inktviz

CONCEPT | ONTWERP | **ARCHITECTEN BNA**

311017 | herinrichting percelen Kerkstraat Veessen | 16.11.2021 / 01.05.2022

2 initiatief

Dit plan beschrijft het initiatief tot herbestemming van een perceel met Agrarische (A-LW) bestemming tot woonlocatie.

Het perceel is gelegen juist aan de rand van de brink. Het grondstuk voegt zich in het historische dorpslint van de **Kerkstraat te Veessen**, welke zich rond de weidegronden slingert. Kadastraal is het perceel bekend onder nummer C-2151 en is eigendom van de aanvrager(s).

In het kader van Uitnodigingsplanologie worden met dit plan de mogelijkheden verkend voor een ontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde.

Voor dit plan is zowel de **Structuur Visie Gemeente Heerde 2025** als de **Dorpsvisie Veessen en Vorchten** in ogenschouw genomen.



Figuur 2 Luchtfoto Veessen 2021



Figuur 1 Beeld vanaf Kerkstraat over de planlocatie

3 motief & meerwaarde

Met de komst van de Hoogwatergeul verandert Veessen. Een ander landschap ontstaat en nieuwe verbindingswegen, fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Nieuwe kansen dienen zich aan voor het lieflijk dorpje. Jongeren en ouderen trekken echter weg door het gebrek aan voorzieningen en geschikte woningen.

De Dorpsvisie Veesen doet suggesties om het dorp vitaler en recreatief interessanter te maken. Het zou mooi zijn de oude kerkpaden over de brink te herstellen. Daarnaast is het voor de leefbaarheid van het dorp belangrijk om zowel de jeugd als de oudere blijvend te kunnen huisvesten.

Dit plan gaat met name uit van de meerwaarden:

1. **Een nieuw, gedifferentieerd woningaanbod.**
   (bijdragend aan sociale cohesie en leefomgeving)
2. **Mogelijke reconstructie van een Kerkpad.**
   (bijdragend aan landschap, erfgoed en recreatie)
3. **Context versterkende architectuur.**
   (bijdragend aan stedenbouw en architectuur)

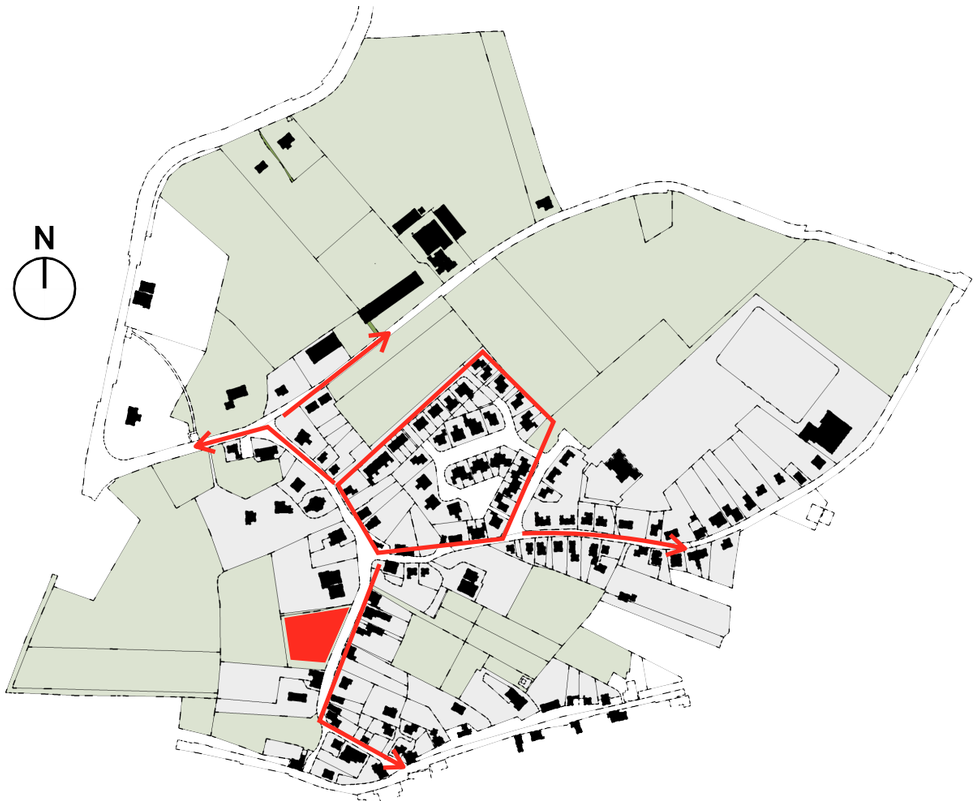


Figuur 4 visiekaart (Bron: Dorpsvisie Veessen)





Figuur 3 Historisch straatbeeld Veessen



Figuur 5 Veesen met de belangrijke ontsluitingswegen

Analyse van de situatie.

Veessen is een klein dorp aan de IJssel met ca. 700 inwoners. Het dorp wordt deels gevormd door bebouwing aan het IJssel dijklichaam, en deels door lintbebouwing aan de Kerkstraat, de Veesser Enkweg en mindere mate aan de Hogeweg.
Ingeklemd tussen Kerkstraat en Veeser Enkweg ligt een kleine woonwijk.

De Kerkstraat is de belangrijkste ontsluitingsroute binnen het dorp, aan de flanken voorzien in een stedelijke wand en op de projectlocatie een opvallende breuk.
Het patroon van doorkijkjes naar het agrarische achterland ontstaat door het ritme aan particuliere woningen.



Figuur 6 bebouwingsstructuur

Analyse van de situatie.

Perceel nr. 2151 is een onbenut grondstuk (groot 3545 m2) in het bebouwingslint aan de Kerkstraat. Het heeft nu een agrarische bestemming met landschappelijke waarde - daarmee onderdeel van de weidegronden die door de Kerkstraat worden omsloten.

Het bebouwingslint rondom de weide is willekeurig: op sommige plekken is het lint aaneengeregen, op andere plekken zijn er ruime openingen die je een blik over de weidegronden gunnen.

Ter plaatste van de planlocatie is de Kerkstraat van oudsher het meest bebouwd. Dit deel ligt het dichtst bij de dorpskern en de haven. Bebouwing kenmerkt zich door authentieke, kleine boerderij-achtigen en (lage) arbeiderswoningen. Het bebouwen van het grondstuk zou het lint hier completeren.

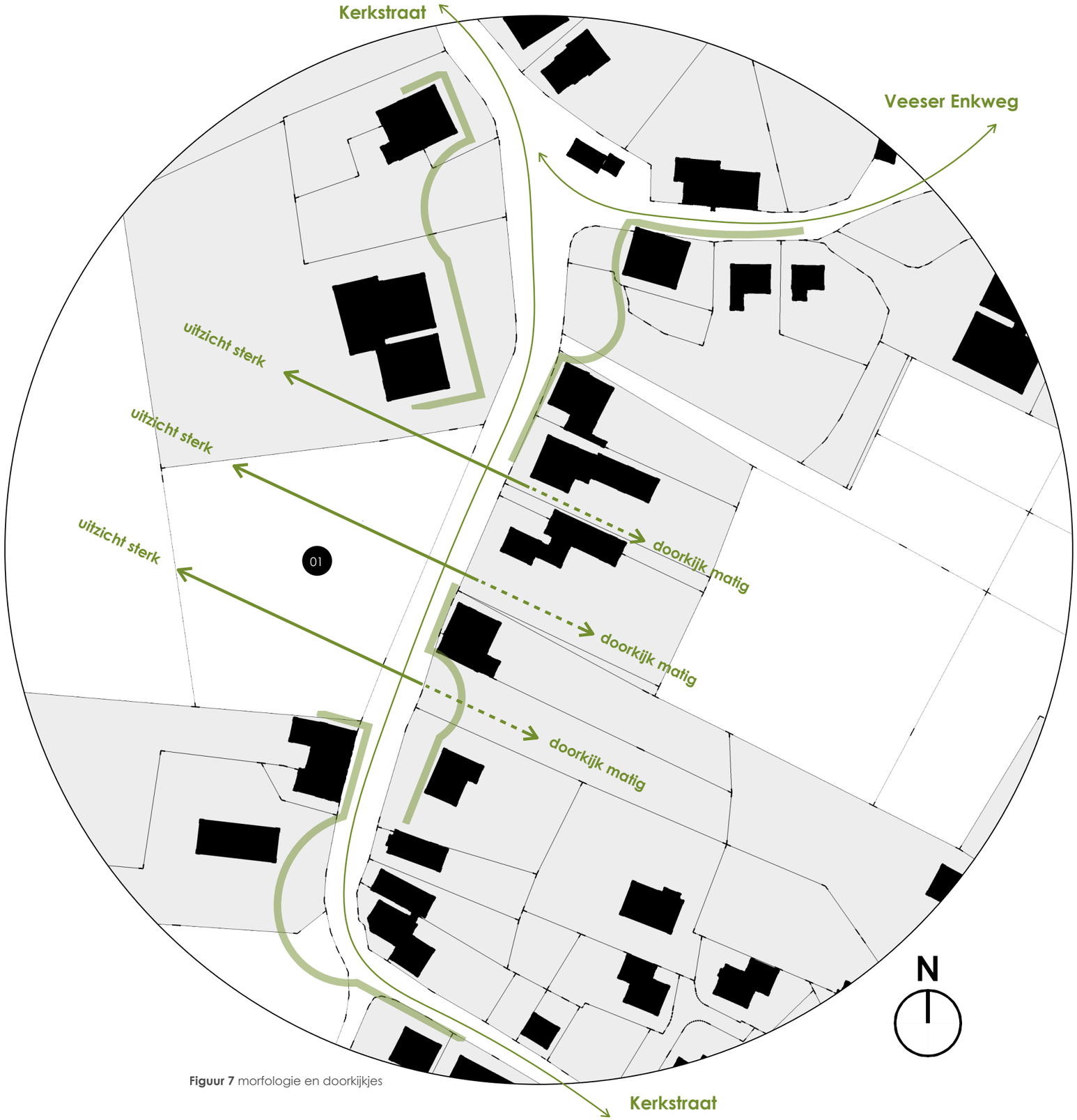
5

zicht en bebouwing

De Kerkstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg van Veessen en is vanaf het begin van de bebouwde kom aan 2 zijden bebouwd. Over het algemeen vormen oudere vrijstaande woonhuizen, een enkele boerderij-woning en een 2-onder 1 kapwoning zo de bebouwde wanden van het dorp. Ook zijn de Hervormde Kerk, een muziekkoepel en een buurtwinkel aan de Kerkstraat gesitueerd.

Typerend voor de Kerkstraat zijn de (vaak matige)doorkijkjes op de achtererven waarbij de projectlocatie (1) een open ruimte vormt binnen dit patroon. Het dorp Veessen kenmerkt hierdoor juist op deze plek een morfologie waarbij de typerende doorkijkjes ingevuld worden door een weids uitzicht zonder heldere oriëntatie. Het verfijnen van de morfologische structuur is wenselijk waarbij - in vergelijk met de doorkijkjes aan de oostelijke zijde van de Kerkstraat - het zicht op agrarische achtererf wordt versterkt.

De 2 geplande woonhuizen definiëren binnen deze gewenste structuur de ruimtelijke kwaliteit en sluiten aan op de bouwkundige structuur langs de Kerkstraat.



Figuur 7 morfologie en doorkijkjes

6 foto's situatie.





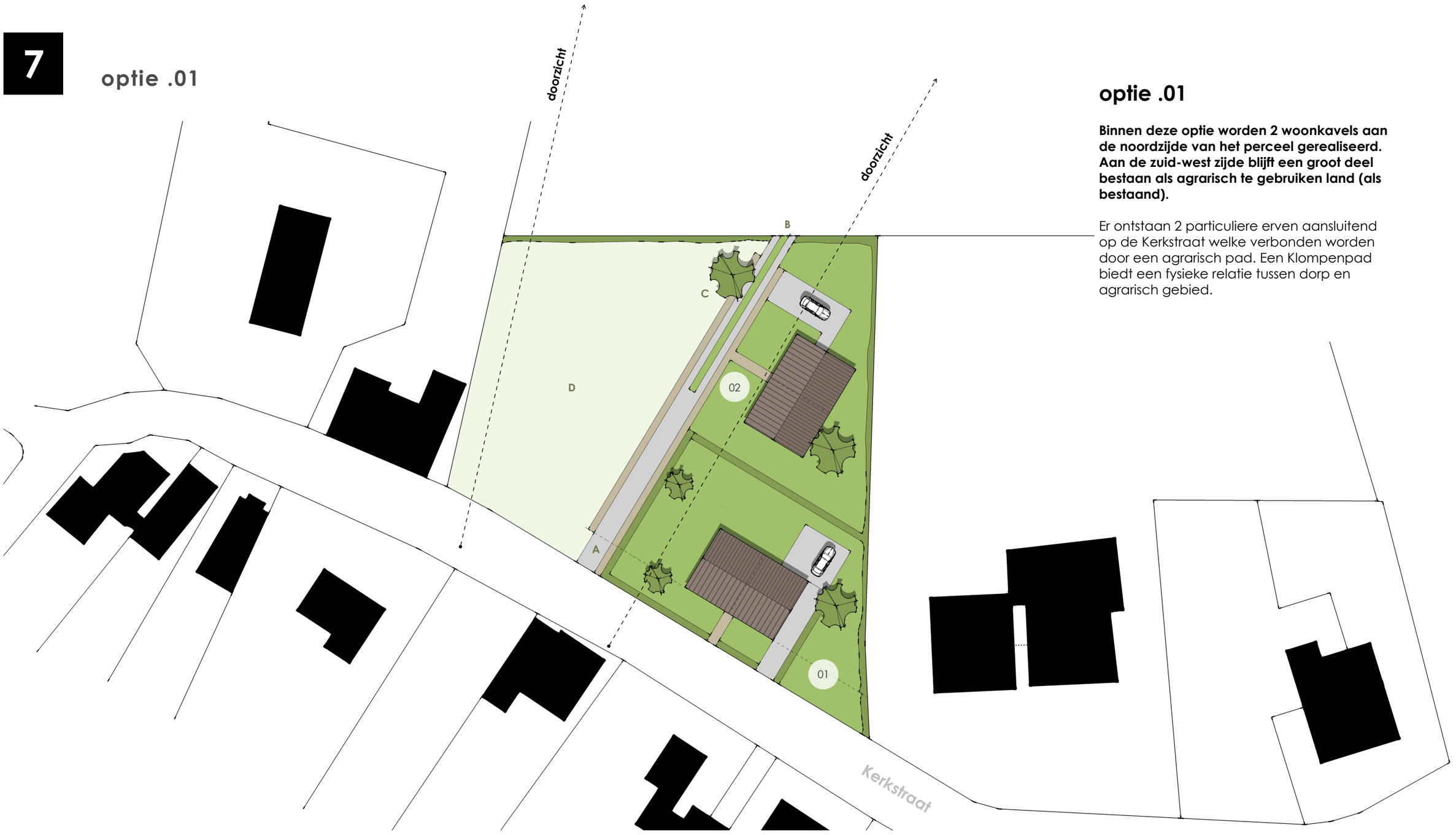
Figuur 11 posities foto's











optie .01

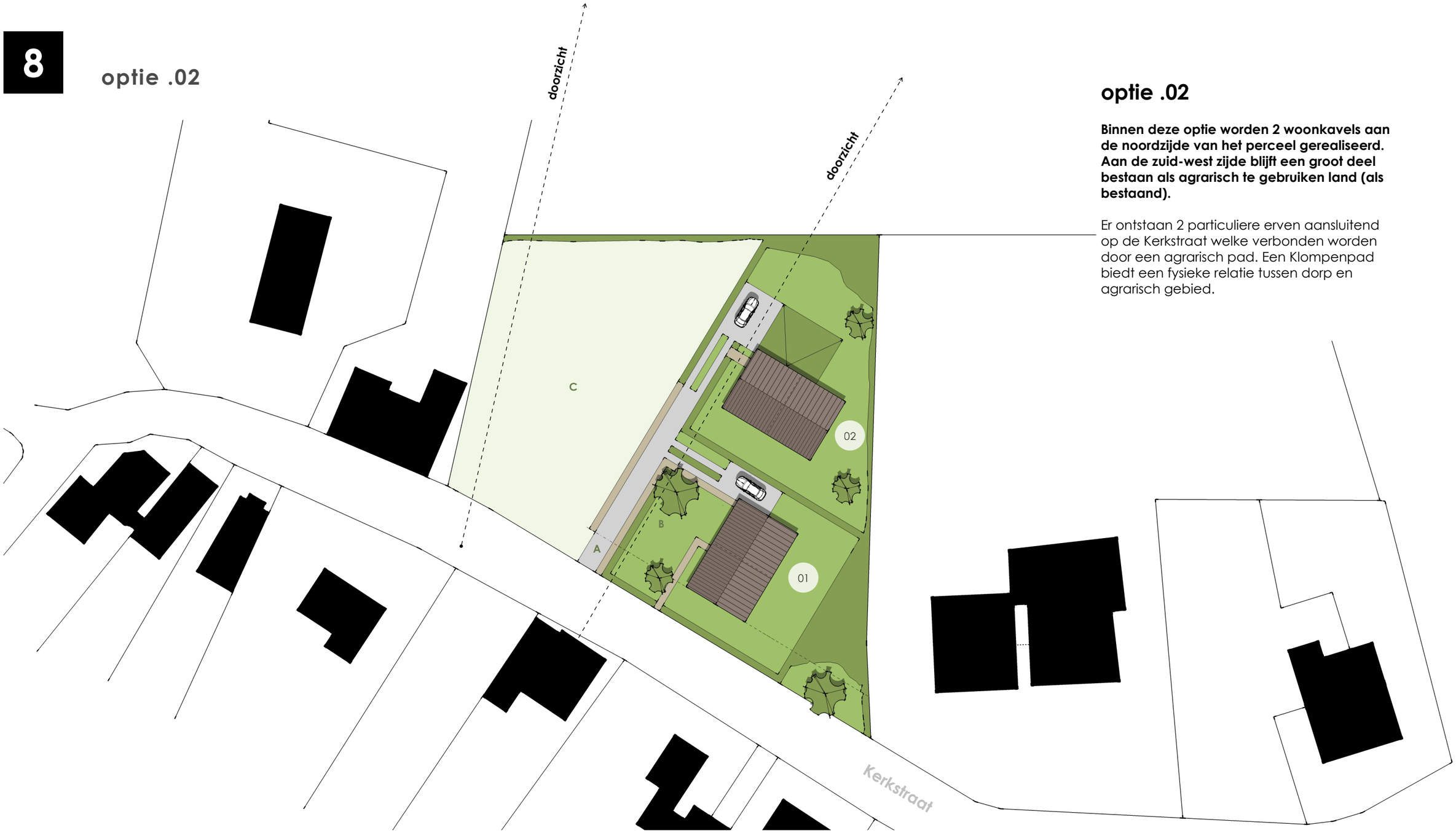
Binnen deze optie worden 2 woonkavels aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd. Aan de zuid-west zijde blijft een groot deel bestaan als agrarisch te gebruiken land (als bestaand).

Er ontstaan 2 particuliere erven aansluitend op de Kerkstraat welke verbonden worden door een agrarisch pad. Een Klompenpad biedt een fysieke relatie tussen dorp en agrarisch gebied.

A. pad naar agrarisch achtererf
B. aan te leggen klompenpad
C. Solitaire boom
D. Te behouden agrarisch land

Figuur 13 verbeelding optie .02

1. ERF 1 : 950 m² > bouwvlak 15x15m t.b.v. 150m² woonhuis + 75m² bijgebouw
2. ERF 2 : 760 m² > bouwvlak 15x15m t.b.v. 150m² woonhuis + 75m² bijgebouw



optie .02

Binnen deze optie worden 2 woonkavels aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd. Aan de zuid-west zijde blijft een groot deel bestaan als agrarisch te gebruiken land (als bestaand).

Er ontstaan 2 particuliere erven aansluitend op de Kerkstraat welke verbonden worden door een agrarisch pad. Een Klompenpad biedt een fysieke relatie tussen dorp en agrarisch gebied.

A. pad naar agrarisch achtererf
B. Solitaire boom
C. Te behouden agrarisch land

Figuur 13 verbeelding optie .02

1. ERF 1 : 950 m² > bouwvlak 15x15m t.b.v. 150m² woonhuis + 75m² bijgebouw
2. ERF 2 : 760 m² > bouwvlak 15x15m t.b.v. 150m² woonhuis + 75m² bijgebouw