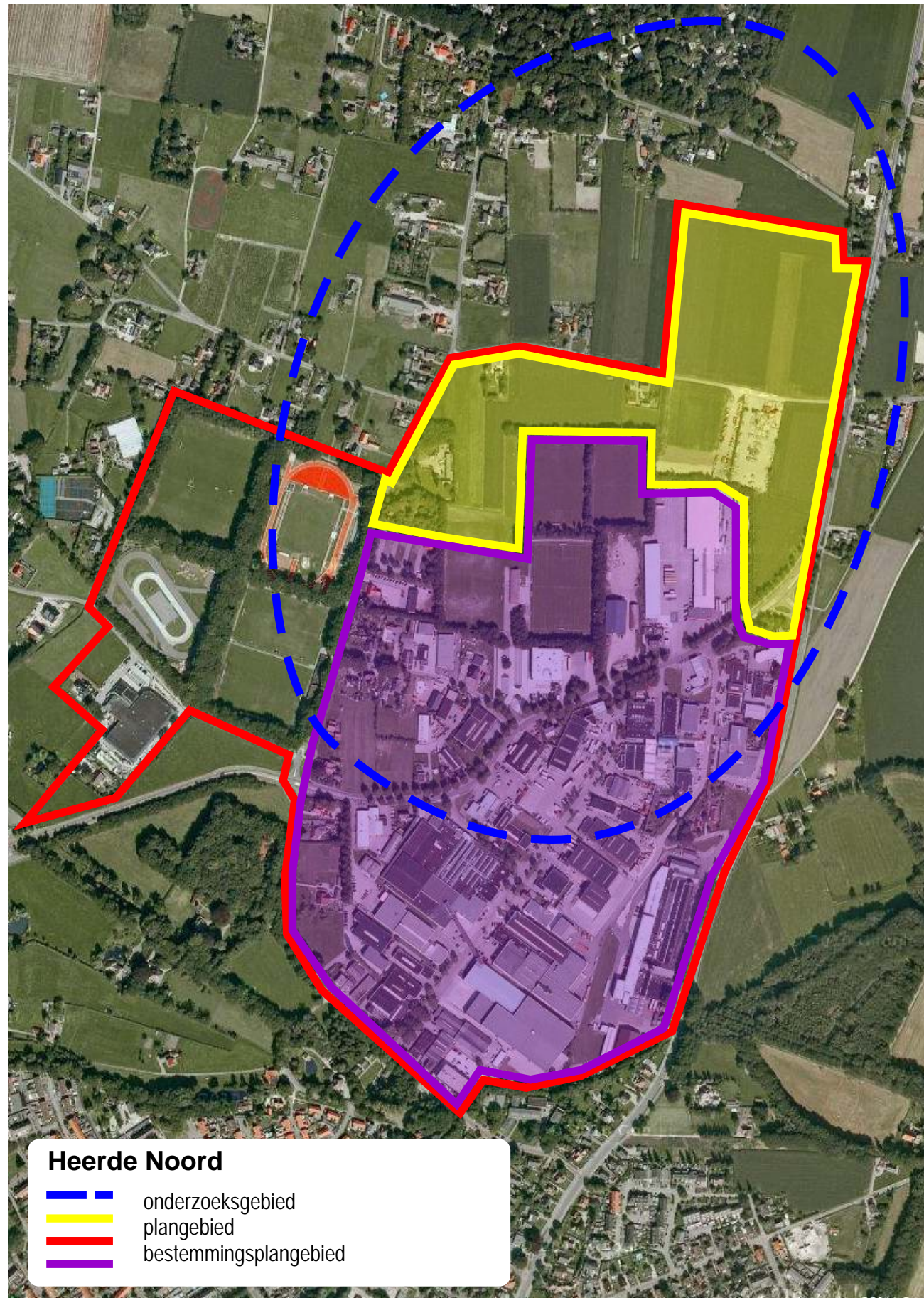
|  |    |
|--|----|
| Inleiding: de stedenbouwkundige opgave | 3  |
| Provinciaal beleid                     | 4  |
| Gemeentelijk beleid                    | 6  |
| Analyse van de ondergrond              | 7  |
| De ruimtelijke Structuur               | 10 |
| De locatie nu                          | 11 |
| Uitgangspunten van ontwikkeling        | 13 |
| Stedenbouwkundig ontwerp               | 14 |
| Functies                               | 15 |
| Verkeer                                | 15 |
| Deelgebieden                           | 16 |
| Bedrijvencluster Zwolseweg             | 17 |
| Beeldkwaliteit Zwolseweg               | 20 |
| De gemeentewerf aan de Veldweg         | 22 |
| Beeldkwaliteit gemeentewerf e.o.       | 24 |
| De eeuwlandse weg                      | 25 |
| Beeldkwaliteit eeuwlandseweg           | 27 |
| Wonen en werken op de Hoornse Enk      | 28 |
| Beeldkwaliteit Hoornse Enk             | 31 |



## Inleiding; de stedenbouwkundige opgave

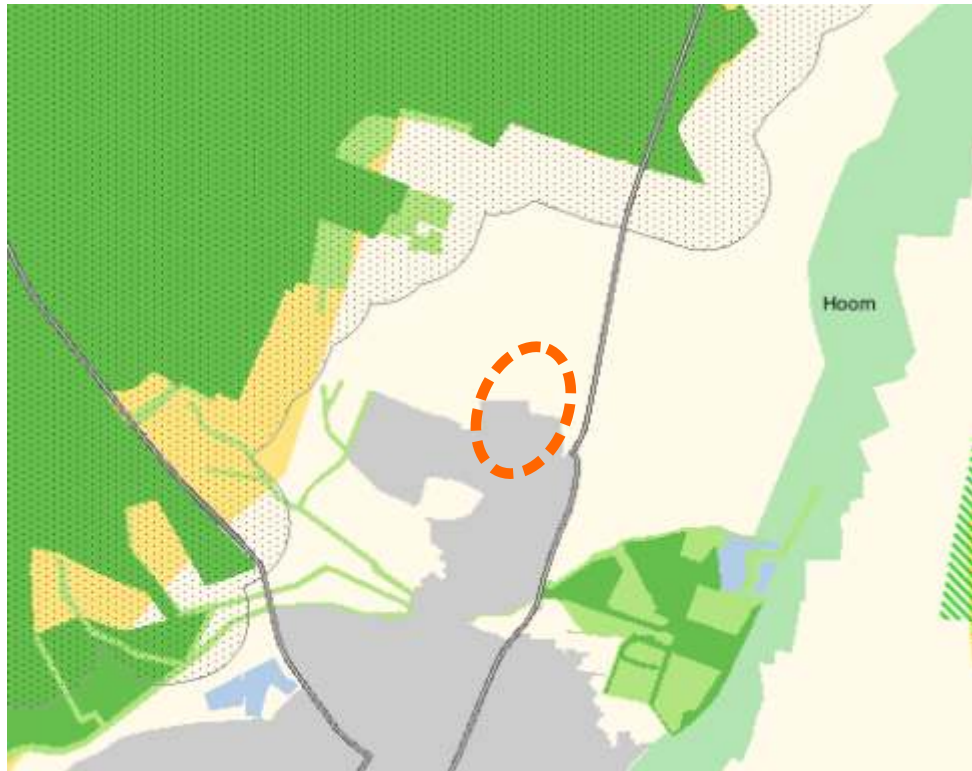
De opgave is het ontwerpen van een gebiedseigen inrichting voor de zone rondom de Eeuwlandseweg te Heerde. Deze zone maakt deel uit van het te actualiseren bestemmingsplan Bedrijven- en sportterreinen te Heerde-Noord. Omdat de te verwachten ontwikkeling van dit gebied leidt tot een verandering van functie van de zone rondom de Eeuwlandseweg, is de vraag gesteld voor een nieuw stedenbouwkundig plan.

Voor opgave betekent dit dat we spreken over een aantal verschillende gebieden, te weten het bestemmingsplangebied (rood omlijnd), verdeeld in actualisatie (paars), nieuw in te richten (geel) en een onderzoeksgebied (blauwe ovaal). Het voorliggend hoofdstuk plaatst het gele gebied in een groter geheel (analyse van de ondergrond) op basis waarvan het globale plan en het stedenbouwkundig ontwerp worden beschreven. Volgend aan het stedenbouwkundig ontwerp is de beeldkwaliteit van de toekomstige inrichting beschreven en vastgelegd in beeldkwaliteitscriteria.



afbeelding 1: Bestemmingsplan, onderzoeks- en ontwerpgebied





afbeelding 2: Uitsnede van het Streekplan Gelderland 2005

## Provinciaal beleid

De functionele uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp zijn op hogere schaalniveau's bepaald, namelijk in het provinciaal beleid en de gemeentelijke visie

Provinciaal beleid: het Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan voor het plangebied is Streekplan Gelderland 2005.

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In het Streekplan Gelderland 2005 valt het plangebied grotendeels binnen het multifunctionele gebied en heeft het de aanduiding "bebouwd gebied 2000" gekregen. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent.

Op verzoek van gemeenten heeft de provincie in het streekplan een gebieds-specifiek beleid ontwikkeld in de vorm van regionale structuurvisies. Deze visies zijn gebaseerd op een analyse van ruimtelijke structuren en ruimtelijke opgaven of ambities. De gemeente Heerde maakt onderdeel uit van de regio 'Noord Veluwe'. Deze regio kenmerkt zich als een bijzonder beleevingslandschap dat een aantrekkelijk toeristisch product is. De regio kent een goed voorzieningenniveau en een levendige lokale economie.

De ambitie van de regio is verwoord in de volgende hoofddoelstelling:

*"zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn"*

### Zoekzones

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 december 2006 de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Hierin worden regionale zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke functies aangewezen. Met deze zoekzones wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte tot 2015. Ten noorden van de kern Heerde bevinden zich een zoekzone voor 'landschappelijke versterking' en een zoekzone voor 'werken'.

De zoekzone Landschappelijke versterking ligt direct ten noorden van de sportvelden. Doel van deze zoekzone is om te komen tot een gedragen gebiedsplan voor versterking van kenmerkende landschappelijke elementen in het gebied. De zoekzone Werken ligt rond de Eeuwlandseweg tegen de Zwolseweg aan. Ook hier moet een gebiedsplan ontwikkeld worden voor samenhangende gebiedsontwikkeling ten behoeve van werken. Van belang voor de planvorming is dus een samenhangend plan voor gebiedsontwikkeling gericht op landschap en werken.

afbeelding 3: Uitsnede uit de Zoekzones Noord-Veluwe 2006



### Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

De Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties beschrijft welke aspecten van het plannen, ontwikkelen en beheren van bedrijventerreinen de provincie belangrijk vindt. De opgave is het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit op de juiste plek en het voorkomen van overschotten en leegstand. Dit betekent dat er maatwerk moet worden geleverd om terreinen met verschillende kwaliteiten te (her)ontwikkelen.

In de nota "Regionale Programma's Bedrijventerreinen" worden afspraken gemaakt over het totale aanbod aan bedrijventerreinen die bestaan uit de te herstructureren bestaande terreinen en te ontwikkelen nieuwe terreinen. De provincie vraagt aan de regio's om aan te geven welke plannen ontwikkeld gaan worden de komende jaren (tot 2015, van 2020 tot 2025 en na 2025). Gevraagd wordt naar fasering, omvang, kwaliteitsniveau en type bedrijven waarvoor het plan ontwikkeld wordt.

### Ruimtelijke kwaliteit

Om het ruimtelijke kwaliteitsdenken een sterke impuls te geven vraagt de provincie opstellers van nieuwe bestemmingsplannen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen en werklandschappen dat deze worden voorzien van een beeldkwaliteitsplan (BKP). In een beeldkwaliteitsplan kan worden aangegeven op welke wijze er invulling is gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik en functiemenging, stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inpassing, vormgeving en architectuur en de balans tussen economie en ruimtelijke kwaliteit.

### Werklandschappen

De provincie onderscheidt in de structuurvisie twee verschillende concepten van bedrijventerreinen. De (monofunctionele) bedrijventerreinen, die we kennen als industrieterreinen, en een nieuw type: de werklandschappen. Onder werklandschappen verstaat de provincie een integrale (her)ontwikkeling van de werkfunctie in combinatie met andere functies. Bij een werklandschap wordt de relatie gelegd tussen de werkfunctie en de directe omgeving en landschap. Daarmee kunnen zachtere overgangen worden gerealiseerd naar het landschap. Een werklandschap kent een meer locatiespecifieke inrichting dan een bedrijventerrein.

Een integrale gebiedsvisie moet onderdeel uitmaken van de plannen voor een werklandschap. Er moet sprake zijn van een substantiële menging van functies. In deze gebiedsvisie moet de samenhang tussen de verschillende functies worden geschetst. Er moet sprake zijn van van zorgvuldig ruimtegebruik, een goede landschappelijke inpassing alsmede aandacht voor de esthetische vormgeving (middels een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp).

afbeelding 4: Werkschrift Werklandschappen provincie Gelderland (2011)

In het Werkschrift Werklandschappen, provincie Gelderland 2011, wordt verder aandacht gegeven aan de kenmerkende eigenschappen van geslaagde werklandschappen. Belangrijk is dat het proces moet leiden tot een meerwaarde van de verschillende functies en het gebied. Aandacht moet worden gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en aan duurzaamheid. Dit alles moet leiden tot een planvisie die gebaseerd is op het kenmerkende karakter van het gebied. Tot slot is een goed werklandschap afhankelijk van de juiste vorm van beheer, in dat laatste is een belangrijk rol weggelegd voor samenwerking tussen overheid en belanghebbenden / gebruikers.

### Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid

Als we de verschillende plannen en visies van de provincie naast elkaar plaatsen dan springen er een aantal belangrijke aspecten uit ten aanzien van de ontwerplocatie.

Het is van belang om een integraal plan te maken waarin de keuzes duidelijk worden en het samengaan van de verschillende functies en het landschap tot een ruimtelijke verbetering leiden. Het is ook belangrijk dat er een gemengd gebied ontstaat; een gebied waarin wonen, werken en recreëren met elkaar en met het landschap vermengd worden.

Als laatste uitgangspunt wordt de ruimtelijke kwaliteit genoemd, een plan moet een goede ruimtelijke kwaliteit nastreven.

In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn alle gewenste ingrediënten van het provinciaal beleid op een creatieve wijze samengebracht in een ontwerp wat mengt en verbetert, wat landschap als onderlegger inzet voor het



structureren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een stedenbouwkundig plan gericht op duurzame vernieuwing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.



## Gemeentelijk beleid

De gemeente Heerde heeft in 2009 de Toekomstvisie 2025 vastgesteld. In deze Toekomstvisie worden de belangrijkste richtingen, de uitgangspunten voor het toekomstige beleid weergegeven. De Toekomstvisie 2025 is dé basis voor het opstellen van de structuurvisie.

In de hoofdlijn van de Toekomstvisie 2025 blijft het karakter van Heerde voor een groot deel bepaald door de landschappelijke en natuurlijke waarden. Samen met het woonklimaat, ruimtelijke rust, variëteit en een goede ontsluiting ontstaat een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken en recreatie. De inrichting en architectuur in relatie tot het landschap bepalen de 'leesbaarheid' van Heerde. Bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt.

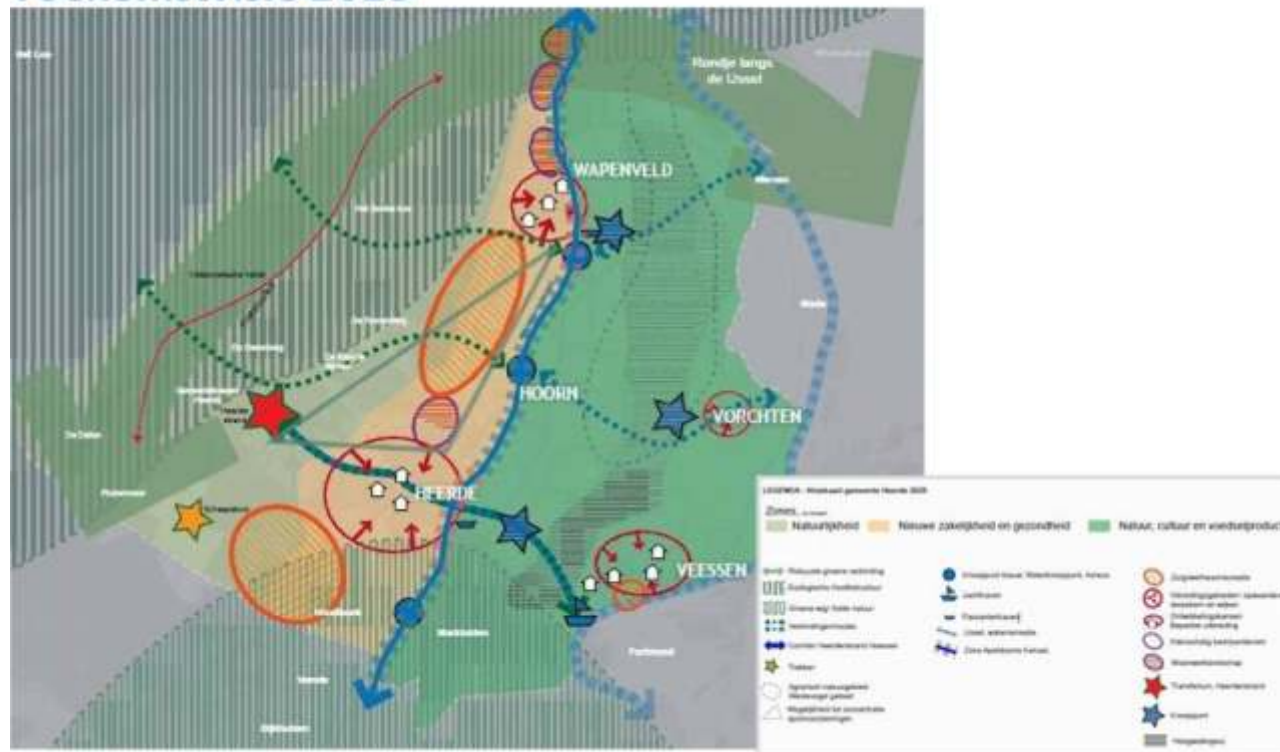
Voor de gehele gemeente Heerde worden een achttal thema's leidraad voor de toekomst, te weten: wonen, economie, individuele verantwoordelijkheid, landschap, natuur en ecologie, hoogwatergeul, water, cultuurhistorie en duurzaamheid. Daarnaast wordt de gemeente 'verdeeld' in een drietal zones:

- Natuurlijkheid
- Nieuwe zakelijkheid en gezondheid;
- Natuur, cultuur en voedselproductie.

Het plangebied ligt binnen de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Deze zone is de economische zone tussen Heerde en Wapenveld, inclusief de gebieden ten noorden en zuiden daarvan. Er is sprake van een woonwerklandschap dat niet bedoeld is voor grootschalige bedrijven, maar meer een infrastructuur is van ketens en samenwerking tussen bedrijven, wellness, leisurecentra, landgoederen, zorg en welzijn, onderwijs en sport en wonen. Bedrijventerreinen worden innovatieve omgevingen met een eigen ruimtelijke en architectonische structuur. Een 'omvormbaar' landschap dan kan veranderen van functies: van werken, naar wonen, naar educatie en omgekeerd. Ontwikkelingen in deze zone vinden uitsluitend plaats met aandacht voor het landschap.

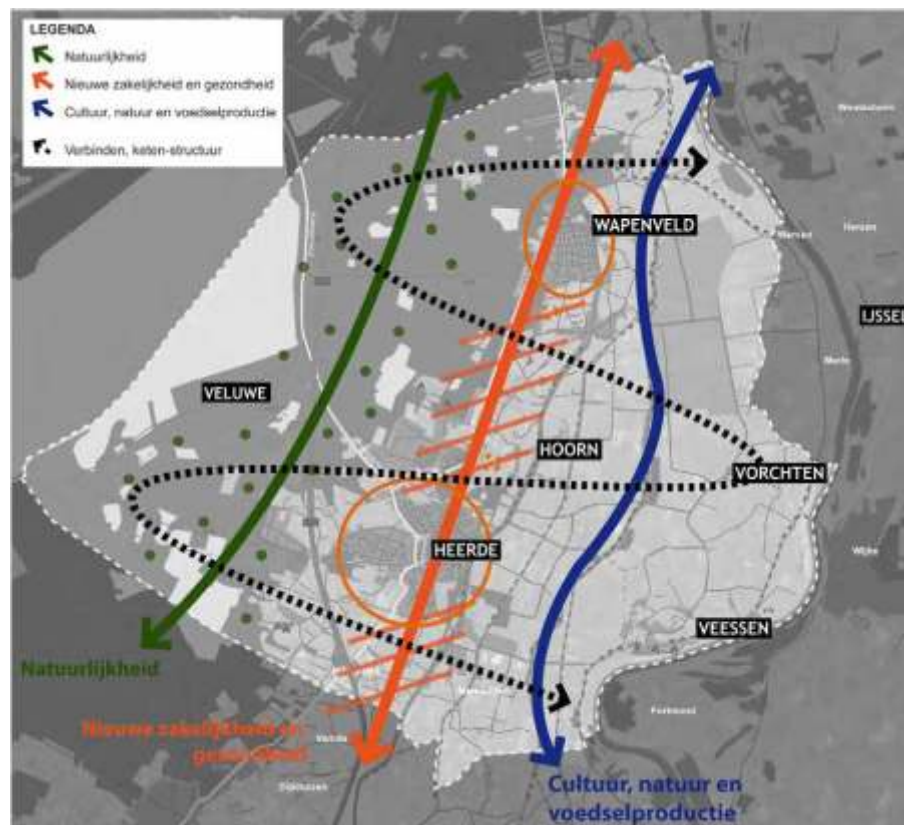
Qua bedrijvigheid wordt onder andere gestreefd naar experimenteel agrarische bedrijven, ambachtelijke bedrijven, kennis en diensten. Het Heerde van de toekomst is letterlijk en figuurlijk veel groener. De gemeente stimuleert het spaarzaam omgaan met materialen en ruimte. Hergebruik en kleine kringlopen stimuleren het ontwikkelen van slimme, decentrale duurzaamheidssystemen.

### Toekomstvisie 2025



afbeelding5: Visiekaart Toekomstvisie 2025

afbeelding6: Zones Toekomstvisie 2025





## Analyse van de ondergrond

### Aanwezige ruimtelijke structuren

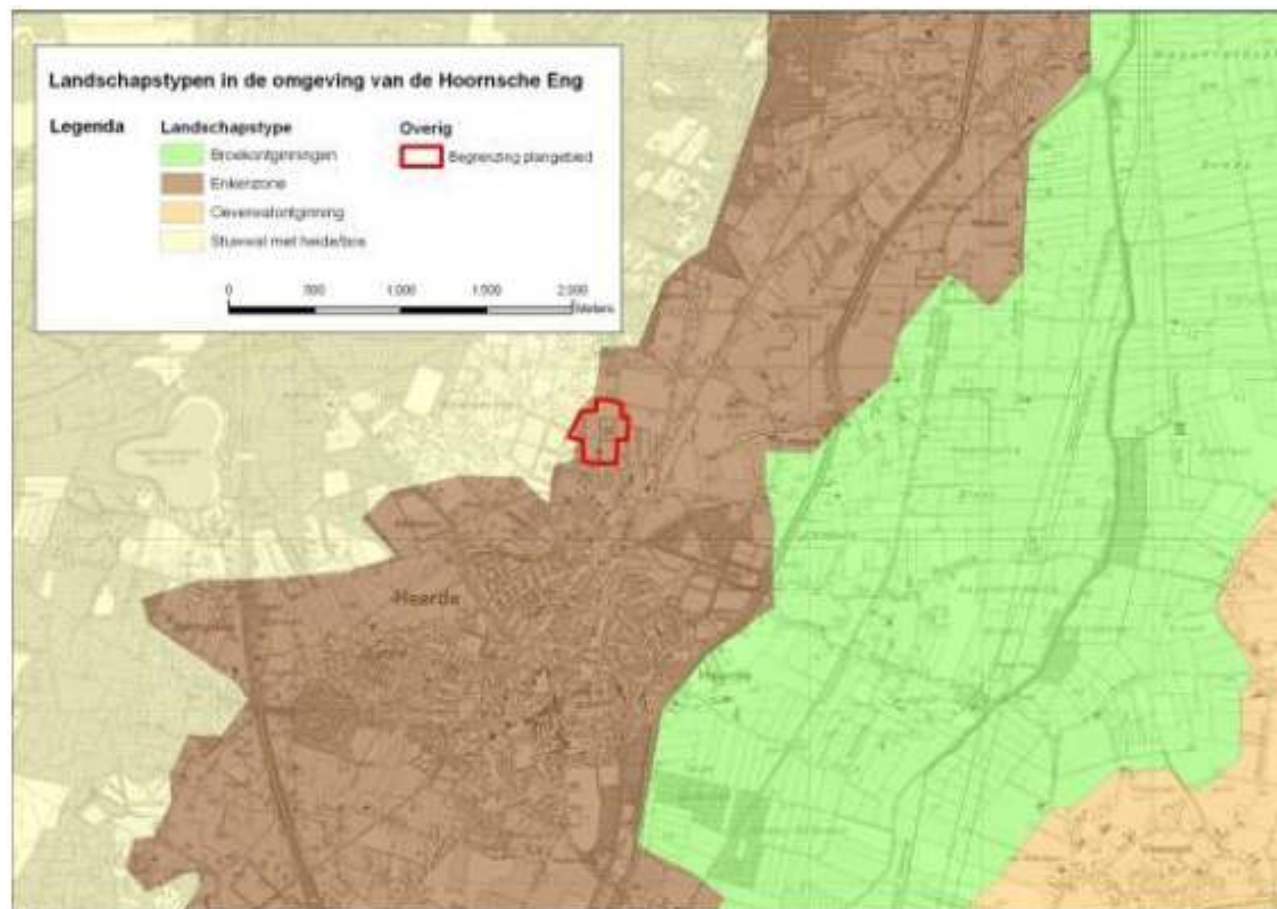
De ruimtelijke structuur van de locatie komt voort uit een lange ontstaans-geschiedenis, met als basis de landschappelijke ondergrond. Door de groei van de kern Heerde is de structuur van het gebied uiteindelijk tot stand gekomen.

### Prehistorie

Na twee periodes van felle kou werd het klimaat 10.000 jaar geleden eindelijk milder. Na het terugtrekken van het landijs zijn de stuwwallen (Dellen, Renderklippen) achtergebleven. Ongeveer 4500 jaar geleden ontstonden er landbouwnederzettingen op de rand van de Veluwe. Op verschillende plaatsen in de regio zijn hier de resten van te vinden in de vorm van prehistorisch aardewerk, stenen- en bronzen werktuigen en grafheuvels.

### De middeleeuwen

In de middeleeuwen concentreerde de bewoning van de inmiddels agrarisch georiënteerde bevolking zich in twee zones: de enken-zone aan de voet van de hogere Veluwe tussen vijf en tien meter boven NAP en een zone langs de IJssel, op de iets boven de omgeving uitstekende oeverwallen. Akkerbouw vond plaats op de enken, die eeuwenlang bemest werden met een mengsel van heide en schapenmest uit de potstallen op de Veluwe. Melkvee graasde in de laaggelegen nattere broeklanden, waar ook het hooi vandaan kwam.



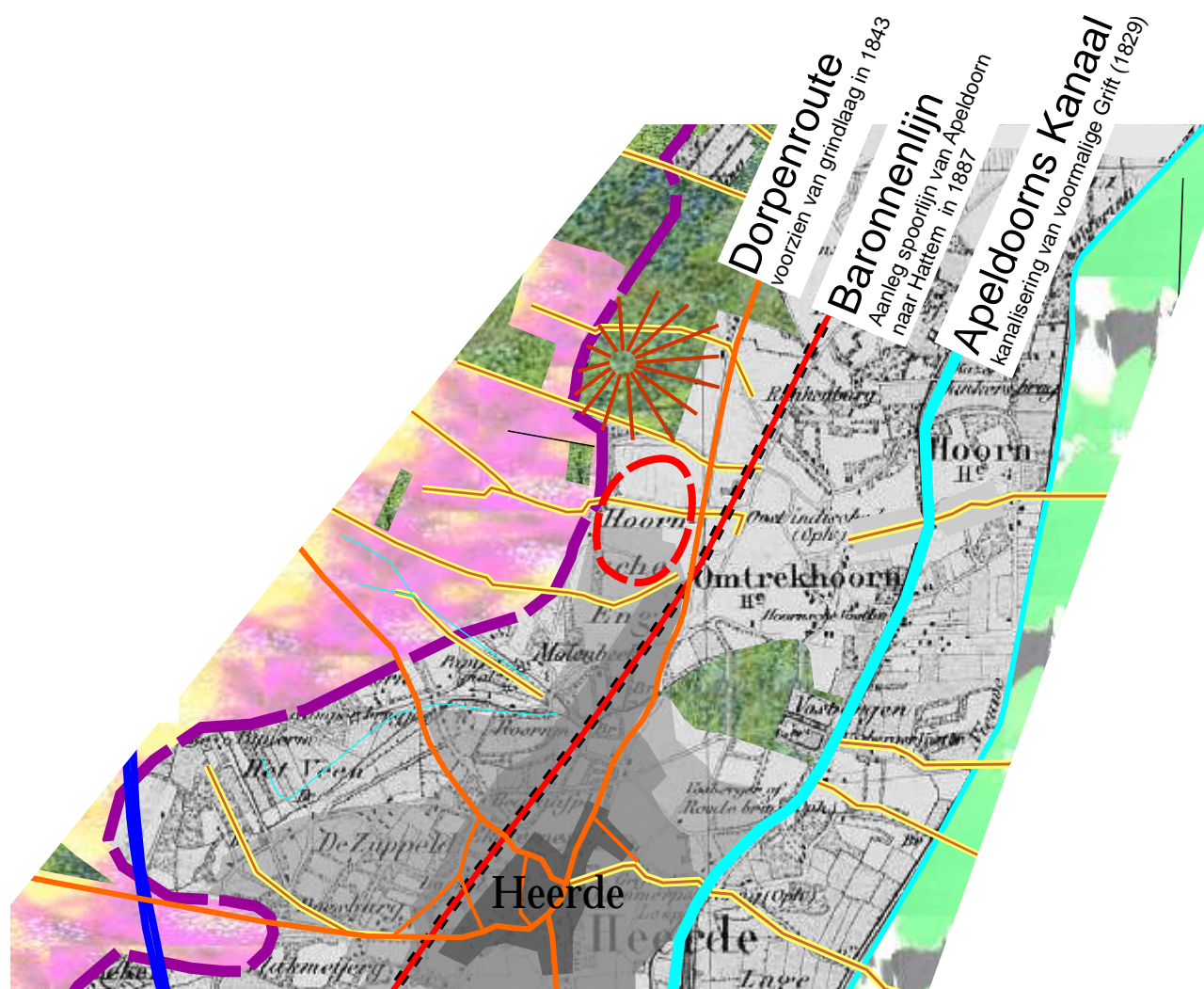
afbeelding 7: De landschappelijke ondergrond

Lokale paden verbinden de hogere heidevelden met de lager gelegen enken. Langs deze paden zien we al een ruim verspreid weefsel van boerenwoningen.

Op deze wijze ontstaat in de middeleeuwen de landschappelijke ondergrond van heidevelden en zandverstuivingen op de Veluwe, aan de voet daarvan het landbouwgebied van de enken-zone. Meer naar de IJssel toe liggen als aparte polders de broeklanden. Het plangebied bevindt zich op de enken-zone, tegen de helling van de Veluwe aan, kent een gebruik als landbouwgrond en is omgeven door voornamelijk oostwest gerichte paden.

afbeelding 8: Landschapstypen in de omgeving van de Hoornse Eng





afbeelding 9: De ontwikkeling van de enkenzone in de 20ste eeuw: infrastructuur en stedelijke groei

#### De industrialisatie van Heerde

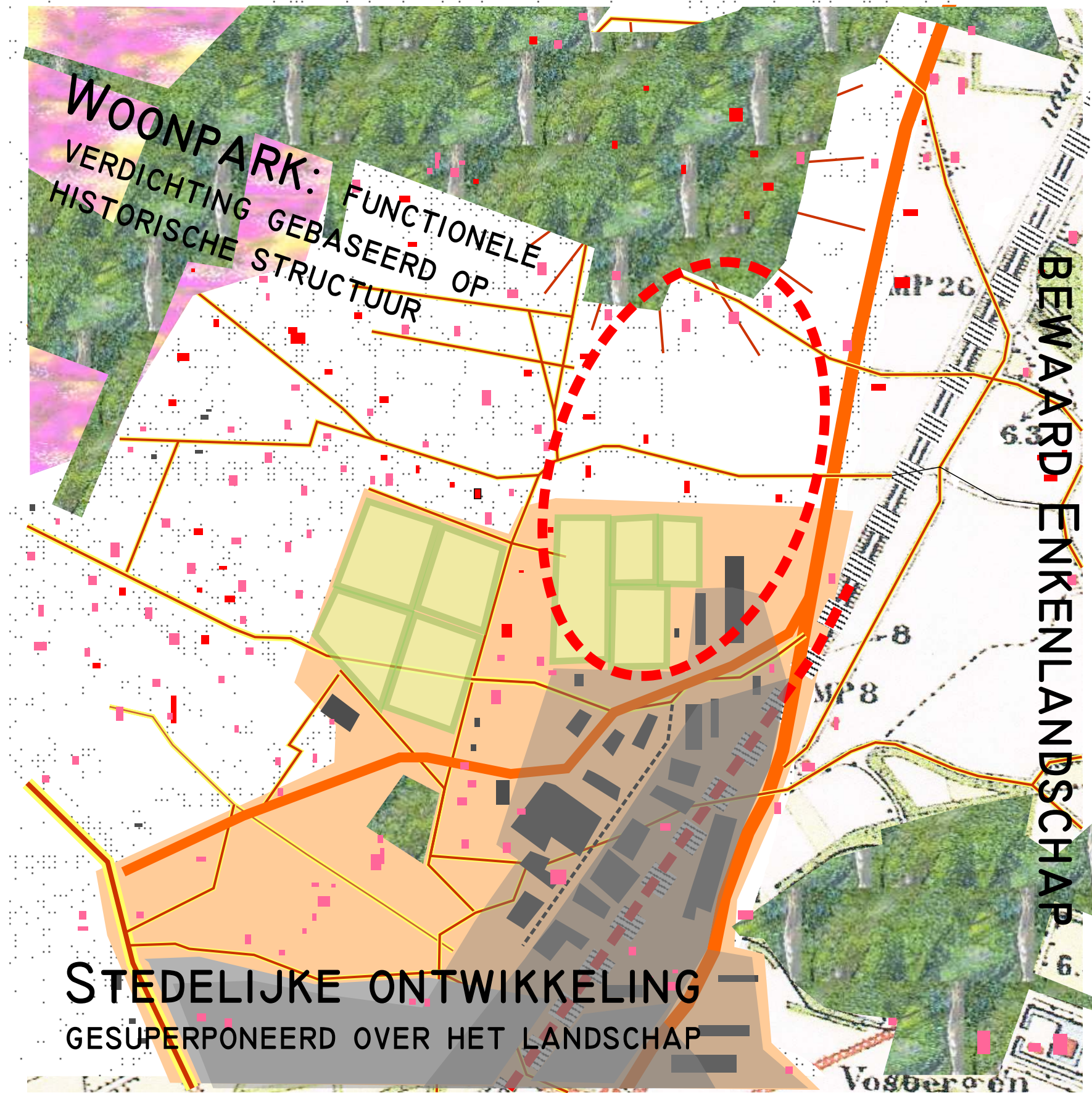
Vanaf het midden van de 19de eeuw zien we aan de Veluwerand nieuwe ontwikkelingen ontstaan. Eerst wordt de Grift gekanaliseerd als onderdeel van het Apeldoorns kanaal. Ook de dorpenroute wordt sterk verbeterd door het aanbrengen van een grindlaag. Vervolgens wordt de zogenaamde Baronnenlijn aangelegd, een éénbaans-spoorlijn tussen Apeldoorn en Hattem. Met deze infrastructurele ingrepen wordt de industrialisatie van het gebied versterkt.

De nieuwe infrastructuur loopt evenwijdig aan de IJssel en verbindt de kernen in de Enken-zone. We zien een sterke groei van de kern Heerde in deze periode. De oorspronkelijke kern rond de kapel en kruising van wegen groeit lineair uit langs de nieuwe infrastructuur. Halverwege de 20ste eeuw is er een bedrijventerrein aan de noordzijde van de dorpskern ontstaan met grote bedrijvencomplexen die de spoorlijn volgen.

#### De twintigste eeuw

Na 1950 zien we een snelle overgang van het spoor naar transport over de weg en krijgt de Dorpenroute een veel grotere impact. De dorpenroute wordt in 1977 overvleugeld door de aanleg van rijksweg A50. In deze periode neemt de groei van Heerde een grote vlucht, uitbreidingen vinden met name plaats in de vorm van planmatige aangelegde woonwijken. Nieuwe stedelijke voorzieningen als sportvelden en bedrijventerrein vinden hun plek. De Molenweg krijgt een belangrijke verkeersfunctie als verbinding van de dorpenroute met de aansluiting met de A50. Rond 1980 wordt het sportterrein "De Eeuwlanden" aangelegd welke grenst aan het plangebied.





afbeelding 10: Structuren in het plangebied



## De ruimtelijke structuur

### Richtingen en elementen

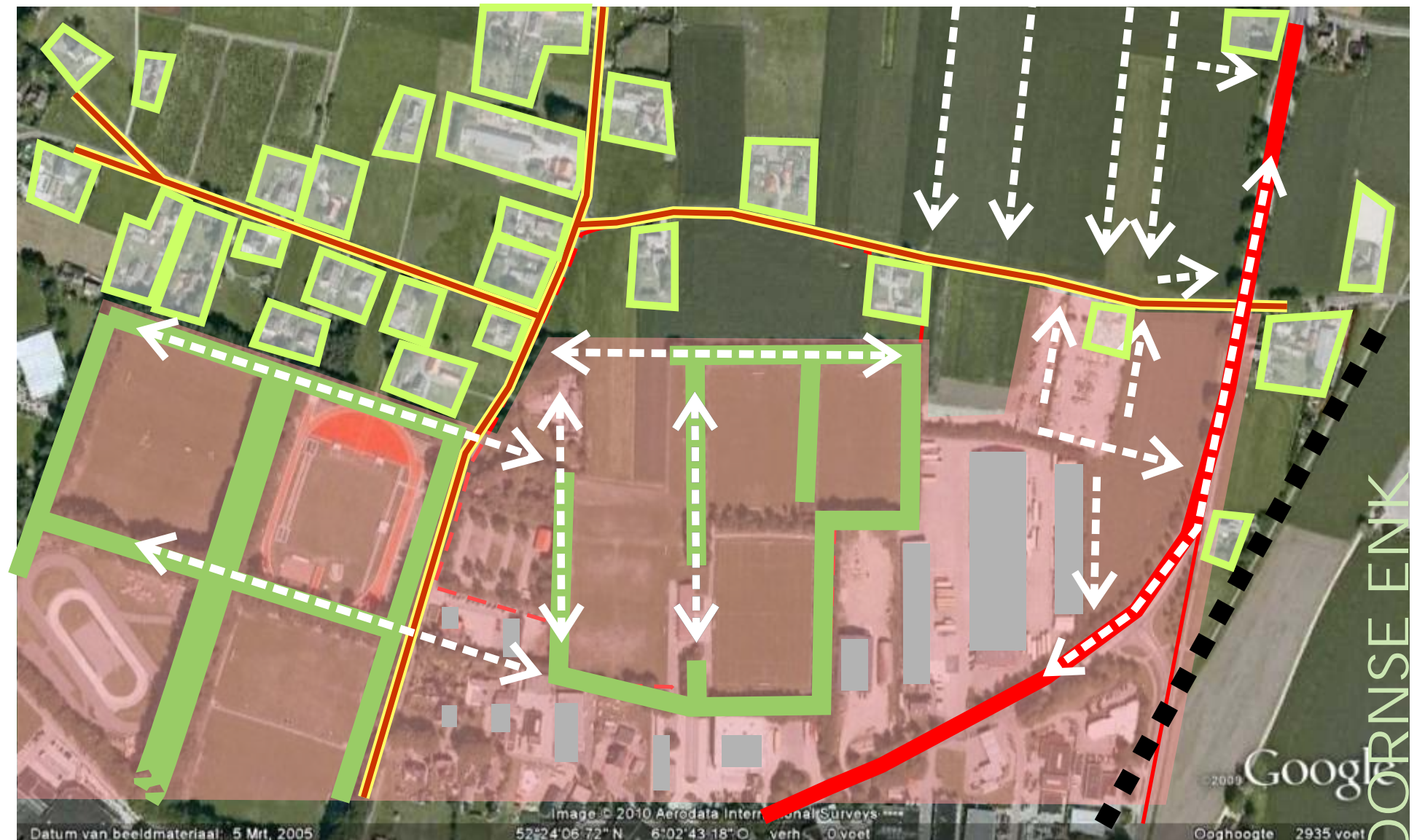
Als we de huidige structuur van het onderzoeksgebied beschouwen dan zien we dat het grootste deel van het terrein een planmatige invulling kent die weinig te maken heeft met de historische ondergrond. De inrichting als sportterrein in het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw laat weinig meer over van de historische structuur maar sluit meer aan bij de ontworpen uitbreidingen aan de noordzijde van Heerde.

Het historische enkenlandschap lijkt alleen aan de westzijde van de Zwolseweg te zijn overgebleven. Wel zijn de Veldweg en de Eeuwlandseweg restanten van de oorspronkelijke padenstructuur die de Veluwe met de lager gelegen enken verbond. Het gebied op de flanken van de Veluwe, tussen de kern Heerde en het recreatiecomplex op de Koerberg is in de loop van de jaren verder geïntensiveerd met bebouwing. Eigenlijk is er sprake van een woonpark die qua structuur is gebaseerd op het onderliggende landschap maar waar nog maar sporadisch sprake is van open percelen gebruikt voor landbouw.

Voor het plangebied betekent dit dat het gebied ligt op de overgang naar de landschappelijke (historische) structuur. Maar het plangebied ligt ook duidelijk op de overgang van de stedelijke (ontworpen) structuren.

Kenmerkend voor het gebied zijn de onderliggende landschappelijke structuren, zoals de lange noord-zuid gerichte kavels op de enk en de landwegen (Veldweg en Eeuwlandseweg) met de hoekige verkaveling en vele individuele bewoonde erven. Qua beplanting is de openheid van de enk nabij de Zwolseweg duidelijk zichtbaar, zeker ook door het contrast van het aangrenzende Hoornerveen wat op een weinig georganiseerde wijze ingericht en beplant is.

Naast de landschappelijke structuren zijn er ook duidelijke stedelijke (ontworpen) structuren leidend in dit gebied, daarbij valt te denken aan de sportvelden met de duidelijke omlijstende boomsingels maar ook de infrastructuur van de Zwolseweg en de ruimtelijke efficiëntie van het bedrijventerrein aan weerszijden daarvan. De overgangen tussen de stedelijke en landschappelijke structuur kunnen de aanleiding vormen voor de nieuwe ingrepen in het gebied.



afbeelding 11: Richtingen en ruimtelijke elementen in het gebied



De Locatie nu



afbeelding 12: De Zwolseweg richting Heerde

afbeelding 13: De Veldweg



afbeelding 14 .. 19: Verschillende soorten bebouwing op en rond de locatie

afbeelding 20: panoramafoto terrein langs Zwolseweg







*afbeelding 21 .. 22: De Eeuwlandseweg in april en september*



*afbeelding 23: Het trainingsveld van SEH*



*afbeelding 26: Panorama over de Hoornse Enk*

*afbeelding 24: De boomsingels rondom de velden van SEH*



*afbeelding 25: Zicht over de velden, achterin de gemeentewerf*





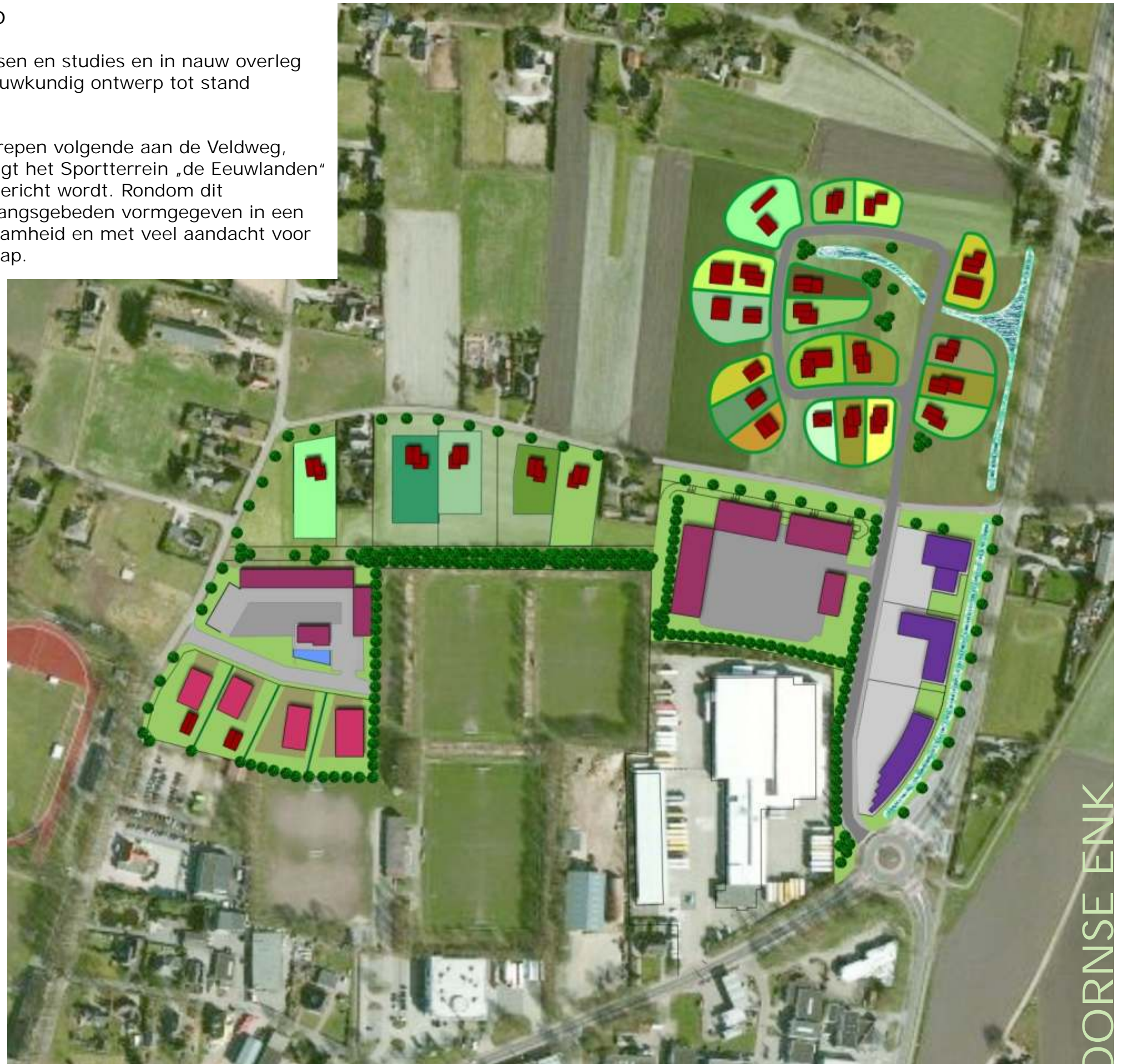




## Stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van diverse verkenningen, schetsen en studies en in nauw overleg met de gemeente Heerde is een stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen.

Dit ontwerp is eigenlijk een keten van ingrepen volgende aan de Veldweg, Eeuwlandseweg en Zwolseweg. Centraal ligt het Sportterrein „de Eeuwlanden“ wat behouden blijft maar wel deels heringericht wordt. Rondom dit sportcomplex worden de randen en overgangsgebieden vormgegeven in een samenhangende visie op kwaliteit, duurzaamheid en met veel aandacht voor de overgang naar het omliggende landschap.



HOORNSE ENK



## Functionies

In het stedenbouwkundig plan is sprake van twee hoofdfuncties, te weten een zone met bedrijven langs de Zwolseweg gebieden en de combinatie van wonen en werken langs Veldweg en Eeuwlandseweg.

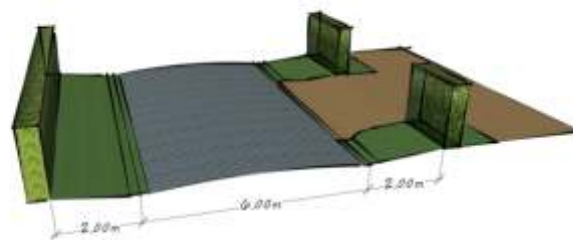
Er is binnen de genoemde functies veel diversificatie. Het bedrijventerrein aan de oostkant bestaat deels uit automobielbedrijven en is deels geschikt gemaakt voor grootschalige bedrijven.

De Woonwerkcombinaties zijn nog meer divers. Aan de Veldweg spreken we van bedrijfsruimte met eventueel wonen. Aan de Eeuwlandseweg is wonen de hoofdzaak maar is er ruimte voor werken aan huis (kantoor, atelier of praktijk). Ten noorden van de Eeuwlandseweg wordt een nieuw woon-werklandschap gecreëerd, door de verschillende kavelgroottes geschikt voor een mix van bedrijfshal met woning tot woonruimte met adviespraktijk. Toch is er in de beeldkwaliteit een grote samenhang; er wordt gestreefd naar duurzame materialen in een agrarische typologie met een moderne knipoog.

## Verkeer

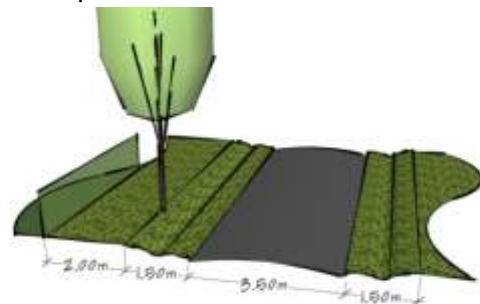
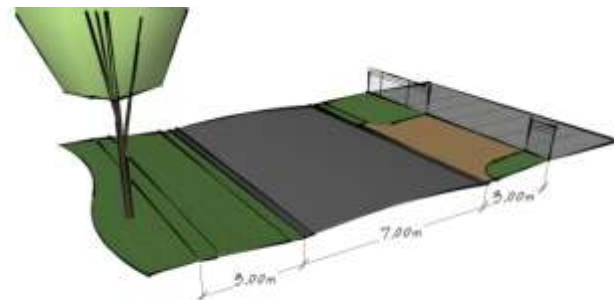
Een van de belangrijkste structurerende ingrepen is de aanleg van een nieuwe ontsluiting, vanaf de Rotonde Molenweg door het bedrijvengebied heen tot in het woonwerklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg. Volgend aan de verschillende functies heeft het verkeer ook verschillende profielen, waardoor er verschillende sferen ontstaan.

Deze route is ook de nieuwe verbinding naar de Eeuwlandseweg, de directe aansluiting naar de Zwolseweg wordt afgesloten voor auto's.

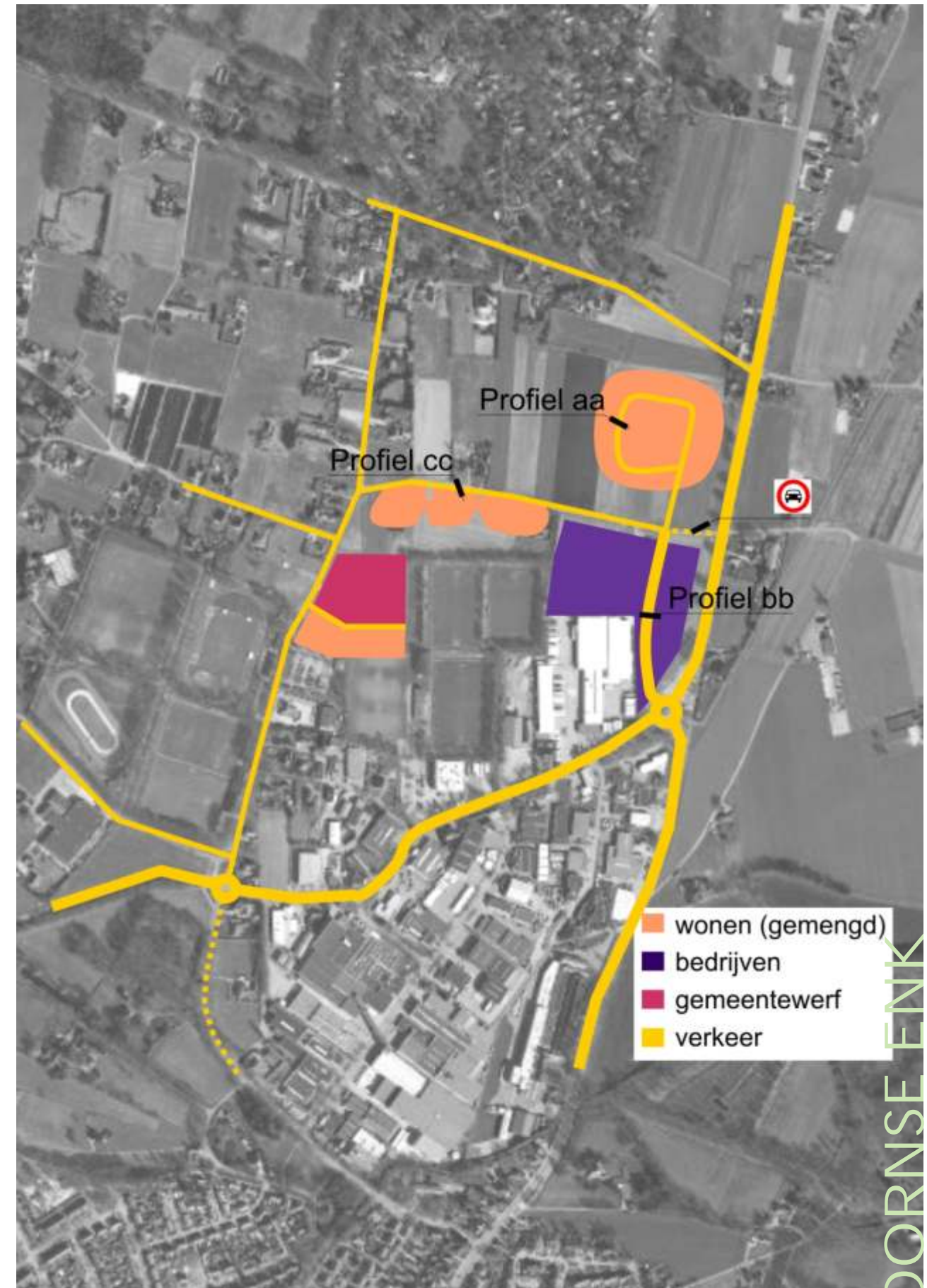


profiel aa, ten noorden van de Eeuwlandseweg. Een informeel profiel, in hoofdzaak bestaande uit een weg en goten, aan weerszijden voorzien van rabatstroken welke variëren van gras tot parkeerruimte.

profiel bb, ontsluiting van het bedrijventerrein evenwijdig aan de Zwolseweg. Dit is een ruim profiel, goed bruikbaar voor groot en zwaar verkeer. Ook hier voorzien van rabatstroken voor groen of parkeren.



profiel cc, Het bestaande rurale profiel van de Eeuwlandseweg wordt versterkt in zijn landschappelijk karakter door brede grasbermen en begeleiding door bomen.





## Deel gebieden

In dit stedenbouwkundig plan is sprake aan een viertal verschillende deelgebieden. In de nu volgende hoofdstukken zullen deze deelgebieden afzonderlijk worden toegelicht. Ook de beeldkwaliteit is gekoppeld aan deze verschillende deelgebieden.

Het gaat om de volgende gebieden:

- Het bedrijvencluster langs de Zwolseweg (rood)
- De gemeentewerf aan de Veldweg (blauw)
- De woonwerkwoonings langs de Eeuwlandseweg (groen)
- Het woonwerklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg (geel)





## Bedrijventerrein langs de Zwolseweg

Langs de Zwolseweg zijn een drietal kavels ontworpen voor autobedrijven. De ligging direct langs een van de invalswegen van Heerde creëert een zichtlocatie die uitstekend geschikt als lokale etalage. De ontsluiting van deze autobedrijven gaat vanaf de rotonde met de Molenlaan via een nog aan te leggen ontsluitingsweg. De zone kent daardoor dus twee voorzijdes; representatie naar de Zwolseweg, ontsluiting vanaf de andere zijde.

Achter deze autobedrijven is nog plaats voor één grote bedrijfskavel grenzend aan de Eeuwlandseweg. Om de confrontatie tussen bedrijf en landschap te minimaliseren wordt hier, vergelijkbaar met de gemeentewerf, een grondwal op enige afstand langs de Eeuwlandseweg aangelegd. Het bestaande bedrijfcomplex van TSN kan een nieuwe entree krijgen vanaf de nieuwe ontsluitingsroute.

Binnen het nieuwe deel van het bedrijventerrein worden een aantal boomsingels aangeplant. Deze zorgen, samen met de bestaande boomsingels rondom de sportvelden, voor opdeling en scheiding van functies. Daarnaast zijn deze boomsingels ook landschappelijke verbindingen met een ecologische waarde voor onder andere vogels, vlinders en vleermuizen.



afbeelding 34: Detail stedenbouwkundig ontwerp





*afbeelding 35: Vogelvluchtperspectief vanuit het Oosten, op de voorgrond de autobedrijven*

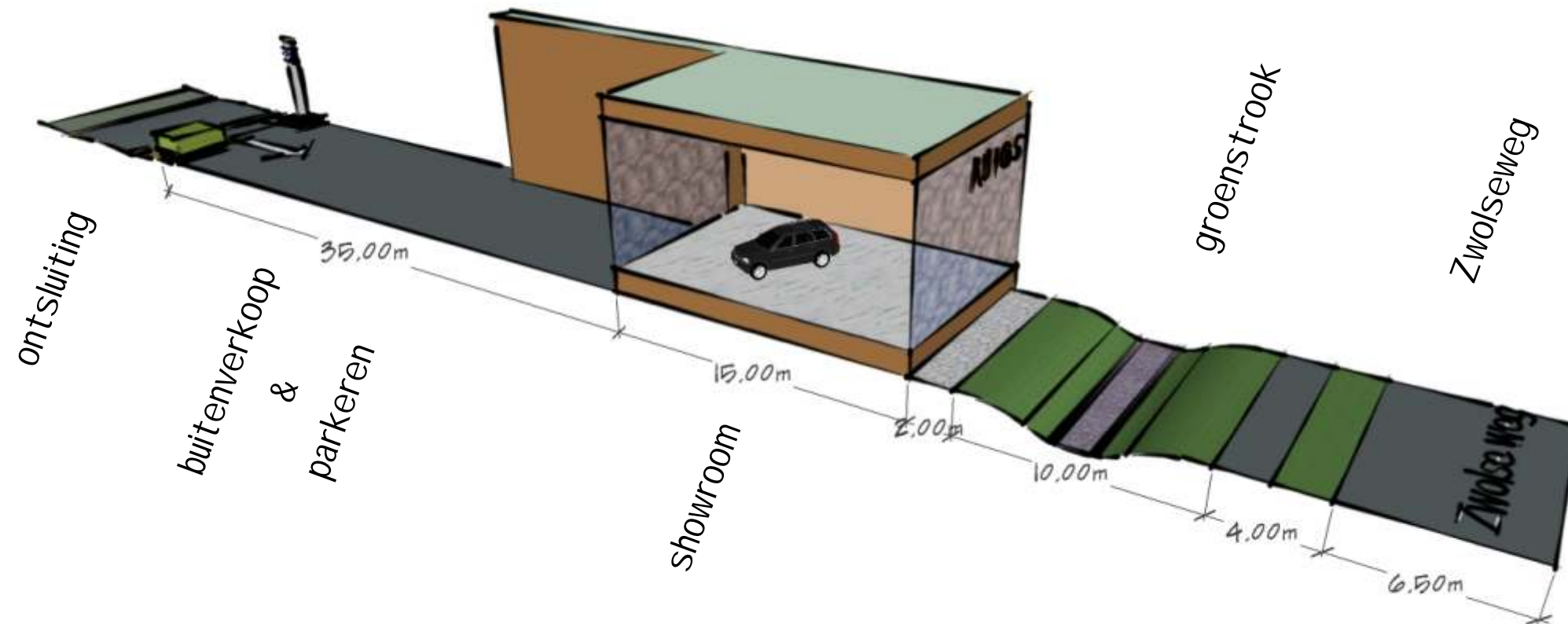




afbeelding 36: Zichtlocatie voor autobedrijven langs de Zwolseweg



afbeelding 37: Doorzichten en vogelvlucht



afbeelding 38: principe doorsnede automobielbedrijven



## Beeldkwaliteit Zwolseweg

Het bedrijventerrein langs de Zwolseweg heeft twee gezichten; de strook met autodealers en de achterliggende bedrijvenstrook. Met betrekking tot dat laatste gebied zijn er weinig criteria, Het stedenbouwkundig ontwerp heeft al het uitgangspunt van de landschappelijke inpassing achter een milieuwal vastgelegd.

De strook van de autobeddealers is een duidelijke zichtlocatie met een daarbij passend hoog ambitieniveau. Gestreefd wordt naar een samenhangende diversiteit. Verschillen zitten in showrooms met een individuele representatie, samenhang wordt gevonden in hoogte, rooilijn en inrichting van de buitenruimte.

De autoshowroom is een specifiek bouwtype, met eisen aan zichtbaarheid en herkenbaarheid. Karakteristiek voor autobedrijven is de verschillende uitstraling (verschillende architectuur vanuit de merkrepresentatie). Door een gelijke rooilijn en een vaste gootlijn te hanteren, aangevuld met een voorgeschreven materiaalgebruik voor de buitenruimte ontstaat samenhang tussen de verschillen met een architectuur die de merkeigenschappen ondersteunt. Daarnaast zijn het functionele gebouwen die naast showroom ook werkplaatsen en kantoorruimte bevatten. Ook de buitenruimte is een opstellen en verkoopruimte voor automobielen. Dit vraagt om een uitgekend programma van eenheid en diversiteit.

De locatie heeft ruimte voor drietal autobedrijven. De rooilijn langs de Zwolseweg is de zichtzijde, er zal hier sprake zijn van representatie van het gebouw en het automerk en de etalagefunctie ligt aan deze zijde. De bebouwing wordt in één rooilijn ontwikkeld met een gelijke inrichting van de strook tussen gebouw en weg.

De zijde aan de nieuwe ontsluitingsweg is diverser, omdat dit de toegangzijde is moet hier veel duidelijkheid aan de bezoeker worden geboden. Een opdeling van de bebouwing in meerdere volumes die passen bij het gebruik (showroom, receptie, werkplaats, etc.) is belangrijk voor de oriëntatie. Ook de buitenruimte met zijn verschillende functies moet een duidelijk leesbare organisatie kennen.

Specifieke aandacht is er voor de reclameuitingen op gebouwen en in de buitenruimte. Op de bebouwing moet de reclame een specifiek onderdeel van de architectuur zijn. In de buitenruimte wordt een reclamezuil toegestaan aan de zijde van de ontsluitingsweg.



## Beeldkwaliteitscriteria

### OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt ingericht volgens het standaard binnen de gemeente Heerde, met een beperkt palet aan materialen en inrichtingselementen wordt een rustig beeld geschapen.

### BEDRIJFSBEBOUWING

De bedrijfsbebouwing is éénlaags met een uitgesproken representatief karakter, de architectuur is modern en functioneel. Ook hier geldt dat door eenvoud in materialen en het gebruik van gedekte tinten een rustig beeld wordt gecreëerd.

### AUTODEALERS

De verschillende gebouwen zijn individueel herkenbaar en hebben een ten opzichte van elkaar verschillende uitstraling. De zijde gericht op de Zwolseweg is de representatieve zijde. De bebouwing moet leesbaar zijn voor de bezoeker.

De buitenruimten wordt het bindend element tussen de verschillende gebouwen in de strook. Daartoe wordt een bindend inrichtingplan ontworpen dat uitgaat van gelijke materialen, nl. donkere betonstraatstenen, wit grind, grasranden en beukenhagen. De gebouwen staan in één rooilijn aan de zijde van de Zwolseweg.



afbeelding 39 .. 40:  
autoshowroom vroeger en nu





afbeelding 41: Referentiebeelden autodealers



## De gemeentewerf aan de Veldweg

### Stedenbouwkundig ontwerp

De gemeentewerf is momenteel in uitvoering. Het gaat om een bijzonder ontwerp met een duurzaam karakter, waarin veel aandacht voor thema's als materiaal, water en energie.

De werf is als een omwalde open ruimte, aan drie zijden zijn in de omwalling loodsen ingepast. De omwalling zorgt voor een 'beperkte' zichtbaarheid vanuit de zijde van het Hoornerveen. De omwalling is aan de noordzijde beplant, deze bomenrij loopt door in de boomsingels rondom de sportvelden van Sportterrein de Eeuwlanden.

De gemeentewerf is gesitueerd aan de Veldweg, ontsloten door een eigen ontsluitingsstraat. Aan dit straatje, tegenover de gemeentewerf is ruimte voor verdere ontwikkeling. Hiervoor zijn een tweetal varianten ontwikkeld.

De voorkeursvariant gaat uit van de ontwikkeling van meerdere losse bedrijfskavels, waarvan de twee meest westelijke kavels ook als woonwerk combinatie ingericht mogen worden. De bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de ontsluitingsstraat van de gemeentewerf, de twee woningen zijn gericht op en ontsloten vanaf de parkeerplaats aan de zuidkant van de locatie. De kavels zijn gescheiden van de Veldweg door een vergelijkbare grondwal als bij de gemeentewerf. Groensingels scheiden de bedrijfsbebouwing van de sportvelden.

afbeelding 43: impressie Gemeentewerf (bron Ebbens Architecten)



afbeelding 42: Detail stedenbouwkundig ontwerp, inzet alternatieve invulling

Het alternatief gaat uit van een samenhangende ontwikkeling van een verzamelgebouw voor kleine bedrijven. Dit cluster bestaat uit meerdere gebouwdelen welke volgens een slim ontwerp flexibel in te delen zijn door diverse gebruikers. De ontsluiting geschiedt deels vanaf de zijde van de gemeentewerf en deels vanaf de parkeerplaats. De kavel is gescheiden van de Veldweg door een vergelijkbare grondwal als bij de gemeentewerf. Groensingels scheiden de bedrijfsbebouwing van de sportvelden.





*afbeelding 44: Vogelvluchtperspectief vanuit het westen*



*Afbeelding 45: de alternatieve invulling*



## Beeldkwaliteit omgeving gemeentewerf

De samenhang op de locatie ontstaat door de omkadering van grondwal en boomsingels en door de architectuur. Het geheel van gemeentewerf en tegenoverliggende bedrijfsbebouwing is gescheiden van de Veldweg door een groene wal. In deze wal zit een doorgang voor de ontsluitingsweg. De grens met de sportvelden wordt ingeplant met bomen, hierdoor ontstaat een doorlopende boomsingel.

De bebouwing van de gemeentewerf kenmerkt zich door de natuurlijke materialen, met veel hout, de mos-sedumdaken die overgaan in het landschap en inpassing van duurzame energie. Het geheel is in een moderne architectuur neergezet. De nieuwe bedrijfsbebouwing zal deze architectuur en materialisatie volgen zodat een samenhangend beeld ontstaat. Indien er een variant met woningen wordt gerealiseerd zullen deze ook de gewenste architectuur volgen.

## Beeldkwaliteitscriteria

### OOPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt ingericht volgens het standaard binnen de gemeente Heerde, met een beperkt palet aan materialen en inrichtingselementen wordt een rustig beeld geschapen.

### BEDRIJFSBEBOUWING

De bedrijfsbebouwing is éénlaags met een uitgesproken representatief karakter, de architectuur is functioneel. Door eenvoud in materialen en het gebruik van gedekte tinten een rustig beeld wordt gecreëerd.

### WOONGEBOUWEN

De woningen die hier ontwikkeld kunnen moeten passen binnen de architectuur van het Hoornerveen, dat wil zeggen een moderne interpretatie van klassieke woonboerderijen met de bijbehorende materialisatie. De woongebouwen zijn éénlaags met een hoge kap.



afbeelding 46: impressie Gemeentewerf (bron Ebbens Architecten)



## De Eeuwlandseweg

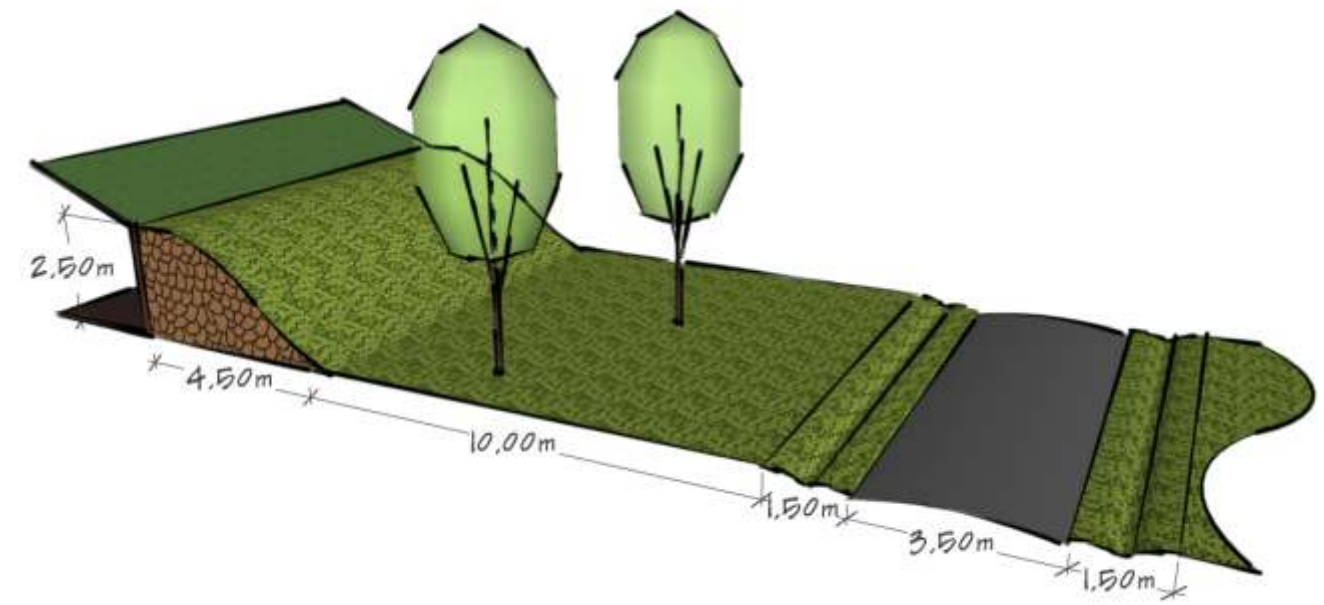
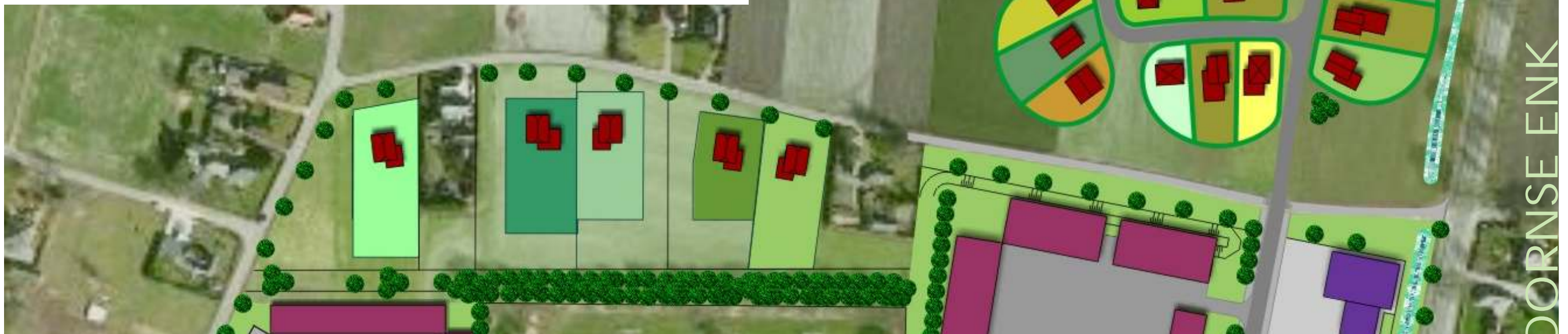
### Stedenbouwkundig ontwerp

De Eeuwlandseweg is de karakteristieke route door het gebied heen. Het is een oud pad over de enk wat in de loop der jaren voorzien is van een asfaltlaag. De Eeuwlandseweg is smal (circa 3,50 meter breed) en de weg ligt vrij in het landschap. Zonder formele overgang begint het agrarisch landschap aan de rand van de weg.

In het nieuwe ontwerp wordt het karakter van de weg behouden en versterkt door het creëren van een vrije landschappelijk ingerichte zone rondom de weg, met bomen aan de zuidzijde overlopend in het groen. Hier ontstaat een zicht over de gehele lengte van de Eeuwlandseweg die de subtiele glooiing van het landschap in beeld brengt. Misschien nog wel meer bepalend voor het karakter van de weg is het afsluiten van de directe aansluiting op de Zwolseweg. De doorgaande verbinding verdwijnt waardoor de weg nog rustiger zal worden. De Eeuwlandseweg kan een belangrijk onderdeel worden van de recreatieve (fiets-)routes in en rondom Heerde.

Aan de zuidkant (tussen weg en sportvelden) worden langs de Eeuwlandseweg een vijftal kavels uitgegeven voor nieuwe erven met woonboerderijen met de mogelijkheid van een beperkte werkfunctie (praktijk of kantoor aan huis). Deze erven bestaan uit een deel voor 'tuin' en een omliggende weide. De erven zijn twee aan twee gekoppeld waardoor mogelijkheden voor doorkijkjes en 'open' ruimte ontstaat. Landschappelijk wordt hier een overgang tussen de functie sport en het omliggende gebied gecreëerd met de middelen en typologie van het Hoornerveen, te weten; wonen, erf en kleine agrarische kavels.

Tegen de Zwolseweg aan komt de uitbreiding van het bedrijventerrein tot aan de Eeuwlandseweg. Om het landschappelijke karakter van de weg te behouden wordt er aan weerszijden een brede ruimte vrijgehouden en wordt het bedrijfskavel 'verborgen' achter een grondwal. Hierdoor ontstaat een begrenzing van het landschap.



afbeelding 47: Principe overgang Eeuwlandseweg naar bedrijventerrein

afbeelding 48: Detail stedenbouwkundig plan





afbeelding 49: Vogelvlucht vanuit het noordoosten

afbeelding 50: Vogelvlucht vanuit het noorden



afbeelding 51: Perspectief over de Eeuwlandseweg

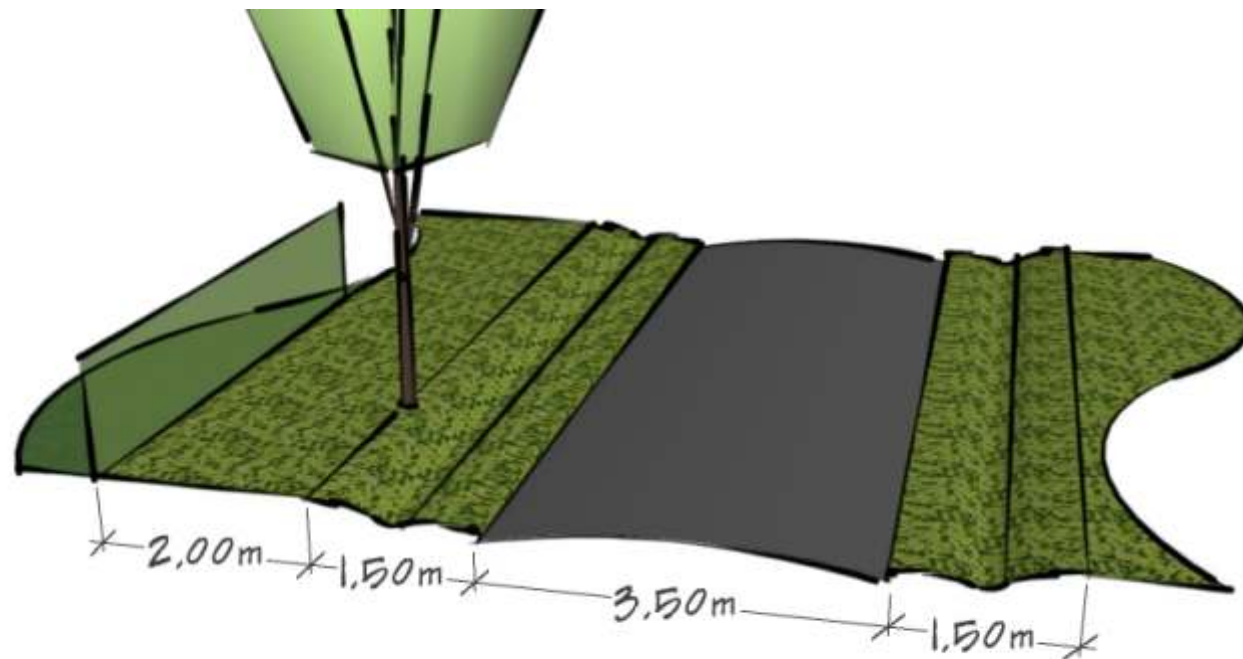




## Beeldkwaliteit Eeuwlandseweg

De open ruimte wordt verbonden met het landschap van het Hoornerveen maar ook met de ruimte rondom de nieuwe ontwikkeling aan de noordzijde van de Eeuwlandseweg. Belangrijk hierbij is de continuïteit van ruimte en inrichting. Hierbij speelt de inrichting van de Eeuwlandseweg en de directe omgeving een belangrijke rol. Openheid, grasberm en ritmische begeleiding door middel van beuken zijn de ingrepen. De weg behoudt zijn informele karakter, bestaande uit een wegvak van 3,5 meter breedte met een overbloezende grasberm.

De bebouwing, zowel de woningen als de bijgebouwen hebben een agrarische typologie met een duidelijke moderne knipoog. Ook een duurzaam karakter (zowel in architectuur, functie als in techniek) is na te streven. Er zijn natuurlijke materialen gebruikt (bijv. hout, gebakken stenen, riet). De inrichting van het erf is in hoofdzaak groen.



afbeelding 52: Doorsnede Eeuwlandseweg

afbeelding 53: Referentiebeelden bebouwing Eeuwlandseweg



## Beeldkwaliteitscriteria

### OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt ingericht volgens het standaard binnen de gemeente Heerde, met een beperkt palet aan materialen en inrichtingselementen wordt een rustig beeld geschapen.

### BEDRIJFSBEBOUWING

De bedrijfsbebouwing is éénlaags met een uitgesproken representatief karakter, de architectuur is functioneel. Door eenvoud in materialen en het gebruik van gedekte tinten een rustig beeld wordt gecreëerd.

### BEBOUWING

De woningen die hier ontwikkeld hebben een agrarische typologie met een moderne knipoog. Ze zijn individueel verschillend. De woningen zijn eenlaags met een kap. De hoekwoning (tegen de veldweg) kan een iets afwijkende massa hebben. De gebruikte materialen zijn natuurlijk, zoals hout, baksteen, gebakken dakpannen of riet, en de kleuren zijn eveneens heel natuurlijk en gedekt. De woningen zijn vrijstaand en gaan samen met hun eventuele bijgebouwen een relatie aan met het erf en de tuin eromheen.

### BUITENRUIMTE

Voor de buitenruimte -rondom de woning- dient een inrichtingsplan te worden vorgelegd, dit plan moet onderdeel zijn van een samenhangend landschapsplan voor de gehele strook. In deze buitenruimte dient sprake te zijn van een groene, landschappelijke inrichting met veel doorzicht. Het voorste deel van het erf dient ingericht te worden als een representatieve groene voortuin.



## Wonen en werken op de Hoornse Enk

### Stedenbouwkundig ontwerp

Het gebied ten noorden van de Eeuwlandseweg kenmerkt zich nu als een licht glooiend open, agrarisch gebruikt terrein. Dit gebied wordt omgevormd tot een woon-, werk- en leerlandschap met een eigen landschappelijke kwaliteit.

Om de bestaande landschappelijke kwaliteiten van glooiend landschap met openheid te behouden en toch een invulling met hoge ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit te ontwikkelen is een nieuwe landschappelijke laag met eigen ruimtelijke structuur over het bestaande geplaatst. Deze nieuwe laag gaat uit van bebouwing in clusters, scherpe scheidingen gevormd door landschappelijke elementen en op essentiële plekken diepe vista's.

Uitgangspunt is een interne ontsluiting (welke in het verlengde ligt van de nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijvencluster Zwolseweg) waar als bloemblaadjes kavels omheen liggen gestrooid. Tussen en langs de kavels door zijn de belangrijkste zichtlijnen vrijgehouden van inrichtingselementen. De kavels worden omzoomd door hagen welke het bindende element van het deelplan vormen, deze (beuken-)hagen hebben ronde vormen waardoor ze contrasteren met de rechte lijnen van het onderliggende landschap. De erven zijn zodanig gesitueerd dat de hagen een aantal prominente doorzichten omlijsten. Hierdoor blijft de oorspronkelijke openheid en maat van de Hoornse Enk zichtbaar.

De kavels zelf zijn gericht op combinaties van wonen-werken en wonen-educatie, door de bindende hagen rondom de kavel ontstaat er flexibiliteit binnenin. De erven zijn gegroepeerd rond een centrale ruimte, deze ligt in een natuurlijke laagte waardoor hier een goede wadi aangelegd kan worden. Overtollig regenwater stroomt af naar een nieuwe sloot langs de Zwolseweg.



afbeelding 54: Detail stedenbouwkundig ontwerp

afbeelding 55: Hoogtelijnen (bruin) en de inverse van de zichtlijnen (wit)



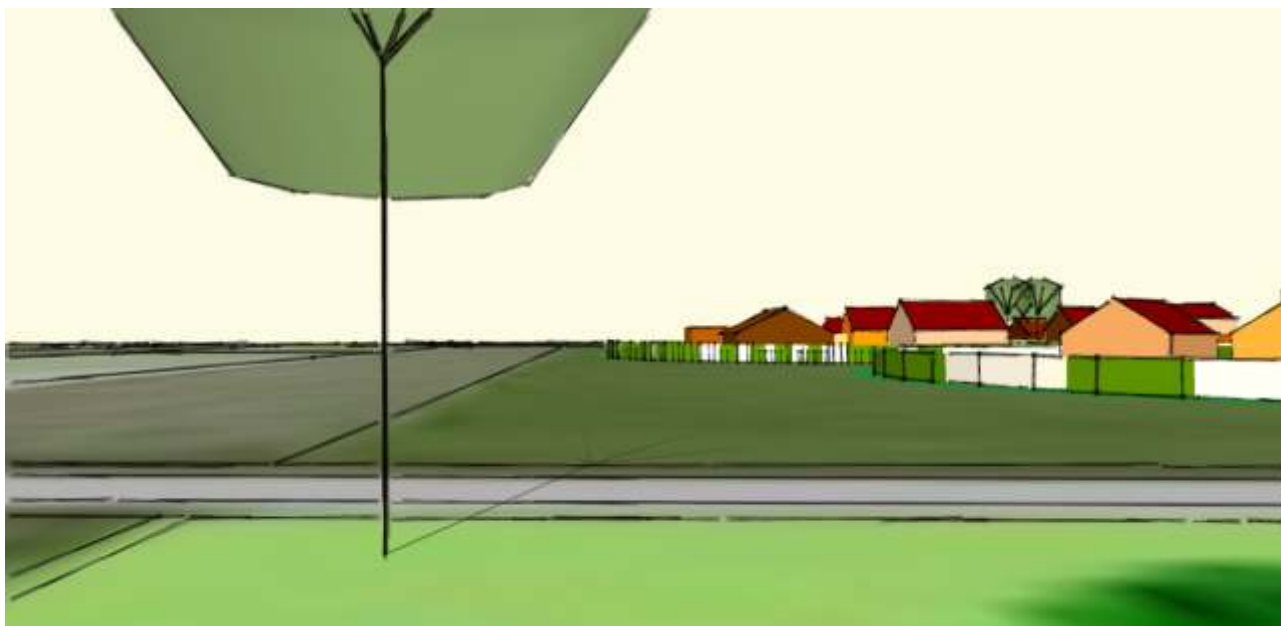


*afbeelding 56: Vogelvluchtperspectief vanuit het Noorden*





*afbeelding 57 .. 59: doorzichten en vogelvlucht*



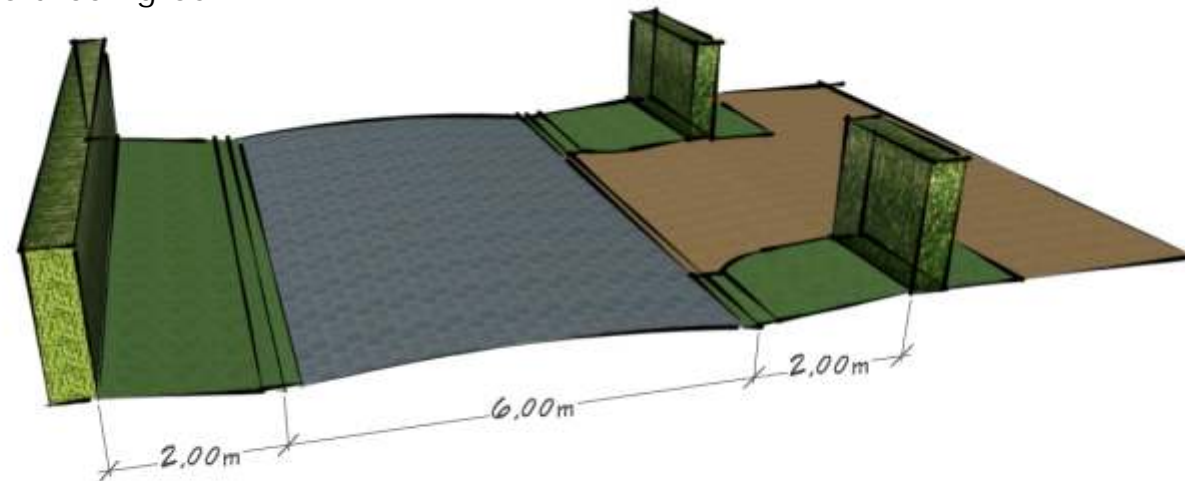


## Beeldkwaliteit Hoornse Enk

Er wordt een ruimtelijke samenhang gecreëerd door de landschappelijke elementen in de (openbare) ruimte, te weten de hagen, de inrichting van weg en de omgevende 'lege' ruimte. De hagen zijn allen gelijk, uitgegaan wordt van een strakke beukenhaag (Fagus Sylvatica) van 1,80 meter hoogte. De weg heeft een informeel karakter, bestaande uit een wegvak van 6 meter breedte, een open regengoot en aan weerszijden een rabatstrook van 2 meter. Deze laatste is in te richten als grasstrook of parkeerstrook (eventueel met grasstenen).

Het omliggende open landschap kent twee onderhoudregimes; de stroken direct grenzend aan de kavels wordt intensief onderhouden (4x jaar maaien) de stroken verder weg gelegen krijgen de mogelijkheid om zich natuurlijk te ontwikkelen tot een akker met inheemse kruiden. Door 1 a 2 x per jaar te maaien wordt voorkomen dat dit veld dichtgroeit.

De bebouwing, zowel de woningen als de werk- en bijgebouwen hebben een agrarisch karakter met een duidelijke moderne knipoog. Ook een duurzaam karakter (zowel in architectuur, functie als in techniek) is na te streven. Er zijn natuurlijke materialen gebruikt (bijv. hout, gebakken stenen, riet). De bebouwing is laag, zowel in absolute hoogte (nokhoogte 7 meter) als in uiterlijk. Dit laatste door een lage gootlijn. De inrichting van het erf is in hoofdzaak groen.



afbeelding 60: Profiel ontsluitingsweg

afbeelding 61: Referentiebeelden buitenruimte



## Beeldkwaliteitscriteria

### OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt ingericht volgens het standaard binnen de gemeente Heerde, met een beperkt palet aan materialen en inrichtingselementen wordt een rustig beeld geschapen. De inrichting is open en landschappelijk. De kavels zijn omsloten door manshoge beukenhagen. Aan de openbare zijde van deze hagen is een extensief beheerd open landschap. Centraal ligt een waterpartij - wadi die als plas-dras gebied wordt ingericht.

### BEBOUWING

De bebouwing heeft een agrarische typologie met een moderne knipoog, met individueel herkenbare woningen die onderling een verschillende uitstraling hebben. De bebouwing is éénlaags, eventueel met een kap. De bebouwing is van natuurlijke materialen, bijvoorbeeld hout, baksteen, gebakken dakpannen of riet in hun natuurlijke kleuren.

### BUITENRUIMTE

de buitenruimte van het eigen erf is bij voorkeur groen en landschappelijk ingericht. waarbij het voorste deel van het erf is als representatieve groene voortuin ingericht.





afbeelding 62: Referentiebeelden bebouwing Woonwerklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg



## Colofon

voorliggende stedenbouwkundig plan is ontwerpen en opgesteld door:

CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement te Deventer

Dit plan is onderdeel van het bestemmingsplan Bedrijven- en sportterreinen Heerde opgesteld door BJZ.nu te Almelo

Beide plannen zijn opgesteld in opdracht van De gemeente Heerde