GROOSMAN
ARCHITECTEN



CENTRUMPLAN HEERDE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITSPLAN

24 maart 2023

INHOUD

1. CENTRUMPLAN HEERDE 4
- Locatiefoto’s 6
- Historie 8

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN 10
- Visiekaart uit de Centrumvisie Heerde 2.0 11
- Overzichtskaart 12
- Plankaart en openbare ruimte 14
- Structuur 16

3. BEELDKWALITEIT BEBOUWDE OMGEVING 18
- Algemene uitgangspunten 19
- Uitgangspunten gemeentewerf 22
- Typen erfafscheiding gemeentewerf 26
- Uitgangspunten Dorpsstraat 23 27
- Uitgangspunten Dorpsstraat 25 28
- Uitgangspunten Dorpsstraat 27 29

1 . CENTRUMPLAN HEERDE

1.1 Aanleiding

Dit document bouwt voort op de Centrumvisie Heerde 2.0 met als ambitie het realiseren van een centrumgebied dat comfortabel en herkenbaar is als winkelgebied met een prettig ondernemersklimaat. Een centrum waar bewoners naar toe gaan voor hun dagelijkse boodschappen maar ook dé plek waar bewoners én bezoekers graag willen zijn. Een dorpshart waar regelmatig wat te beleven valt met een aangename en eigen Heerder sfeer.

Het dorpshart, herkenbaar door het aanwezige plein aan de Dorpsstraat staat centraal in het stedenbouwkundig plan. Om de ambities te behalen wordt er in dit document gesproken over een viertal ontwikkellocaties. Afzonderlijk genomen brengt elke locatie toegevoegde waarde en in verstandhouding tot elkaar zullen zij elkaar versterken. Tezamen zorgen zij dat het plangebied wordt geactiveerd en een coherente kwaliteitsverbetering verkrijgt.

1.2 Locatie aan de Dorpsstraat 27

Er wordt ingezet op een compact en leefbaar winkelcentrum waar de identiteit van deze locatie in glorie zal worden hersteld. Het bestaande pand (van oudsher hotel Boeve) wordt nieuwbouw en getransformeerd tot een nieuwe eyecatcher aan het plein. Op de begane grond wordt horeca of retail gerealiseerd met woningen op de verdiepingen. Met name de horeca- of retailfunctie zal als katalysator het dorpsplein activeren en bezoekers trekken. Het plan sluit aan op de naastgelegen nieuw te realiseren uitbreiding van de kerk.

1.3 Locatie aan de Dorpsstraat 25

De tweede ontwikkellocatie is die van het voormalige ABN AMRO gebouw, hetgeen zal worden gesloopt. Deze locatie bevindt zich tegenover de locatie Dorpsstraat 27, op de splitsing van de Dorpsstraat, Bonenburgerlaan en de Kerkstraat. Op deze locatie wordt aan de Dorpsstraat retail of een andere centrumfunctie toegevoegd. Dit sluit goed aan op de ambties uit de Centrumvisie Heerde 2.0. Tevens biedt deze ontwikkellocatie ruimte voor woningen.

1.4 Locatie gemeentewerf

De gemeentewerflocatie bevindt zich naast het Van Meurspark en het raadhuis. Omgeven door het groen, worden hier woningen gerealiseerd welke mede een alzijdigheid geven aan het gebied waar “achterkanten” niet meer zullen bestaan. Tevens zorgt dit voor meer sociale controle in het park. Het plan bestaat uit grondgebonden woningen en een appartementencomplex waarin sociale huurwoningen worden gehuisvest. Het appartementencomplex dient als markant punt aan de oostzijde van het park. De nieuwe voet-fietsverbinding krijgt een groen karakter en verbindt het centrum met de Heerd (MFA) en fungeert tevens als nieuwe entree naar het Van Meurspark.

1.5 Locatie aan de Dorpsstraat 23

Deze ontwikkellocatie bevindt zich aan de achterzijde van de groente- en fruithandel. Deze plek kenmerkt zich door een mix van functies. Een trafo, garageboxen, een dominant aanwezige hellingbaan en parkeerplaatsen. Tegen het bestaande pand worden een zestal nieuwe woningen gerealiseerd. Samen wordt zo een nieuwe wand met bebouwing gecreëerd en wordt het parkeerplein afgebakend. Zodoende en samen met de herontwikkeling van het parkeren wordt er antwoord gegeven op de aanwezige fragmentatie en ontstaat er meer uniciteit in het gebied.

1.6 Groen

Naast de in het centrumvisie benoemde kernpunten bestaat er binnen de Heerder ambitie een tweetal elementaire uitgangspunten. Nieuw te realiseren vastgoed dient aan te sluiten bij de schaal en kenmerkende uitstraling van Heerde. Daarnaast is een nieuw aan te brengen groenverbinding vanuit het park richting het centrum een must. Het stedenbouwkundig plan zal met de benoemde ontwikkellocaties deze groenverbinding mogelijk maken. Het groen “loopt” via de nader te benoemen groene slinger, vanuit het park door richting het centrumgebied. Nieuw aan te brengen groen sluit aan bij de aanwezige kenmerkende Heerder uitstraling.

1.7 Parkeren

Gestreefd wordt naar een verminderde aanwezigheid van de auto in het plangebied, waarbij de auto als gast welkom blijft. Grootschalige parkeerlocaties bevinden zich buiten het compacte centrum en de wegen door het centrum zijn autoluw. Door deze ‘autoluwheid’ verbetert de ruimtelijke kwaliteit en het verblijfsklimaat in het compacte centrum. De gemeentewerflocatie heeft mede als doel om antwoord te geven op de parkeerbehoefte die zal ontstaan door het gehele plan.

1.8 Leeswijzer

Het gehele plan sluit aan bij de identiteit en vormentaal van Heerde. Dit document beschrijft nader en toegespitster de stedenbouwkundige visie met daarbij het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Hierbij krijgen de contouren van Heerde hun vaste vorm om een gebied met duidelijke samenhang en een hoogwaardige uitstraling te realiseren. Doch met een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur.

Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt tot beeldkwaliteitsplan dat dient als inspiratiebron en tegelijkertijd voorziet in heldere principes en toetsingscriteria. Hierin worden de uitgangspunten in woord en beeld verder toegelicht. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie (architectuur) en de vakdisciplines van de gemeente bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van het bestemmingsplan



LOCATIEFOTO'S





















HISTORIE

De geschiedenis van Heerde begint in 1176, toen Bisschop Godfried van Utrecht de plaatsen Heerde, Hattem en Vorchten losmaakte van de kerk van Epe. Heerde kent zijn vroegste nederzetting in Markluiden waar al vroeg op systematische wijze landbouw en veeteelt werd bedreven. Dit blijkt uit de vroege vermeldingen van de Markluider-enk en de Markluider-broek. Een enk is een bij een woonkern behorende akker. Een broek is een ander woord voor moeras.

Op de gronden die op gunstigste hoogte lagen, de enken, werd de akkerbouw uitgeoefend. Veel van de daarvoor benodigde mest werd verkregen in potstallen waarin de schapen overnachtten die op de uitgestrekte hoger en droger gelegen heidevelden graasden. Deze enken werden in het Noorden ook wel essen genoemd en niet enkel voor akkerbouw gebruikt. Het waren begaanbare en bewerkbare gronden, waar zich grote stukken grasland bevonden.

Melkvee graasde in de laaggelegen nattere broeklanden, waar ook het hooi vandaan kwam. Na de bedijking van de IJssel in de veertiende eeuw, werd alle overtollige water van de gehele Oost-Veluwe door een aantal parallel lopende weteringen naar het Noorden afgevoerd om via een sluis in de Werverdijk te worden geloosd. Het is een proces van eeuwen geweest om deze lage gebieden te ontwateren en in cultuur te brengen.Het hoogteverschil tussen de hogere Veluwe en het lagere gebied werd ten nutte gemaakt door het vergraven van beken om het stromende water te kunnen gebruiken op watergedreven molens. In de gemeente Heerde zijn er dertien papiermolens en een aantal korenmolens geweest.

Nog steeds is een groot deel van de gemeente agrarisch, maar het karakter ervan is de laatste 150 jaar sterk veranderd. Met de komst van de kunstmest eind negentiende eeuw, was de heide niet meer nodig om begraasd en afgeplagd te worden voor de mest in de poststallen. Zeer grote delen werden bebost. Weidse vergezichten op heidevelden verdwenen. Met grote moeite worden de laatste restjes heide in stand gehouden met onder andere een schaapskudde.

Heerde als nederzetting ontwikkelde zich met de jaren. In 1333 wordt de Brink van Heerde als eerst genoemd. Deze ligt echter niet in de kom, bij de kerk in het dorpshart, maar een paar honderd meter ten zuidwesten van de oorspronkelijke kom. De ligging van de brink veronderstelt dat deze een andere functie had dan die van het dorpsplein. Brinken waren stukken grasland aan de rand van de nederzetting waar men in de avond het vee naar dreef. Vanaf de brink kon het vee naar de stallen worden gedreven. Normaliter bouwt men rondom brinken boerderijen. In Heerde gebeurde dat niet, hier werden zij opgenomen in de zich uitbreidende bebouwing. Heerde kent zo een evenwicht tussen bebouwing en mooie grasvelden met bomen wat Heerde zijn karakteristieke uitstraling geeft.

Het is duidelijk dat Heerde een rijke historie heeft. Dat uit zich niet alleen in de openbare ruimte waarin grasvelden met bomen nog steeds karakter geven aan Heerde. Het komt ook terug in de gebouwen die door de jaren heen zijn gebouwd rondom de dorpskern. Dat deze gebouwen door de tijd zijn toegevoegd, is terug te zien in de grote variatie tussen de gebouwen onderling. Voor de beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe ontwikkellocaties wordt hier dan ook naar verwezen, om het centrum een passend geheel te houden.





1900



1925



1950



1975



2000



Station



Postkantoor



Schaapskooi



Dorpshart



Heidevelden



Renderklippen

2 . STEDENBOUWKUNDIG PLAN



VISIEKAART UIT DE CENTRUMVISIE HEERDE 2.0



AMBITIES

Levendig & compact

Markante entrees

Ontspannen verblijven

Goed bereikbaar

Autoluw centrum

Unieke kwaliteit van uitstraling en aanbod

Prettig woonklimaat

Aantrekkelijk groen



OVERZICHTSKAART



globale kaart Heerde Centrumplan

schaal 1:2000

1 Raadhuis
2 MFA De Heerd
3 Johanneskerk
A Dorpshart
B Van Meurspark
C Van Meursweide
Zichtlijnen
Entree dorpshart
Parkeren bestaand
Parkeren ontwikkelen
Nieuwbouw

PLANKAART

Openbare ruimte

Door de inrichting van de openbare ruimte is het compacte centrumgebied een plek waar het ontspannen, verblijven en recreëren is. Hierbij is aandacht voor de identiteit van Heerde en het stimuleren van interactie en ontmoetingen. Daarbij wordt ingezet op duurzame materialen en duurzame mobiliteit.

Voor de openbare ruimte wordt in dit document geen afzonderlijk hoofdstuk toegevoegd. Door middel van een traject in samenwerking met bewoners en belanghebbenden zijn uitgangspunten bepaald voor het ontwerp van de openbare ruimte en bijbehorende sfeer. Hier zal door de gemeente op een passende manier invulling aan worden gegeven.

Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt de fysieke verbinding gemaakt tussen de nieuwe entree, het park, MFA De Heerd en het centrum. Deze route wordt begeleid door bebouwing, waarbij is bepaald dat de overgangen tussen de woningen en de openbare ruimte zorgvuldig worden ontworpen. Voor de beleving geldt "Wonen in het park" hierbij als leidend thema.

- Woningtoegang met groene overgang naar openbare ruimte
- Plangebied
- Groene erfafscheiding (zie toelichting verderop)
- 1 Dorpsstraat 27
- 2 Dorpsstraat 25
- 3 Dorpsstraat 23
- 4 Gemeentewerf
- Bomen (indicatief)
- A Grondgebonden woning, type A (éénlaags met kap)
- B Grondgebonden woning, type B (tweelaags met kap)

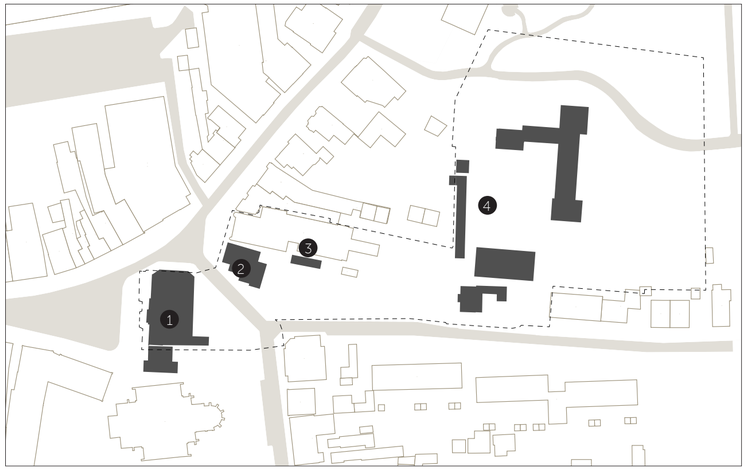


plankaart
schaal 1:1000

STRUCTUUR

- Plangebied
- 1 Ontwikkellocatie
- 2 Ontwikkellocatie
- 3 Ontwikkellocatie
- 4 Ontwikkellocatie

BESTAANDE SITUATIE



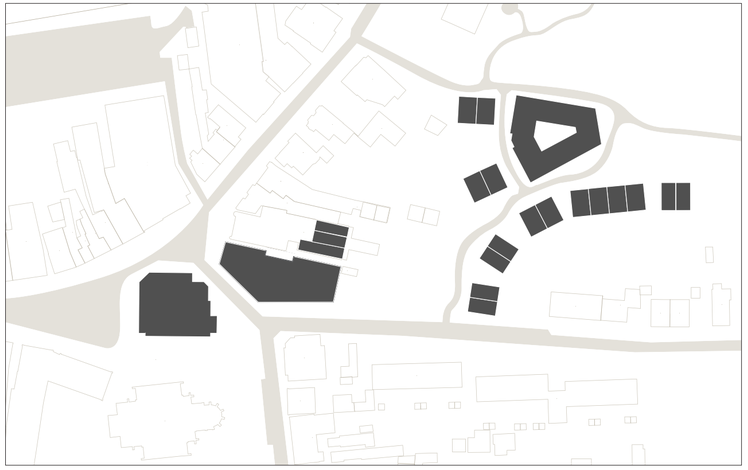
1 **Dorpsstraat 27**
Begane grond: horeca of retail
en functies ter ondersteuning
van wonen op de verdieping
Verdiepingen: wonen

2 **Dorpsstraat 25**
Begane grond: retail of
centrumfunctie en wonen
Verdiepingen: wonen

3 **Dorpsstraat 23**
Begane grond: geen veranderingen of
wonen en functies ter ondersteuning
van wonen
Verdiepingen: wonen

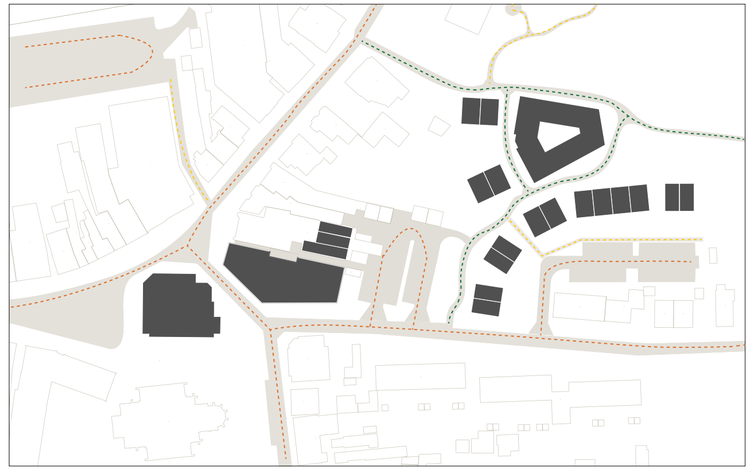
4 **Gemeentewerf**
Begane grond: wonen
Verdiepingen: wonen

NIEUWE SITUATIE



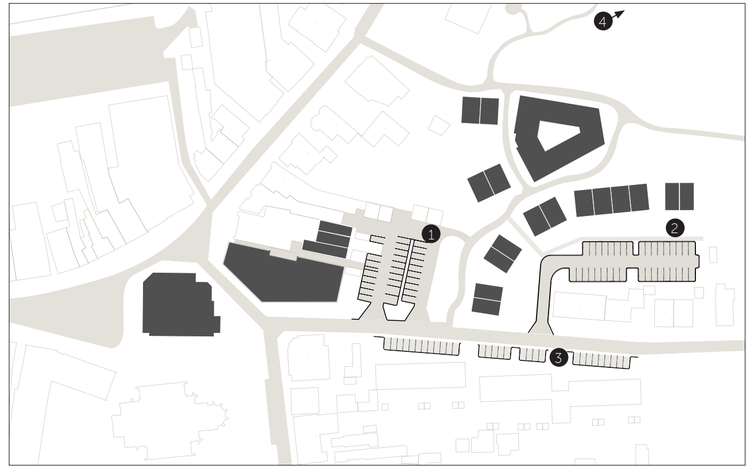
- Gemotoriseerd verkeer
- Voetverkeer
- Voet- en fietsverkeer

HOOFDONTSLUITING



- 1 Parkeerplein
- 2 Locatie Gemeentewerf
- 3 Locatie Kerkstraat
- 4 Marktstraat

PARKEREN



3. BEELDKWALITEIT BEBOUWDE OMGEVING



Heerde kenmerkt zich morfologisch door de herkenbare lintbebouwing in de winkelstraten: winkels, horeca en voorzieningen liggen geconcentreerd rondom het centrale dorpsplein en vormen daarmee een compact centrum. Deze concentratie van functies versterkt de levendigheid en aantrekkingskracht van het centrum.

Qua architectuur kenmerkt Heerde zich door de schaal van de bebouwde korrelgrootte en in uitstraling door een pittoreske sterk gedetailleerde architectuur. Uitzonderingen hierop zijn in het oog springende solitaire hoofdgebouwen van grandeur zoals bijvoorbeeld het raadhuis; de Johanneskerk en villa Jacoba.

De architectuur ter plaatse van van de winkelstraat Dorpsstraat kenmerkt zich mede door de afwisselend ogende pandbreedtes. De panden hebben bouwhoogten van overwegend drie bouwlagen (twee en vierlagen komen her en der ook voor) met daarbovenop verschillende varianten aan kappen en dakbeëindigingen; diverse goothoogten; ongelijke plinthoogten; een symmetrische opbouw in gevelopeningen en een rijkheid aan plastiek en detail. Materiaalgebruik uit zich overwegend in baksteen en pleisterwerk maar uitzonderingen zijn aanwezig.

De bebouwing van de viertal te ontwikkelen locaties binnen het plangebied kennen een levendige openbare buitenzijde die 'reageert' op de specifieke kwaliteiten van de context. Naast de algemene uitgangspunten die in dit hoofdstuk zijn benoemd kent elke afzonderlijke ontwikkellocatie specifieke uitgangspunten die later in dit document nader worden toegelicht.

Een belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is het aansluiten bij de Heerder architectuur. Op de komende pagina's wordt deze architectuur toegelicht door middel van een analyse van verschillende gebouwen in het centrum van Heerde, waarbij negen kenmerken worden toegelicht. Dit betekent niet dat de nieuwbouw een letterlijke kopie moet zijn van hetgeen er al staat. De beeldkwaliteit van de huidige bebouwing dient ter inspiratie en benoemt de principes. Het gaat erom dat er een duidelijke relatie is tussen de Heerder architectuur en de nieuwbouw door deze kenmerken terug te laten komen in de nieuwbouw. De afbeeldingen laten steeds de Heerder situatie zien en de tekstuele toelichtingen vormen de algemene beeldkwaliteitsvoorwaarden voor de nieuwbouw.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

01. Korrelgrootte / bouwhoogte





- Bouwhoogten variëren optisch tussen twee en drie bouwlagen met daarboven een kap. Nieuwe bouwwerken dienen hierbij passend aan te sluiten. Een extra verdieping als incidentele verbijzondering of een setback is mogelijk, wanneer deze aansluit in de sculpturale vormgeving van de gevel.

02. Breedte eenheden







- Een gevel, die een straat begeleidt en langer is dan 25m wordt optisch onderverdeeld in verschillende ensembles/eenheden die afleesbaar zijn in de vormgeving van de architectuur. Bij een losstaand solitair gebouw volstaat een eenduidige vormgeving en mag een gebouw als zodanig afleesbaar zijn.

03. Dakbeëindiging







- Optisch afleesbare eenheden kennen een variatie in dakbeeindigingen.

04. Gootoogten







- Optisch afleesbare eenheden zijn herkenbaar aan het verspringen van de goothoogten onderling.

05. Materialen







- Toepassing van materialen is overwegend gebakken steen en pleisterwerk maar uitzonderingen zijn mogelijk, mits passend bij de Heerder architectuur.

06. Plinten





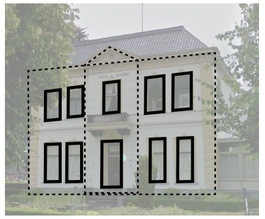


- Plinteenheden van winkels en andere commerciële functies kennen per ensemble een afwijkingen in verhouding, accenten en hoogten.
  Bij deze functies geldt een hoge transparantie van dit geveldeel van de plint dat zich onderscheidt van de verdiepingen erboven.

07. Gevelopeningen







- De verschillende optisch afleesbare eenheden kennen voornamelijk een eenvoudig symetrische opbouw geaccentueerd door verticale gevelopeningen en plastiek.

08. Buitenruimten







- Buitenruimten kunnen voorkomen als Frans balkon, loggia of half uitstekend balkon met een maximaal overstek van 1m.

09. Detail

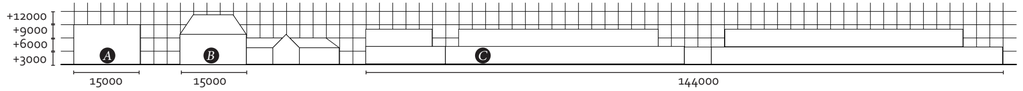






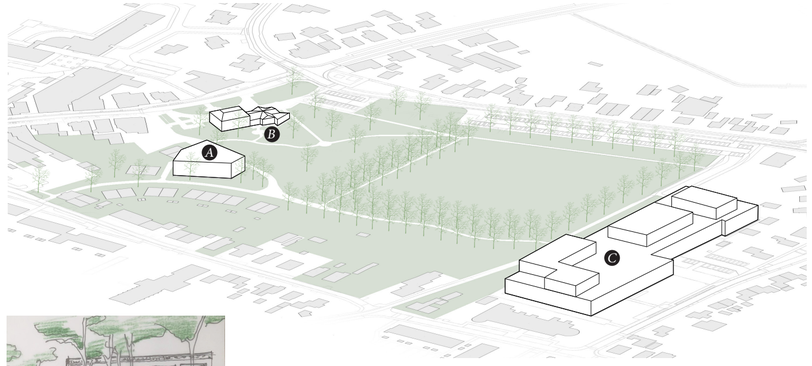
- De architectonische vormgeving dient aan te sluiten bij de historie van Heerde maar een moderne vertaling is mogelijk. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een verscheidenheid aan verfijnde detaillering en ornamentiek.

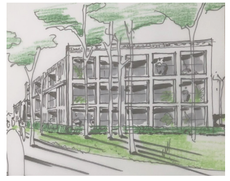
AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN GEMEENTEWERF



Het appartementenblok doet qua schaal mee met het Raadhuis en MFA De Heerd.

- A Appartementenblok
- B Raadhuis
- C MFA De Heerd





A



B

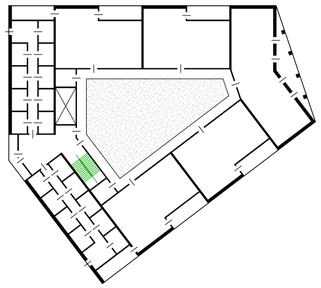


C

Plot:	ca. 32m x 36m omgeven door haag en groen
Functie:	wonen
Woningen:	22 appartementen
Bouwhoogte:	3 bouwlagen in aansluiting bij de Heerder architectuur, korrelgrootte en schaal naar eigenschappen Heerde

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT APPARTEMENTEN GEMEENTEWERF

- Het gebouw is alzijdig ontworpen en begeleidt een nieuwe verbinding tussen MFA De Heerd en het dorpscentrum.
- Het appartementengebouw is één bouwmassa in aansluiting bij de schaal van het Raadhuis en MFA de Heerd. Dit gebouw hoeft niet opgedeeld te worden in verschillende ensembles.
- De kop aan de parkzijde krijgt een prominente uitstraling in aansluiting bij het raadhuis en MFA De Heerd, hier is geen kap nodig als dakbeëindiging.
- De zichtlijn vanuit het park naar de kerk blijft behouden.
- De overgang tussen de appartementen en de openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen. "Wonen in het park" is hierbij het uitgangspunt.
- Voor de gevelmaterialisatie geldt dat metselwerk (of een ander gebakken product) overheerst, eventueel aangevuld met natuurlijke materialen.
- Voor de kleurstelling wordt gekozen voor rustige aardse tinten, passend bij Heerde.







1. Verbinding MFA De Heerd met dorpscentrum
2. Bestaande bomen indien mogelijk handhaven
3. Heerder architecturale expressie
4. Kop als oriëntatie punt
5. Autoluwe groene slinger
6. Zorgvuldige overgang met openbare ruimte

APPARTEMENTENBLOK



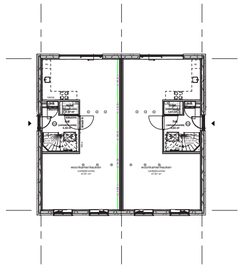


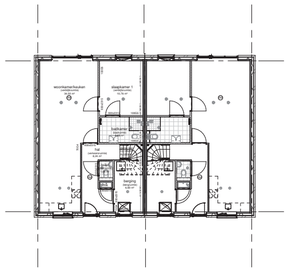
Voor de kleurstelling wordt gekozen voor rustige aardse tinten.

Plot:	ca. 15m x 11m met een passende groene overgang naar de openbare ruimte
Functie:	wonen
Woningen:	16 grondgebonden woningen (twee typen)
Bouwhoogte:	één à twee bouwlagen met daarboven een kap in aansluiting bij de Heerder architectuur

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT GRONDGEBONDEN WONINGEN GEMEENTEWERF

- Ensembles zijn duidelijk herkenbaar als heldere bouwvolumes, waarbij verschillende goothoogten worden toegepast.
- De gevels grenzend aan publieke ruimte, zijn rijker gedetailleerd. De voordeur wordt hierbij verbijzonderd in de gevel geplaatst.
- Dakkapellen worden meeontworpen en doen mee in het gevelbeeld.
- De overgang tussen de woningen en de publieke ruimte is zorgvuldig ontworpen. "Wonen in het park" is hierbij het uitgangspunt.
- Ramen krijgen een roedeverdeling als verwijzing naar de Heerder architectuur..
- Er mag één ensemble voorkomen dat uit vier woningen bestaat, mits minimaal één van deze woningen een dakkapel krijgt, ten behoeve van een gevarieerd beeld.
- Er wordt gekozen voor duurzame en natuurlijke materialen. De kleur van de gevel en het dak verschilt per ensemble, waarbij metselwerk (of ander gebakken product) overheerst in het gevelbeeld.
- Voor de kleurstelling wordt gekozen voor rustige aardse tinten, passend bij Heerde.

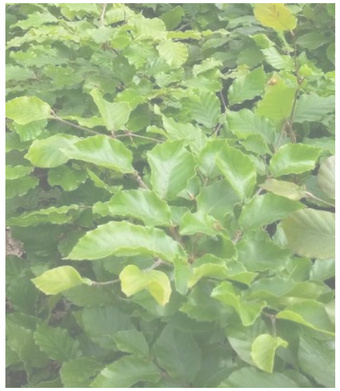




1. Verbinding MFA De Heerd met dorpscentrum
2. Bestaande bomen indien mogelijk handhaven
3. Zorgvuldige overgang met openbare ruimte
4. Variatie in bouwhoogte
5. Autoluwe groene slinger
6. Eén ensemble dat uit vier woningen bestaat, waarvan minimaal één een dakkapel krijgt

GRONDGEBONDEN WONINGEN





GROENE ERFAFSCHEIDING

Voor de overgang tussen privé en openbare ruimte is het belangrijk dat er een relatie is met "wonen in het park". Erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte krijgen daarom een groene en natuurlijke uitstraling.

- Voor de openheid van het plan, met name aan de voorzijde van de woningen, wordt er een lage haag toegepast bij de voortuinen van de woningen en rondom de buitenruimten van de appartementen.
- Bij achtertuinen van de woningen is een hogere groene erfafscheiding toegestaan in verband met privacy.
- De erfafscheiding tussen tuinen onderling, wordt door bewoners zelf geregeld.

Lage haag tot 0,8m hoogte

Groene erfafscheiding tot 1,8m hoogte

Erfafscheiding door buren ondeling af te stemmen

ERFAFSCHEIDING



AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN DORPSSTRAAT 23



Metselwerk overheerst in het gevelbeeld.

Plot:	ca. 15m x 15m
Functie:	wonen
Woningen:	6 appartementen
Bouwhoogte:	drie bouwlagen, in aansluiting de bij Heerder architectuur

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT LOCATIE DORPSSTRAAT 23

- Indien de steeg aanwezig is, wordt in het ontwerp rekening gehouden met de sociale controle ervan.
- Ensembles zijn duidelijk herkenbaar als heldere bouwvolumes, waarbij verschillende goothoogten en een verfijnde dakrand worden toegepast.
- De pleingevel acteert als begrenzing van het plein. Deze voorgevel verdient daarom extra detail als onderdeel van het plein.
- Metselwerk (of ander gebakken product) overheerst in het gevelbeeld, eventueel afgewisseld met pleisterwerk of natuurlijke en duurzame materialen.
- Voor de kleurstelling wordt gekozen voor rustige aardse tinten, passend bij Heerde.

1. Verschillende goothoogten en een verfijnde dakrand wordten toegepast
2. Voorgevel aan het plein met extra detail
3. Plein dat dit gebouw begrenst
4. De steeg (indien aanwezig) wordt ontworpen met oog op sociale controle

LOCATIE AAN DE DORPSSTRAAT 23



AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN DORPSSTRAAT 25



Een commerciële plint onderscheidt zich van de verdieping erboven en kent per ensemble een afwijkende indeling.

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT LOCATIE DORPSSTRAAT 25

- Het gebouw fungeert als verbindende factor naar het park.
- De gevels aan de Kerkstraat en Bonenburgerlaan zijn opgedeeld in diverse ensembles die volgens de Heerder architectuur onderscheidend zijn. De beide kopgevels (A en B) hoeven niet opgedeeld te worden.
- Indien de steeg aanwezig is, wordt in het ontwerp rekening gehouden met de sociale controle ervan.
- Indien aanwezig, krijgen hemelwaterafvoeren aan de straatgevels een hoogwaardige uitstraling, uitgevoerd in zink o.g.
- Bij de overgang tussen openbaar en privé is er aandacht voor het hoogteverschil op het maaiveld. Buitenruimten worden zorgvuldig meeontworpen.
- Metselwerk (of ander gebakken product) overheerst in het gevelbeeld. Keimwerk is hierbij mogelijk, eventueel afgewisseld met pleisterwerk of natuurlijke en duurzame materialen.
- Voor de kleurstelling wordt gekozen voor rustige aardse tinten, passend bij Heerde.
- Buitenruimten in het groen op het maaiveld, mogen 1,5m uitsteken t.o.v. de gevel (zie stippellijn).



1. Zijde Dorpsstraat met commerciele functie
2. Zijde Kerkstraat met woonfunctie
3. Indien de steeg aanwezig is, wordt in het ontwerp rekening gehouden met de sociale controle ervan
4. Volume optisch onderverdelen in ensembles
5. Groene verbinding creëren

LOCATIE AAN DE DORPSSTRAAT 25

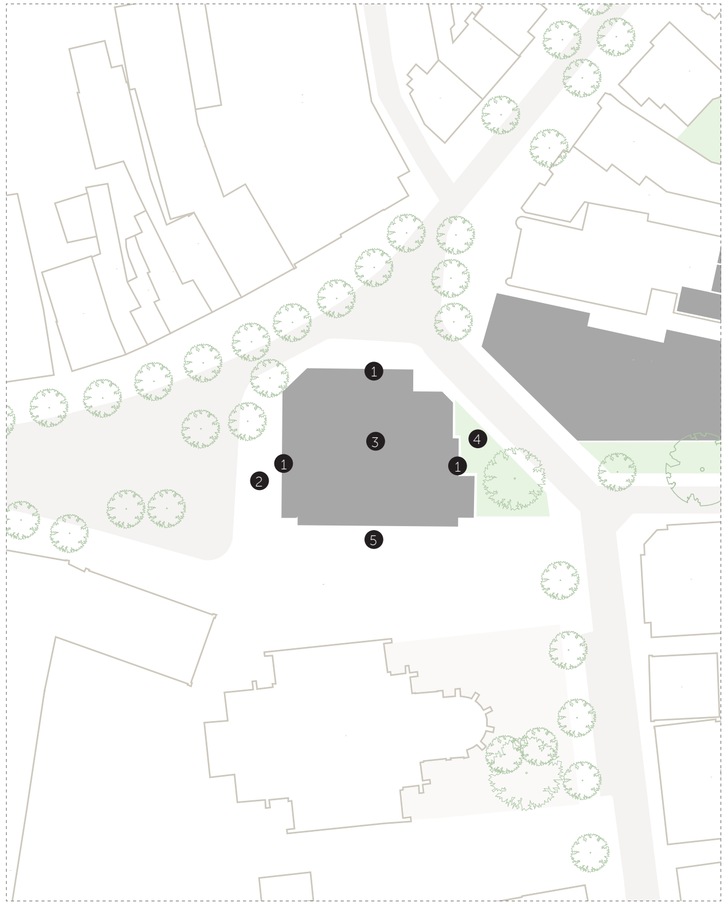
AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN DORPSSTRAAT 27



Voormalig hotel Boeve dient voor één van de ensembles als inspiratie.

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT LOCATIE DORPSSTRAAT 27

- Het gebouw zorgt ervoor dat het plein wordt geactiveerd.
- Het gebouw bestaat uit minimaal twee ensembles. Voormalig hotel Boeve dient voor één van deze ensembles als inspiratie.
- Het gebouw krijgt drie hoofdgevels (zie 1), waarvan de gevel aan het plein (zie 2) de voornaamste gevel is. Deze gevel wordt rijker gedetailleerd.
- Het ontwerp houdt rekening met de steeg aan de zijde van de kerk ten behoeve van sociale controle.
- Bij de overgang tussen openbaar en privé is er aandacht voor het hoogteverschil op maaiveld. Buitenruimten worden zorgvuldig meeontworpen.
- Metselwerk (of ander gebakken product) overheerst in het gevelbeeld, eventueel afgewisseld met pleisterwerk of natuurlijke en duurzame materialen.
- Voor de kleurstelling wordt gekozen voor rustige aardse tinten, passend bij Heerde.



1. Een volume met drie hoofdgevels (driezijdige oriëntatie)
2. Voormalig Hotel Boeve dient als inspiratie voor de hoofdgevel aan de pleinzijde
3. Zijgevels hebben een uitnodigende uitstraling passend bij de functie
4. Groen/boom ter aanhechting van groenverbinding
5. Voorkeurspositie entree woningen

LOCATIE AAN DE DORPSSTRAAT 27

GROOSMAN

ARCHITECTEN