Stedenbouwkundig ontwerp

Hogeweg te Veessen



20.10.2021

WESOLVE
PROJECTS BV

Colofon

Projectnaam: Stedenbouwkundig ontwerp
Hogeweg te Veessen
Datum: 18.10.2021
Ref. nr: PV442

Betrokken partijen:

Prins Wonink Bouw
Kerkweg 5
8193 KJ Vorchten

e info@prinswoninkbouw.nl
w www.prinsbouw.nl
t 0578-631236

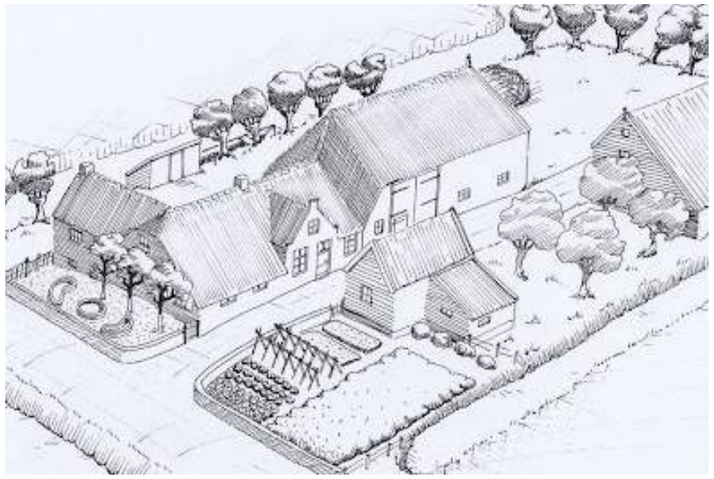
WeSolve Projects b.v.
Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt

030 220 0924
info@wesolveprojects.nl
www.wesolveprojects.nl

In samenwerking met:

Lengkeek architecten en ingenieurs b.v.
Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt

030 220 15 87
info@laib.nl
www.laib.nl









Inleiding

Veessen, een heerlijke dorpse gemeenschap in het groen langs de rivier de IJssel. Als onderdeel van de gemeente Heerde vormt het dorp toch een hechte eigen gemeenschap met 685 inwoners (2021). Al sinds er in 2011 een toekomstvisie is opgesteld in samenspraak met de bewoners zijn er plannen voor aanvullende woningbouw. De zone tussen de klaproosakker en de hogeweg is reeds toen al in de dorpsvisie aangewezen als aannemelijke uitbreidingslocatie.
De voorliggende verkenning geeft invulling aan een deel van de potentiële uitbreidingszone. In het gebied stellen we voor om woningen te realiseren in twee deelgebieden, ten eerste voegen we een nieuw erf toe aan de Hogeweg, waarin woningen in agrarische setting worden voorgesteld. Ten tweede voegen we een hofje toe aan de Klaproosakker, ook hier worden woningen voorgesteld in verschillende klassen.
Tenslotte worden, om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, de bedrijfsactiviteiten van de tegenoverliggende boerderij aan de Hogeweg 5 beëindigd, vanwege de huidige milieuhindercirkel. Voorstel is om hier de bestaande schuren en stallen te vervangen door schuurwoningen, waarmee opnieuw 13 woningen aan het dorp kunnen worden toegevoegd.
De bestaande 2 woningen op dit adres aan de Hogeweg zullen behouden blijven.



Locatie in omgeving

Veessen ligt ten noorden van een scherpe U bocht in de rivier de IJssel tussen Deventer en Zwolle. De ligging aan de rivier geeft het dorp een uniek karakter. Gelegen deels op de dijk, is het dorp op organische wijze gegroeid langs enkele linten. Hierdoor is een dorp ontstaan met veel groen binnen de bebouwde kom en met behoorlijke hoogteverschillen.



Context

De bebouwde kom van Veessen bestaat voornamelijk uit vier doorgaande straten te weten; de Hogeweg, de Kerkweg, de Veesser Enkweg en de IJsseldijk.
De lokale verdichting van de typerende lintbebouwing langs deze wegen vormt gezamelijk de dorpskern.

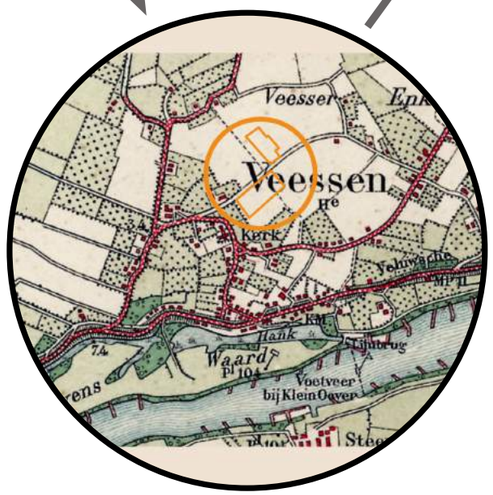
Begin 2000 is er tussen de Veesser Enk en de Hogeweg afgeweken van het lintbebouwingsprincipe en is een compacte woonwijk gerealiseerd.

De planlocatie bestaat, zoals in de inleiding aangegeven, uit twee locaties. De eerste locatie is gelegen tussen deze woonwijk en de Hogeweg. De tweede locatie ligt hier schuin tegenover aan de andere zijde van de Hogeweg.

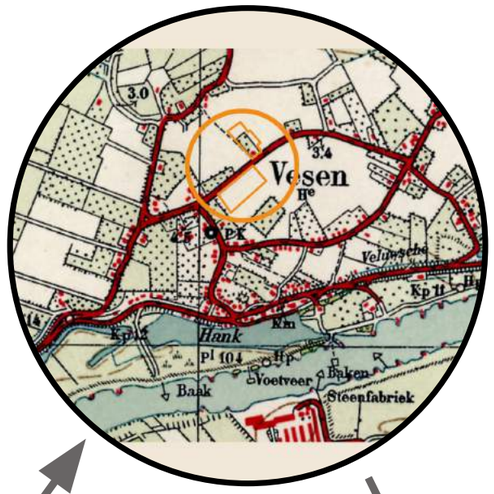
1890



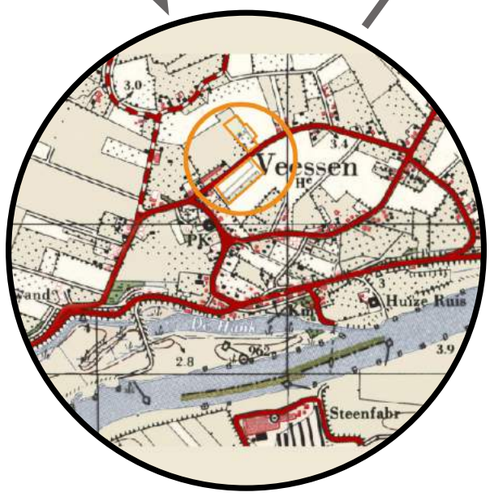
1917



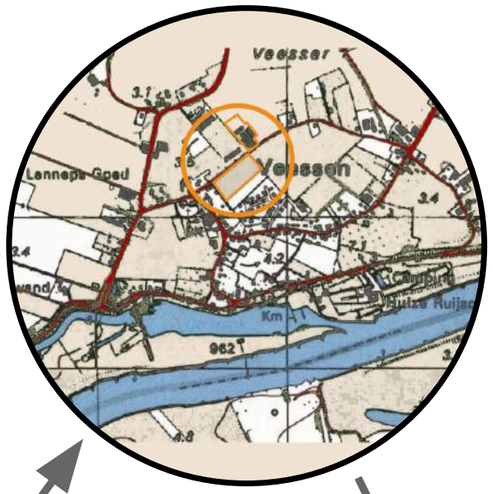
1934



1970



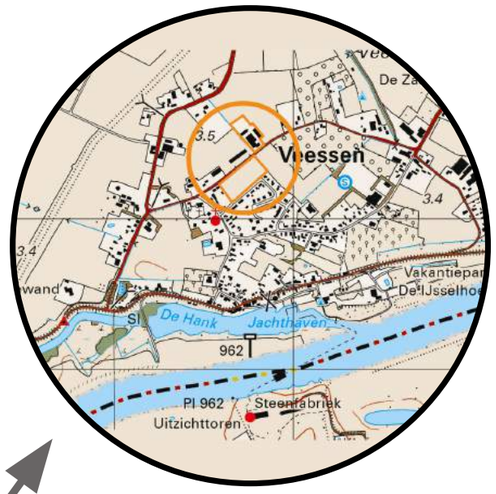
1993



2007



2020



Hisorie

De plaatsnaam Vesce komt al voor in geschiften uit het jaar 1217. Vanaf ca. 1459 wordt gebruik gemaakt van de huidige spelling Veessen. Zover gaat het ons beschikbare kaartmateriaal niet. De eerste kaart die wij hebben kunnen achterhalen stamt uit 1890. Bijzonder om te zien is dat gedurende de laatste 150 jaar de hoofdstructuur van het dorp nauwelijks is veranderd. De historische linten zoals die te zien zijn op de kaart van 1890 zijn nu nog steeds in het dorp aanwezig en herkenbaar. Wel is mooi te zien hoe het dorp door de jaren heen verdicht, doordat steeds enkele open plekken langs de linten worden ingevuld met bebouwing. De laatste uitbreidingen zijn de realisatie van de Klaproosakker in begin 2000 en de recente transformatie van twee boeren erven naar woon/logies-erven.
De uitbreiding van het woningaantal in het dorp op de voorliggende locaties zou een logische voortzetting zijn van deze gestage groei van het dorp. Op de kaart van 1890 is op deze locatie nog wel een opvallend detail te zien. Van de Veesser Enkweg naar de Hogeweg loopt hier op de kaart een weg of pad, echter dit pad komt op de latere kaarten niet meer voor. Toch hebben wij de indruk dat in de vormgeving van de Klaproosakker aan dit pad is gerefereerd.



Visie en uitvoerings programma 2011

- Versterken erven structuur

①

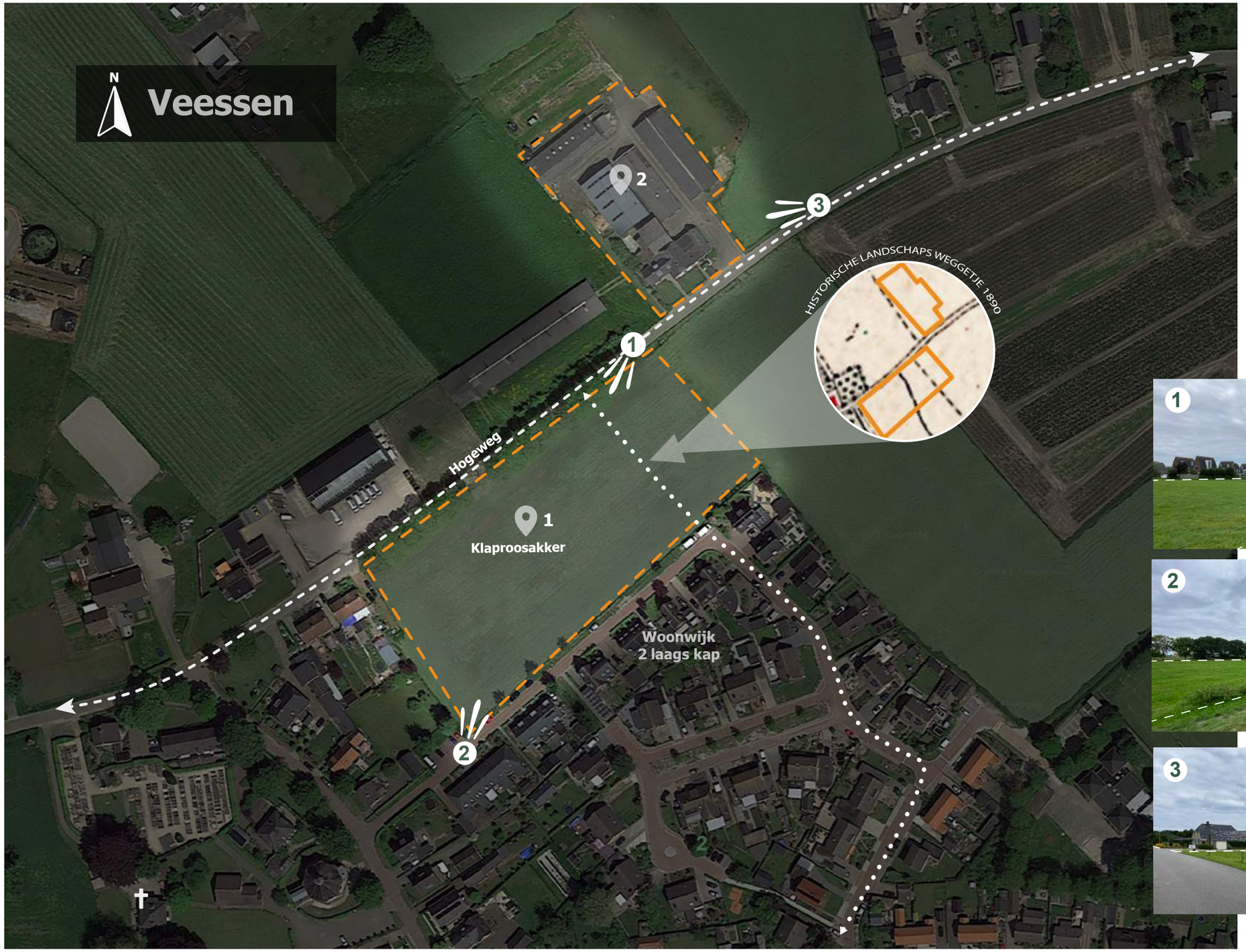
- Uitbreiden wonen, starters
- Klaproos akker, uitbreiding nieuwbouw (jongeren, senioren

In 2011 is in opdracht van de gemeente in samenwerking met bewoners een toekomstvisie voor het dorp opgesteld. In de hiernaast opgenomen afbeelding zijn verschillende voornemens ruimtelijk weergegeven.
Onder nummer 1 is het gebied weergegeven waar mogelijk het dorp kan uitbreiden. De focus hierbij werd destijds gelegd bij het realiseren van woningen voor de doelgroepen jongeren en senioren.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de Hogeweg. Hier is het idee om de bestaande ervenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken.

Met het vervangen van de bestaande agrarische bebouwing door zogenaamde schuurwoningen op het erf van Hogeweg 5 wordt goed aangesloten op deze visie.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van het gebied tussen de Hogeweg en de Klaproosakker vraagt het uitgangspunt, om de erfstructuur langs de Hogeweg te versterken, wel extra aandacht om de woningbouw hier zorgvuldig in te passen.









Bestaande situatie

Locatie 1 is momenteel onbebouwd en in gebruik als grasland. Langs de Hogeweg is de locatie begrensd door een volwassen bomenrij van voornamelijk Essen en enkele notenbomen.
Aan de zuid-oostzijde grenst de locatie aan de woonwijk uit begin 2000.

Locatie 2 is momenteel nog in gebruik als boerenbedrijf. Achter het dubbele woonhuis aan de Hogeweg zijn vier grote stallen en enkele bijgebouwen compact gegroepeerd op het erf.



Kadaster

Perceel 1 en 3 vormen gezamelijk planlocatie 1 met een totale afmeting van 12.000 m2.

Transformatielocatie 2 betreft een klein deel van kadastraal kavel 2, hoewel het kavel 38779m2 groot is, zal de ontwikkeling slechts plaatsvinden ter plaatse van het huidige erf ter grootte van ca. 6500m2.

Huidige bouwblok ca. 7000 m2.

1 Perceeloppervlakte & perceelomtrek:
9.020 m2 - 422 m

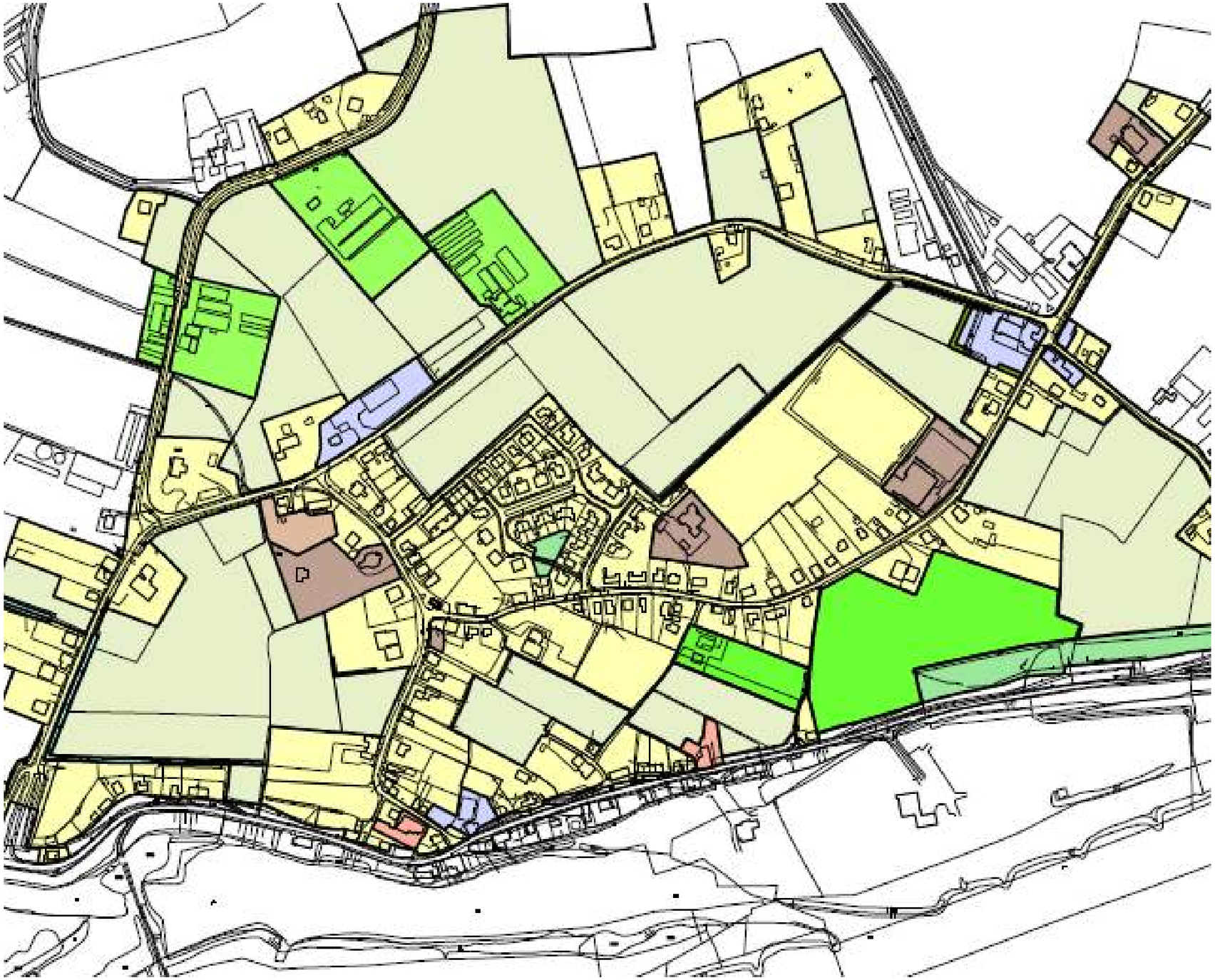
2 Adressen in perceel:
Hogeweg 5 t/m 5 a

Perceeloppervlakte & perceelomtrek:
38.779 m2 - 792 m

Gemeentecode - Sectie - Nummer
HDE00 - N - 1597

Postcode in perceel:
8194 LN

3 Perceeloppervlakte & perceelomtrek:
2.978 m2 - 346 m



Functiekaart 2008

- Volgens het bestemmingsplan van de gemeente Heerde, waar Veessen onderdeel van uitmaakt, zijn de planlocaties respectievelijk aangemerkt als ‘agrarisch’ en als ‘agrarisch bouwblok’.

- In beide gevallen zal de bestemming van de gronden gewijzigd moeten worden naar wonen.




2
1
Hogeweg
Klaproosakker

























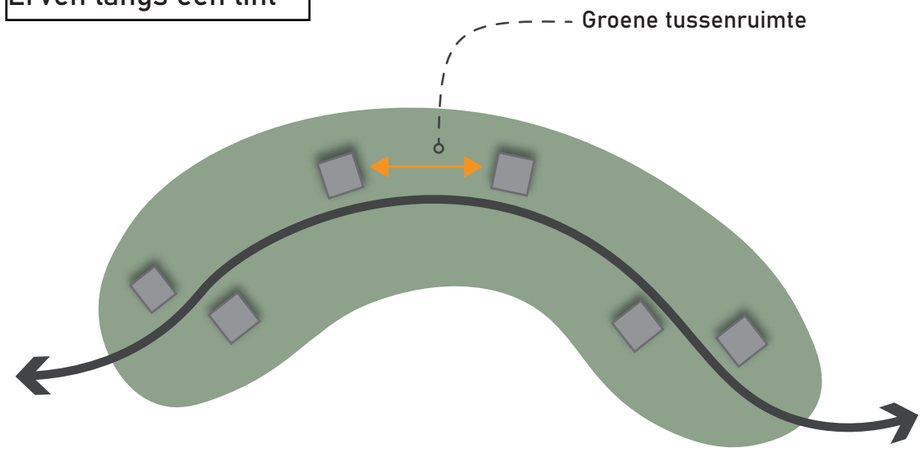
Gebouwde omgeving

De bebouwing binnen Veessen bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande of in korte rijtjes geschakelde woningen met 1 bouwlaag en een kap. In de kap worden veelal 2 bouwlagen gerealiseerd.

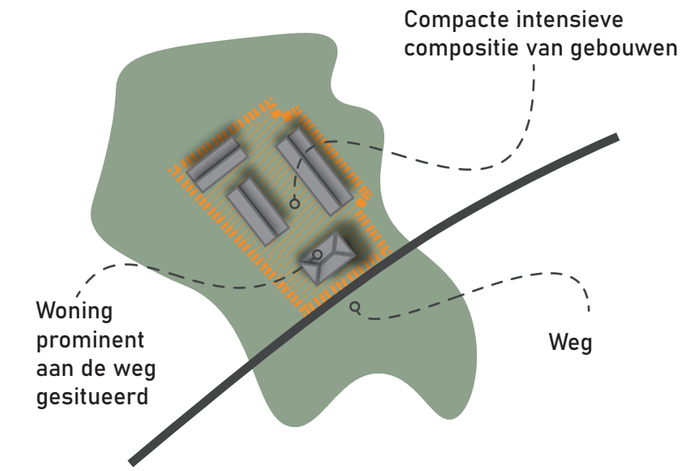
Bij nieuwe ontwikkelingen van bijvoorbeeld Lenneps erf en De Boerkolk zijn eigentijds vormgegeven woningen gerealiseerd naar agrarisch voorbeeld.

Dit geeft de woningen een duidelijk onderscheidend karakter welke tegelijkertijd heel goed in de omgeving opgaat.

Erven langs een lint



Het erf



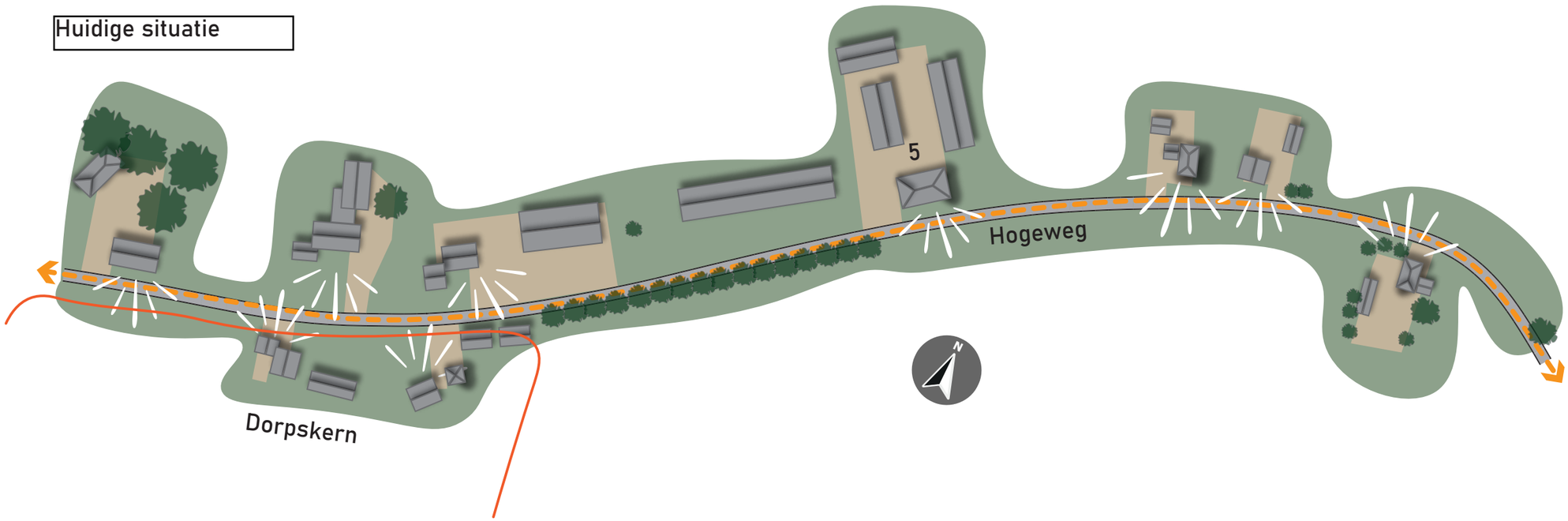
Het erf principe

In de dorpsvisie wordt gesteld dat de ervenstructuur langs de Hogeweg behouden, danwel versterkt, moet worden.

Voor wat betreft de ontwikkeling op het perceel van Hogeweg 5 is daarmee de voorgenomen invulling bijna vanzelfsprekend. Door de woningen te situeren ter plaatse van de huidige stallen en schuren, blijft de compacte bebouwingsdichtheid op het erf behouden in contrast met de groene ruimte er omheen.

Veel minder vanzelfsprekend is het behouden of versterken van de erfstuctuur bij de invulling van de planlocatie aan de overzijde van de Hogeweg. Door het langgerekte perceel tussen de Hogeweg en de Klaproosakker, zou uitbreiding van de wijkstructuur van de Klaproosakker hier wellicht eerder voor de hand liggend zijn. Dit zou echter de structuur met erven langs de Hogeweg sterk verstoren.

Huidige situatie





Het Hof en Erf

Door het langgerekte erf tussen de Hoge Weg en de Klaproosakker op te splitsen in twee deelgebieden met ieder een eigen karakter streven we naar een optimalisering van het ervenstructuur aan de Hogeweg en kunnen we tegelijkertijd de kwantitiet van het aantal woningen behouden, wat nodig is om de woningen betaalbaar te houden.

Aan de noordoostzijde van het perceel introduceren we een nieuw erf welke zich stedenbouwkundig adresseert aan de Hogeweg.

Op dit erf zullen 15 woningen gerealiseerd worden in de vorm van 3 bouwvolume's met schuurwoningen. In het zuidoostelijk bouwdeel wordt een onderdoorgang voorgesteld voor toegang voor auto's naar het erf vanaf de klaproosakker.

Om de groene ruimte rondom een erf te behouden wordt een extra groene buffer voorgesteld in westelijke richting langs de Hogeweg. Hierachter wordt verscholen vanaf de hogeweg een hofje voorgesteld geadresseerd aan de Klaproosakker.













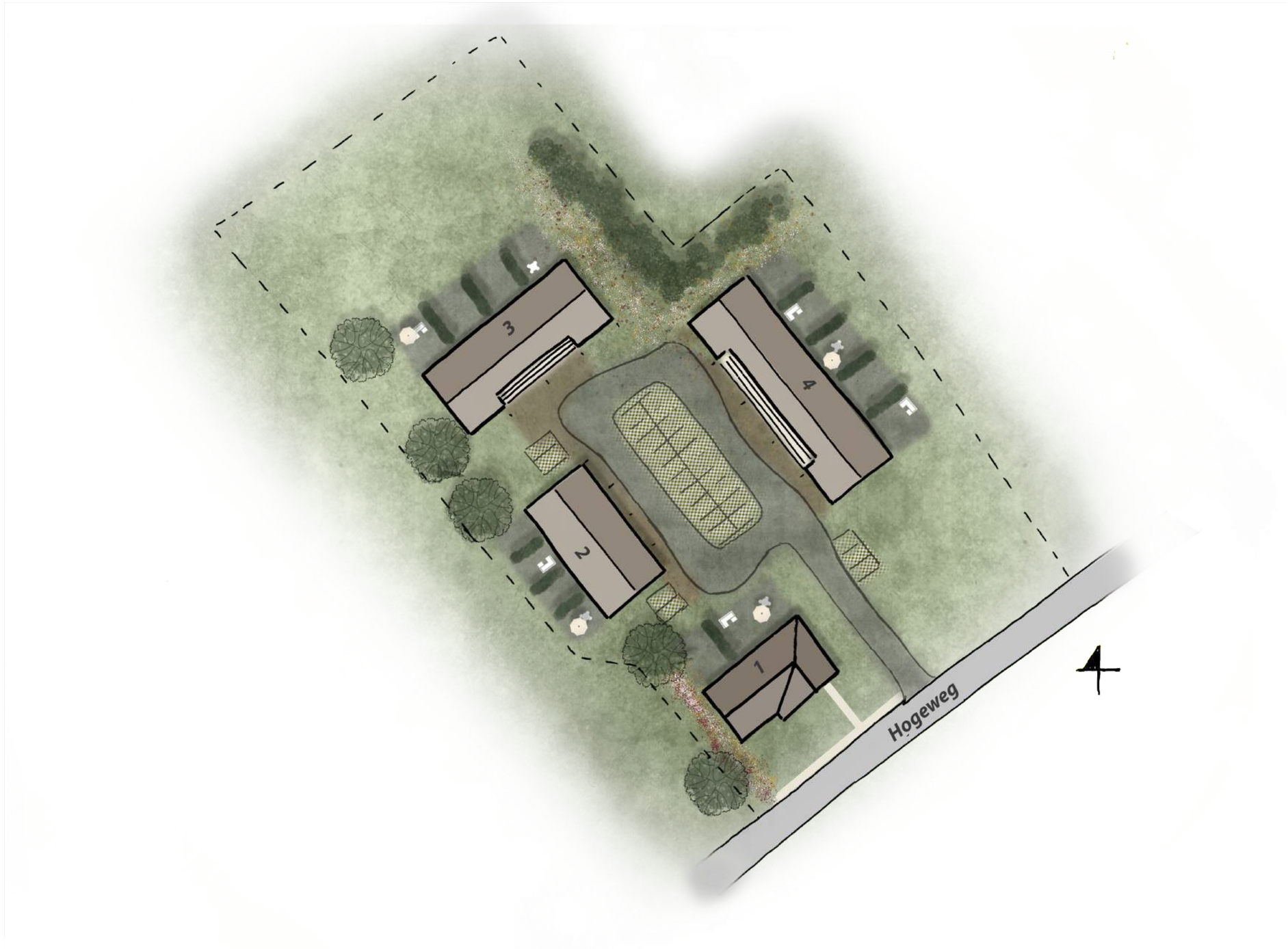




Doelgroepen en woningtypen

In samenspraak met de gemeente zullen de doelgroepen nader worden afgestemd. Voorstel van onze zijde is om een mix te voorzien van verschillende leeftijden en financiële draagkracht. Door zowel ruimte te bieden voor starters, jonge gezinnen, maar ook senioren wordt aangesloten bij de variantie binnen het dorp. Hierdoor ontstaan enerzijds nieuwe mogelijkheden voor starters om binnen het dorp te blijven wonen en anderzijds komt de doorstroming binnen het dorp op gang doordat ouderen in de nieuwbouw een geschiktere woning vinden dan hun bestaande woning.





Ontwerp Hogeweg 5

1. Bestaande woningen behouden + renoveren
2. 4 Schuurwoningen, beukmaat 5400mm , woonoppervlakte; 122 m².
3. 4 Schuurwoningen, beukmaat 7200 mm , woonoppervlakte; 135 m².
4. 5 Schuurwoningen, beukmaat 7200 mm , woonoppervlakte; 135 m².

Totaal 13 woningen.



Ontwerp Het hof klaproosakker

1. 4 Schuurwoningen, beukmaat 7200 mm , woonoppervlakte; 135 m².
2. 4 Schuurwoningen, beukmaat 7200 mm , woonoppervlakte; 135m².
3. 7 Schuurwoningen, beukmaat 5400mm , woonoppervlakte; 122 m².
4. Hoofdgebouw woning, aan weerszijde van de entree. Beukmaat 7200 mm , woonoppervlakte; 135 m².
5. Hoofdgebouw woning, aan weerszijde van de entree. Beukmaat 7200 mm , woonoppervlakte; 135 m².

Totaal 17 woningen.

Ontwerp Het erf hogeweg

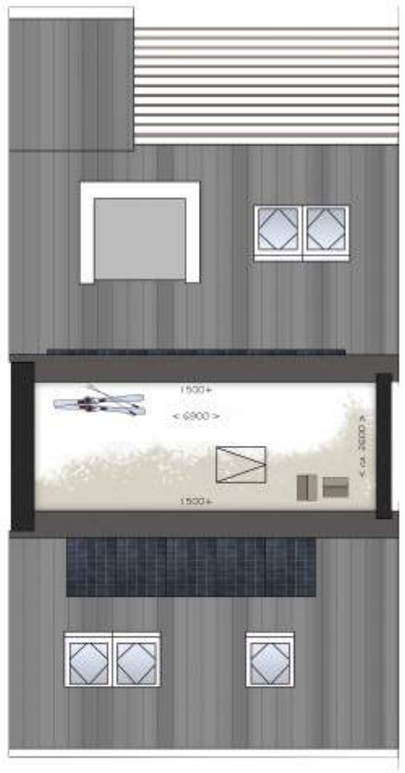
6. 6 Schuurwoningen, beukmaat 5400mm , woonoppervlakte; 122 m².
7. Hoofdgebouw twee woningnen, beukmaat 7200 mm , woonoppervlakte; 135m².
8. 4 Schuurwoningen, beukmaat 5400 mm , woonoppervlakte; 122m².
9. Vrijstaande woning, met de associatie aan de hooiberg. ; 135m².
10. 4 Schuurwoningen gekoppeld met doorgang naar het erf, beukmaat 5400mm , woonoppervlakte; 122 m².



begane grond



eerste verdieping



zolderverdieping

Woning en parkeeroverzicht Veessen

Klaproosakker				
	aantal woningen	percentage	norm	aantal P
goedkoop	17	50%	1,5	25,5
middel	8	24%	1,8	14,4
duur	9	26%	2,1	18,9
	34	100%		58,8

Hogeweg				
	aantal woningen	percentage	norm	aantal P
goedkoop	4	31%	1,5	6
middel	6	46%	1,8	10,8
duur	3	23%	2,1	6,3
	13	100%		23,1

totaal				
	aantal woningen	percentage	norm	aantal P
goedkoop	21	45%	1,5	31,5
middel	14	30%	1,8	25,2
duur	12	26%	2,1	25,2
	47	100%		81,9

Parkeer situatie nieuwbouw

Er wordt een gevarieerd woningaanbod voorgesteld op de locaties. De bijbehorende parkeervraag wordt voor het overgrote deel gerealiseerd in openbaar gebied tussen de woningen. Hiermee is het zicht op geparkeerde auto's vanuit de omgeving zeer beperkt en hebben de bewoners bovendien de auto vlakbij de voordeur. Het clusteren van de parkeerplaatsen sluit daarnaast goed aan bij de structuur van agrarische erven waar vaak alles toegankelijk is voor tractoren.

In het plan worden 47 woningen voorzien en zijn bijbehorend 82 parkeerplaatsen ingetekend.

Bijlage 1: *Parkeernormen hoofdfunctie wonen*

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
WONEN						
woning duur	1,6	1,8	2,1	woning	0,3 pp.	
woning midden	1,4	1,7	1,8	woning	0,3 pp.	
woning goedkoop	1,2	1,4	1,5	woning	0,3 pp.	
serviceflat/aanleunwoning	0,4	0,4	0,4	woning	0,3 pp.	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
kamer verhuur	0,4	0,4	0,4	woning	0,2 pp.	



Materialisering straat

De materialisering van de terreinen moet de sfeer en functionaliteit van de nieuwbouw versterken. Voor de erven wordt daarom voorgesteld te werken met klinkerbestrating, gecombineerd met een half-verharding in de vorm van bijvoorbeeld grind of graskeien.

Bij het hofje zal de nadruk iets meer liggen op verharding middels één of enkele soorten klinkerbestrating.



















Materialisering gebouwen

Met het streven naar architectuur dat aansluit bij het groene landschap is het toepassen van natuurlijke materialen vanzelfsprekend.
Door toepassing van hout, baksteen en bijvoorbeeld riet heeft de architect verschillende tools in handen om een eigentijds ontwerp te maken geïnspireerd op de historische verschijningsvormen uit het dorp.













Het Erf

De architectuur van de erven zal in sterke mate geïnspireerd moeten zijn op de bestaande agrarische bebouwing. Geclusterde woningen binnen het volume van een stal/ schuur biedt mooie ruime woningen die naadloos passen in het agrarische landschap.

&

Het Hof

De architectuur van het hof zal meer geïnspireerd worden op de vroegere binnenstedelijke hofjes of carre-boerderijen. De woningen vormen een compact ingetogen bouwvolume rondom een binnenhof, waardoor rondom ruimte ontstaat voor een groene omgeving.