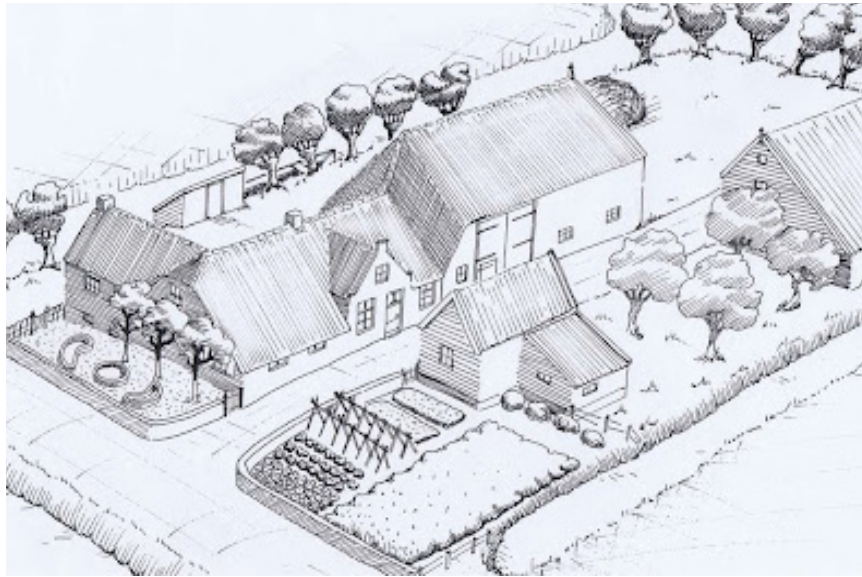


STEDENBOUWKUNDIG PLAN
WONINGBOUW HOGELAND - VEESSEN

12.03.25



LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv



INLEIDING VEESSEN

Veessen, een heerlijke dorpsgemeenschap in het groen langs de rivier de IJssel, maakt deel uit van de gemeente Heerde en vormt een hechte eigen gemeenschap met 685 inwoners (2021). Sinds in 2011 een toekomstvisie is opgesteld in samenspraak met de bewoners, zijn plannen gemaakt voor aanvullende woningbouw. De zone tussen de Klaproosakker en de Hogeweg is al in de dorpsvisie aangewezen als een geschikte locatie voor uitbreiding. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moeten de bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf aan de Hogeweg 5 worden beëindigd, vanwege de huidige milieucirkel. De bestaande twee woningen op het huidige boerenerf zullen behouden blijven en op het achterterrein zal een aantal woningen worden gebouwd.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige plannen en dient als leidraad voor de verdere ontwerpogave.



OMGEVING LIGGING

Veessen bevindt zich ten noorden van een scherpe U-bocht in de rivier de IJssel, gelegen tussen Deventer en Zwolle.

Dankzij de ligging langs de rivier heeft het dorp een uniek karakter gekregen. Gedeeltelijk op de dijk gelegen, heeft het dorp zich op een organische wijze ontwikkeld langs enkele linten. Dit heeft geresulteerd in een dorp met veel groen binnen de bebouwde kom en aanzienlijke hoogteverschillen.



OMGEVING VEESSEN

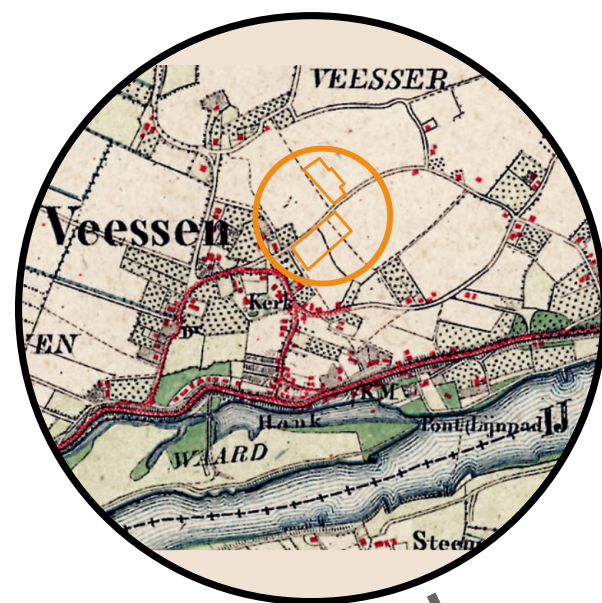
De bebouwde kom van Veessen omvat hoofdzakelijk vier doorgaande straten, te weten: de Hogeweg, de Kerkweg, de Veesser Enkweg en de IJsseldijk.

De lokale verdichting van de kenmerkende lintbebouwing langs deze wegen vormt gezamenlijk het centrum van het dorp.

Aan het begin van 2000 is afgeweken van het principe van lintbebouwing tussen de Veesser Enk en de Hogeweg, waarbij een compacte woonwijk is gerealiseerd.

De planlocatie bestaat uit twee gebieden. Het eerste gebied ligt tussen de compacte woonwijk en de Hogeweg, terwijl het tweede gebied schuin tegenover de Hogeweg aan de andere zijde ligt.

1890



1934



1993



2020



1917



1970



2007

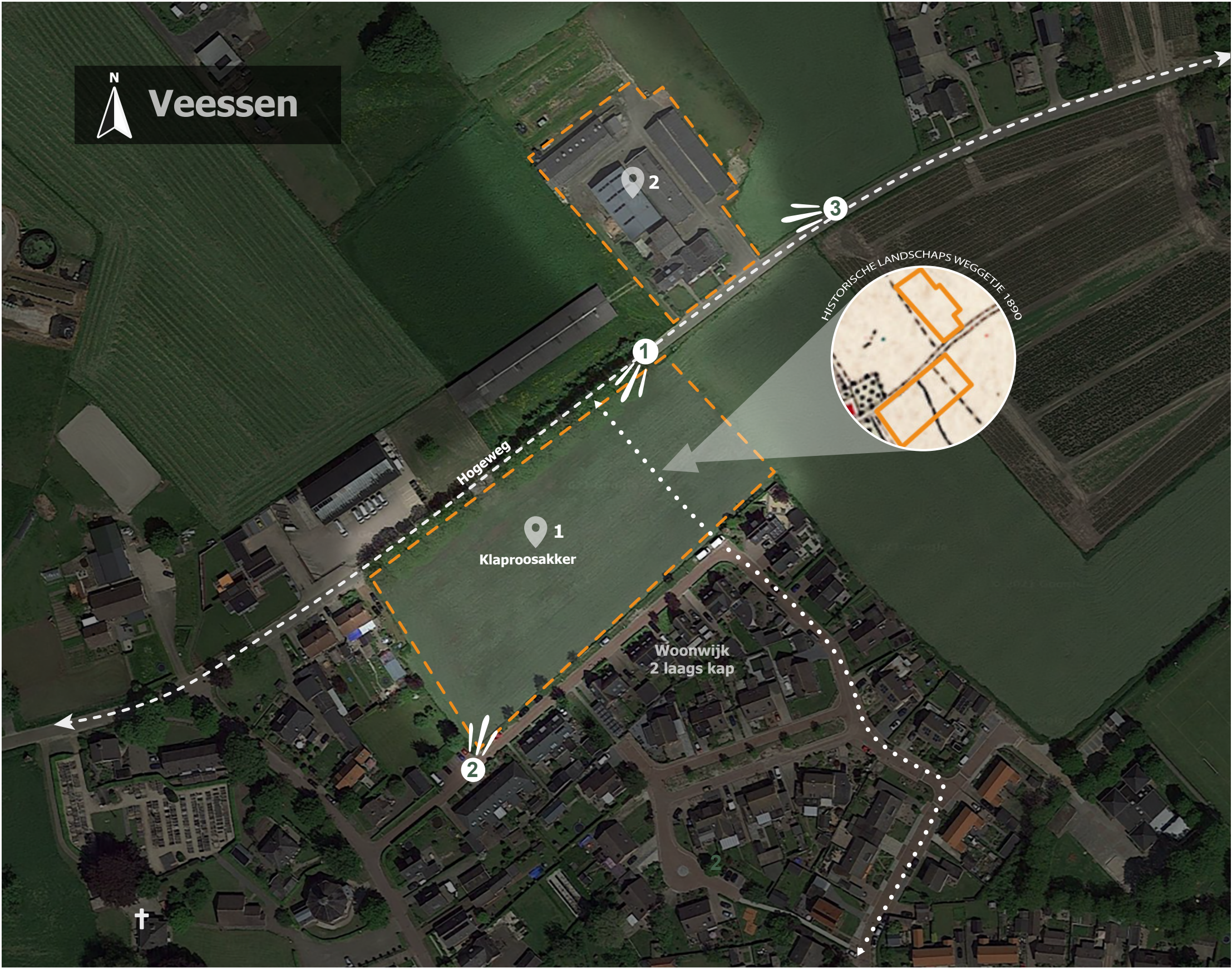


OMGEVING HISTORISCHE ONTWIKKELING

De plaatsnaam Vesce wordt al vermeld in geschriften van het jaar 1217. Vanaf circa 1459 hanteert men de huidige spelling Veessen. Voor historisch onderzoek zijn we teruggeslagen tot 1890. Het is opmerkelijk om te zien dat gedurende de laatste 150 jaar de hoofdstructuur van het dorp nauwelijks is gewijzigd. De historische linten, zoals te zien op de kaart van 1890, zijn nog steeds aanwezig en herkenbaar in het dorp. Het is echter wel duidelijk hoe het dorp in de loop der jaren dichter bebouwd is geraakt, doordat enkele open plekken langs de linten steeds bebouwd zijn. De meest recente uitbreidingen betreffen de ontwikkeling van de Klaproosakker in het begin van 2000 en de transformatie van twee boerenervenlocaties naar woon- en logieserven.

De uitbreiding van het aantal woningen in het dorp op de huidige locaties zou een logische voortzetting zijn van deze gestage groei van het dorp. Op de kaart van 1890 is echter nog een opvallend detail te zien op deze locatie. Van de Veesser Enkweg naar de Hogeweg liep op de kaart een weg of pad, maar dit pad komt niet meer voor op latere kaarten. Toch hebben we het vermoeden dat in het ontwerp van de Klaproosakker naar dit pad is verwezen.

LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv



OMGEVING
SITUATIE

Locatie 1 is momenteel onbebouwd en fungeert als grasland. Langs de Hogeweg wordt de locatie begrensd door een volwassen bomenrij, voornamelijk bestaande uit essen en enkele notenbomen.

Aan de zuidoostzijde grenst de locatie aan de woonwijk die in het begin van 2000 is ontstaan.

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



LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv



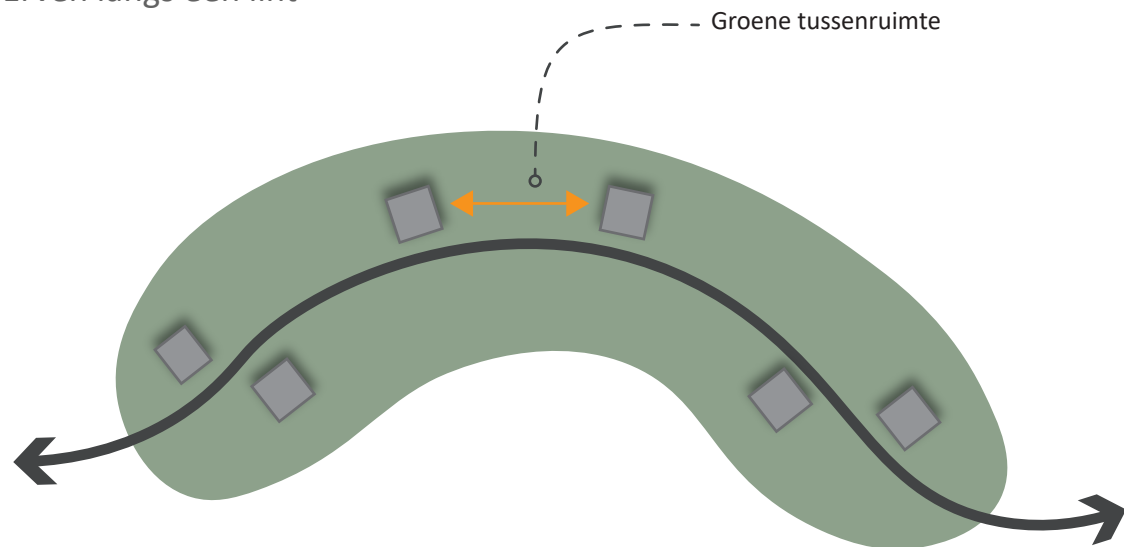
OMGEVING BEELDKWALITEIT

De bebouwing in Veessen bestaat grotendeels uit vrijstaande, of in korte rijtjes geschakelde, woningen met één bouwlaag en een kap. In de kap worden doorgaans twee bouwlagen gerealiseerd.

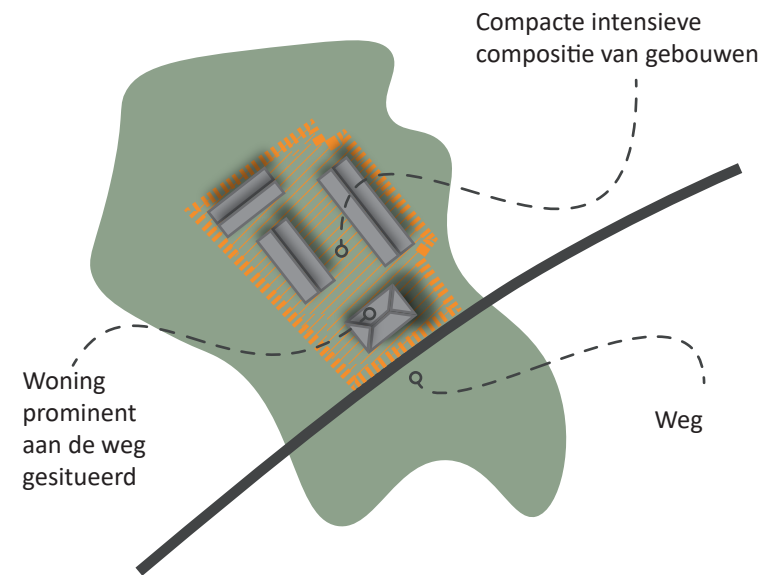
Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals Lenneps erf en De Boerkolk, zijn eigentijds vormgegeven woningen gebouwd met inspiratie uit de agrarische architectuur.

Dit verleent de woningen een duidelijk onderscheidend karakter, dat tegelijkertijd goed in de omgeving past.

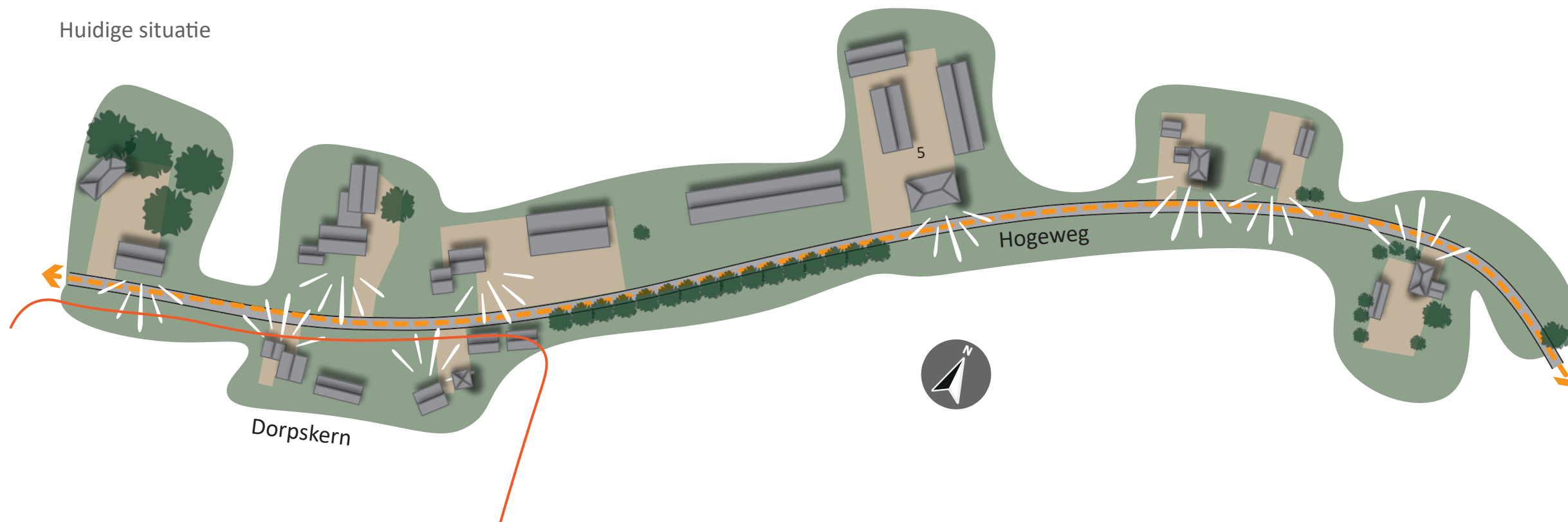
Erven langs een lint



Het erf



Huidige situatie

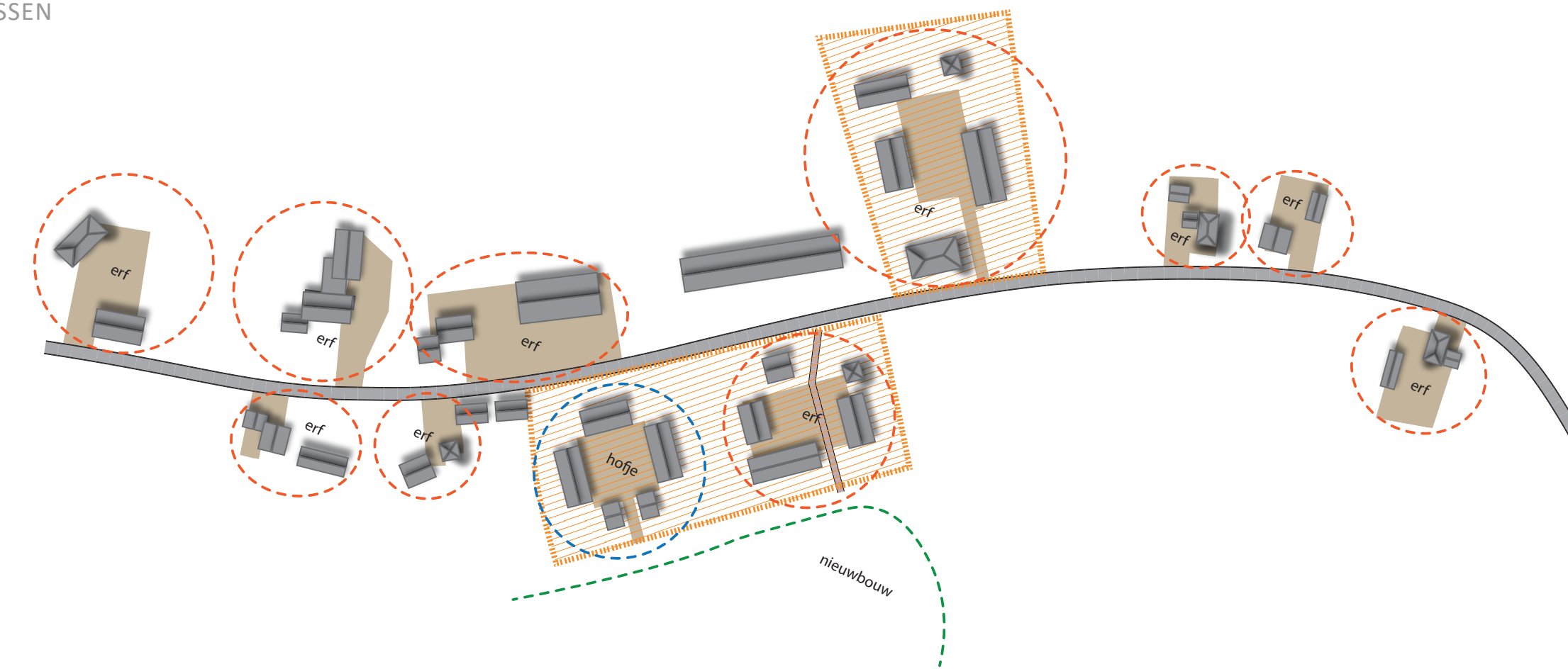


STEDENBOUWKUNDIG ANALYSE

In de dorpsvisie wordt aangegeven dat de ervenstructuur langs de Hogeweg behouden moet blijven of zelfs versterkt moet worden.

Wat betreft de ontwikkeling op het perceel van Hogeweg 5 lijkt de beoogde invulling bijna vanzelfsprekend. Door de woningen te plaatsen op de locatie van de huidige stallen en schuren, blijft de compacte bebouwingsdichtheid op het erf behouden, wat contrasteert met de groene ruimte eromheen.

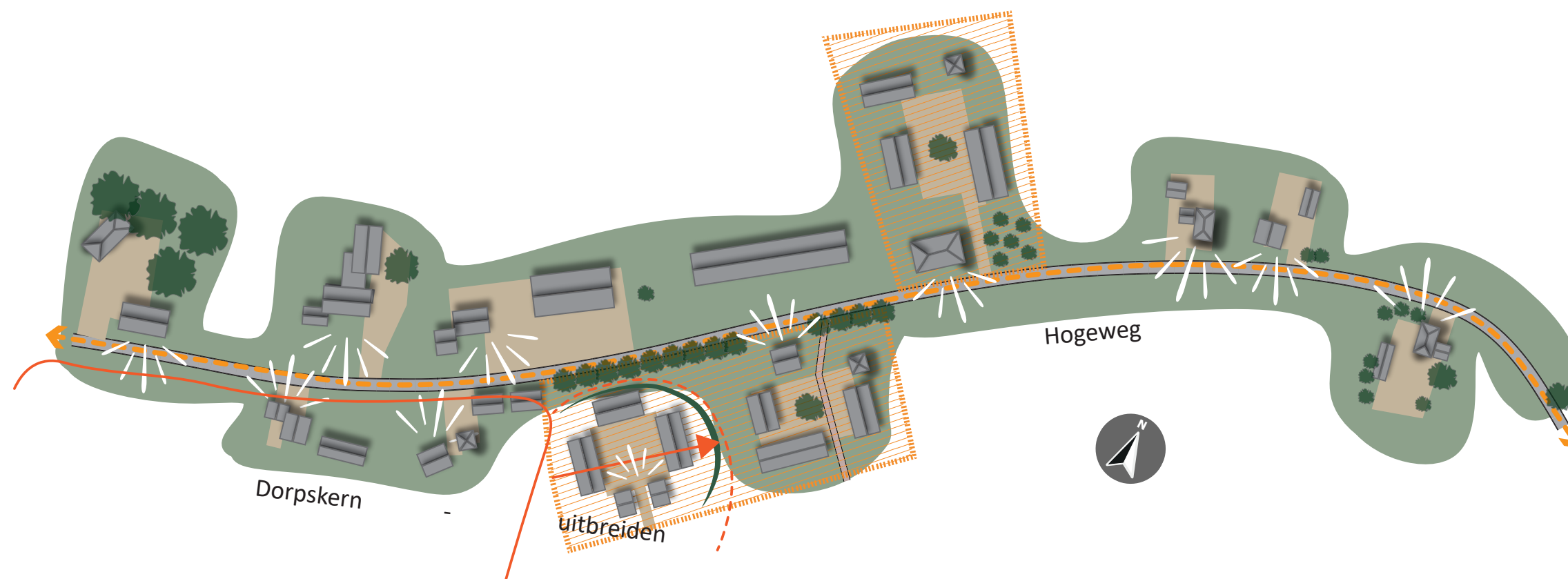
Het is echter veel minder vanzelfsprekend de ervenstructuur te behouden of te versterken bij de ontwikkeling van de planlocatie aan de overkant van de Hogeweg. Gezien de langgerekte vorm van het perceel tussen de Hogeweg en de Klaproosakker, zou het wellicht meer voor de hand liggen de wijkstructuur van de Klaproosakker uit te breiden. Dit zou echter de erfstructuur langs de Hogeweg aanzienlijk verstoren.



STEDENBOUWKUNDIG TYPOLOGIEËN

Door het plangebied tussen de Hogeweg en de Klaproosakker op te delen in twee ensembles met een duidelijk onderscheid, kan het karakter van de Hogeweg worden behouden. Een deel van dit plangebied vormt een nieuw erf met de nadruk en ontsluiting aan de Hogeweg, terwijl het tweede ensemble fungeert als een hofje dat ontsluit aan de Klaproosakker en zich visueel afschermt met een groene afscheiding van de Hogeweg.

Het hofje als ensemble richt zich naar binnen in plaats van naar buiten en sluit met zijn architectuur meer aan bij de dorpskern van Veessen. Door de scheiding van de twee typologieën ontstaat een heldere structuur en zijn de verschillende typologieën goed herkenbaar.



LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv

RUIMTESTAAT
PARKEREN

In de volgende tabel het overzicht met de verschillende woningen en parkeerplaatsen.

Klaproosakker

type	typologie	beukmaat	klasse	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
Type A	hoek- en rijwoningen	5,1	betaalbaar	19	1,5	28,5
Type B	hoek- en rijwoningen	5,4	midden	2	1,8	3,6
Type C	twee-onder-één kap	5,7	duur	2	2,1	4,2
Type D	vrijstaand	var.	duur	3	2,1	6,3
Type E	seniorenwoningen	5,7	midden	6	1,8	10,8
totaal				32		53,4

theoretische parkeerplaatsen: 54

praktische parkeerplaatsen: 54

Hogeweg

type	typologie	beukmaat	klasse	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
Type A	hoek- en rijwoningen	5,1	betaalbaar	0	1,5	0,0
Type B	hoek- en rijwoningen	5,4	midden	11	1,8	19,8
Type C	twee-onder-één kap	5,7	duur	0	2,1	0,0
Type D	vrijstaand	var.	duur	1	2,1	2,1
Type E	seniorenwoningen	5,7	midden	4	1,8	7,2
-	bestaande woning	var.	duur	2	2,1	4,2
totaal				18		33,3

theoretische parkeerplaatsen: 34

praktische parkeerplaatsen: 34

Totaaloverzicht

type	typologie	beukmaat	klasse	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
Type A	hoek- en rijwoningen	5,1	betaalbaar	19	1,5	28,5
Type B	hoek- en rijwoningen	5,4	midden	13	1,8	23,4
Type C	twee-onder-één kap	5,7	duur	2	2,1	4,2
Type D	vrijstaand	var.	duur	4	2,1	8,4
Type E	seniorenwoningen	5,7	midden	10	1,8	18,0
-	bestaande woning	var.	duur	2	2,1	4,2
totaal				50		86,7

theoretische parkeerplaatsen: 87

praktische parkeerplaatsen: 88

COLOFON

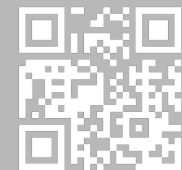
Project: Woningbouw Hogeland, Veessen
Ref nr: PV442 Woningbouw Veessen - Stedenbouwkundig plan
Datum: 12.03.25

Betrokken partijen:

Prins Bouw B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde



t 052 565 3211
e info@prinsbouw.nl
w www.prinsbouw.nl



LENGKEEK architecten en ingenieurs
Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt

t 030 220 15 87
e info@laib.nl
w www.laib.nl

LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv