

HEERDE BOVENKAMP III

burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

HOOGBOUWSTUDIE

18 OKTOBER 2023



Het stedenbouwkundig plan voor Heerde Bovenkamp III gaat uit van grondgebonden woningen in diverse typologieën. De enige uitzondering hierop wordt gevormd door één rij met beneden-bovenwoningen in combinatie met 'standaard' rijwoningen.

Vanuit de gemeente Heerde is de vraag gesteld om een studie te verrichten naar het inpassen van gestapelde woningbouw bestaande uit appartementen variërend van zes tot zeven bouwlagen. De meest voor de hand liggende locatie voor deze hoogbouw, met instandhouding van de originele stedenbouwkundige structuur, is het woonveld ten zuiden van de wadi/groenzone.

Voorliggende studie omvat twee modellen met hoogbouw ter plaatse van het genoemde woonveld. De studie beperkt zich tot de morfologie, het bouwvolume en de schaduwwerking. De ruimtelijke inpassing op het maaiveld is buiten beschouwing gelaten omdat een dergelijke verdichting met appartementen tot een dergelijke parkeerbehoefte resulteert die niet binnen de contouren van het woonveld gerealiseerd kan worden en tot aanzienlijke ingrepen in de stedenbouwkundige structuur van Bovenkamp III leidt.



Stedenbouwkundig plan Bovenkamp III - studiegebied

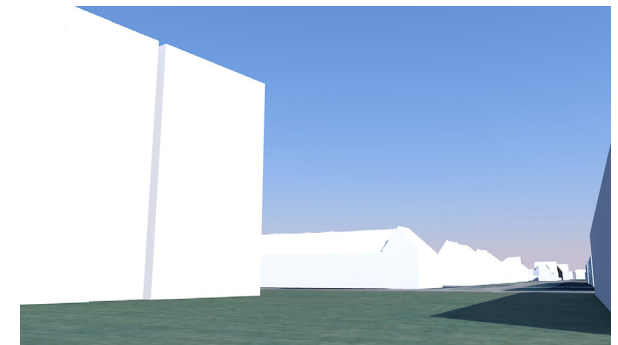
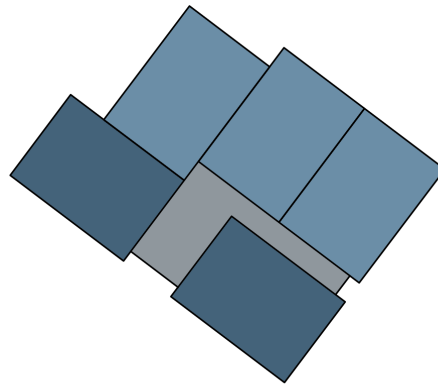
Model A

Model A bestaat uit een compact bouwvolume. Door deze opzet kan het volume in de meest noordwestelijke hoek van het woonveld gepositioneerd worden. Op de wijze wordt maximale afstand tot de bestaande bebouwing van Bovenkamp II gecreëerd en neemt het volume een enigszins autonome positie in.

Door de compacte opzet ontstaat een meer torenvolume. Bovenkamp II en III kenmerken zich echter tot meer lineaire bebouwingsstructuren. In het getoonde bovenaanzicht is ook duidelijk zichtbaar dat een dergelijk volume morfologisch afwijkt ten opzichte van de overige bebouwing. De lange hoge wand van 7 bouwlagen vormt het sluitstuk van de bebouwing aan de Ten Veldhuize in Bovenkamp II. De appartementen aan de noordoostzijde zijn primair gericht op de groen/wadi zone met beek.

Appartementencomplex

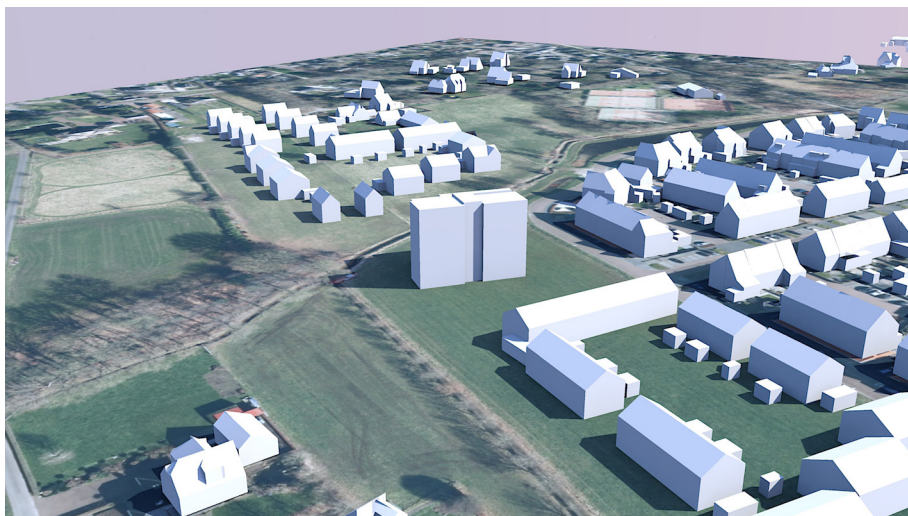
- 5 appartementen per bouwlaag
- zuidwest georiënteerde appartementen
7 bouwlagen (2 stuks, totaal 14)
- noordoost georiënteerde appartementen
6 bouwlagen (3 stuks, totaal 18)
- totaal programma
 - 32 appartementen
 - bergingen buiten hoofdvolume
(niet getekend)
 - minimaal 48 parkeerplaatsen benodigd
(bij parkeernorm 1.5, niet getekend)



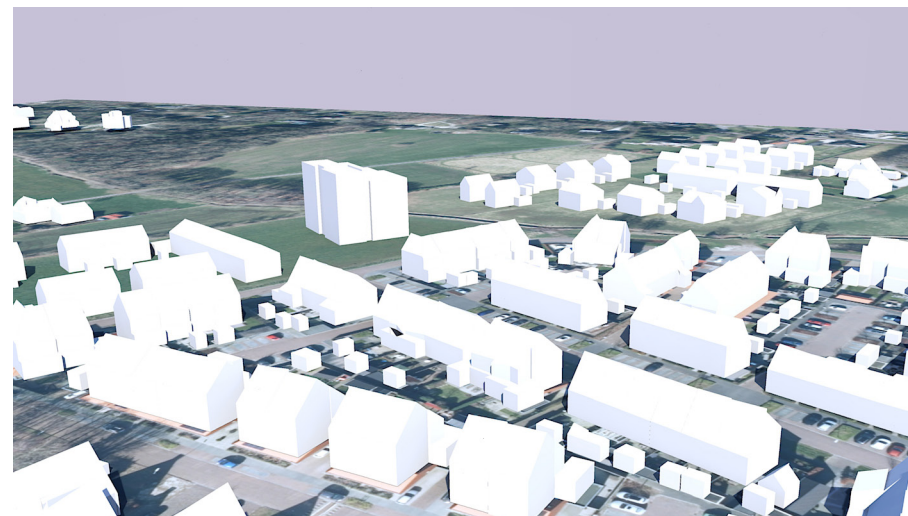
Ooghoogte met zicht op Ten Veldhuize



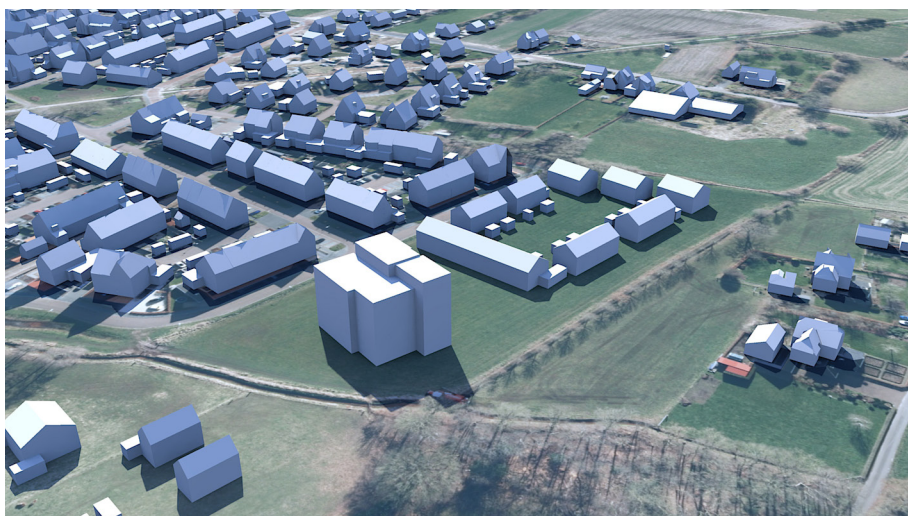
Bovenaanzicht / morfologie



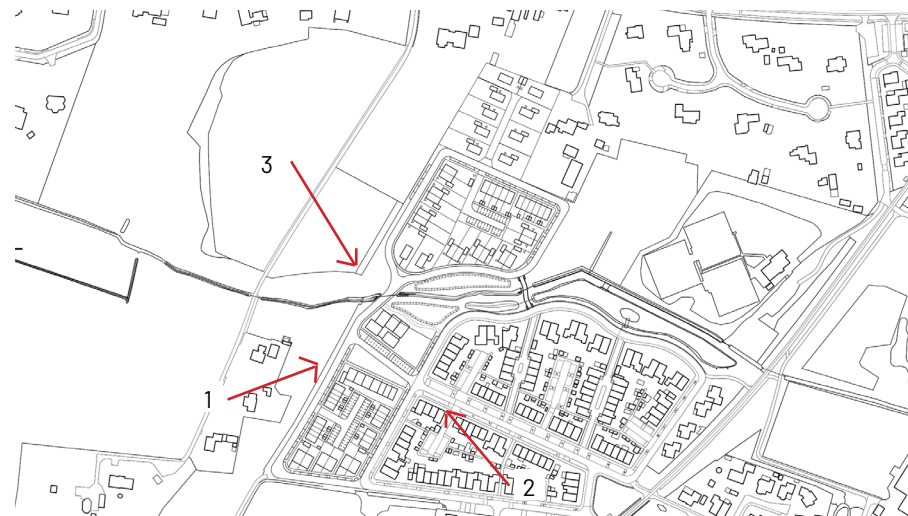
Standpunt 1



Standpunt 2



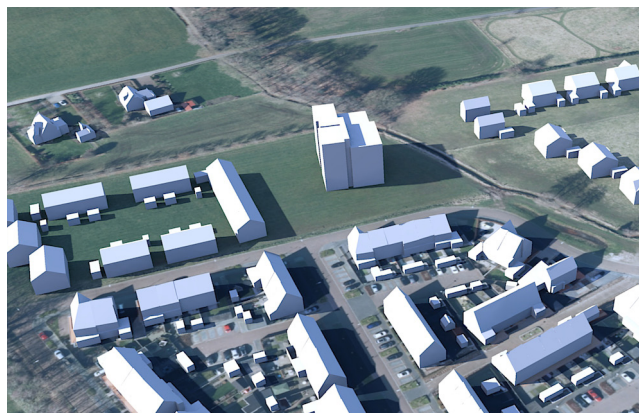
Standpunt 3



Overzicht standpunten



20 Maart 9.00uur



20 Maart 15.00uur



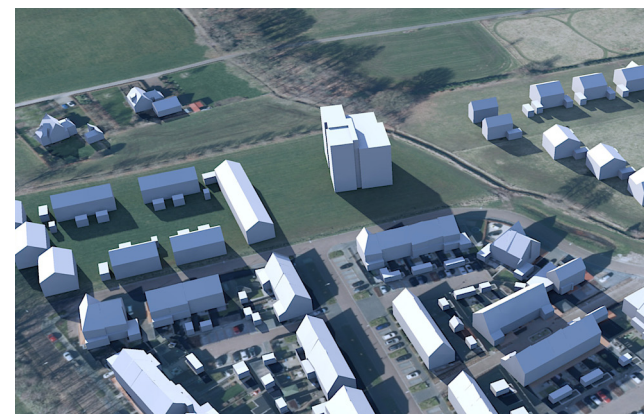
20 Maart 18.00uur



20 Juni 9.00uur



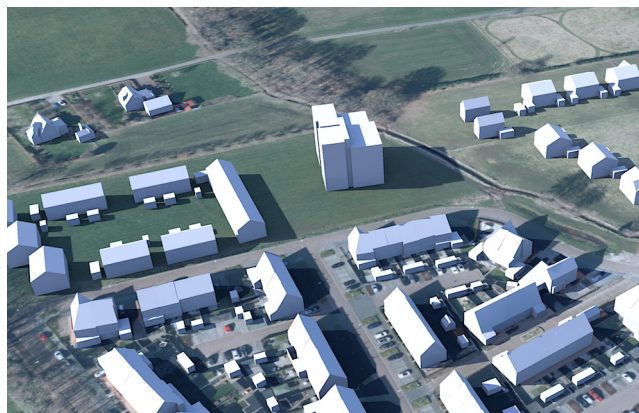
20 Juni 15.00uur



20 Juni 18.00uur



20 September 9.00uur



20 September 15.00uur



20 September 18.00uur



Model A - 20 December 9.00uur



Model A - 20 December 15.00uur

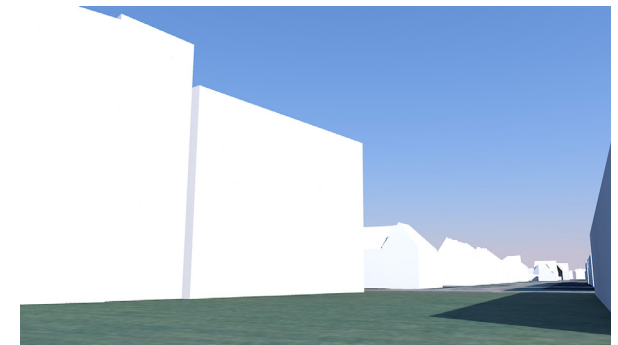
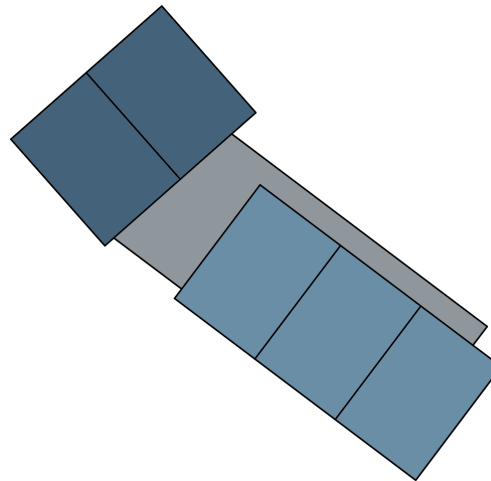


Model A - 20 December 18.00uur

Model B

Model B bestaat uit een lineair bouwvolume met een 'kop' gericht op het landschap. Door deze opzet voegt het model zich morfologisch beter in de omliggende context met eveneens lineaire bebouwingsstructuren. De langere lengte van het gebouw zorgt er echter voor dat deze dichterbij de bestaande bebouwing van Bovenkamp II is gepositioneerd. De overgang van twee bouwlagen met kap naar een appartementencomplex met zes bouwlagen is hier fors.

De lengte-breedte verhouding van de beschikbare kavels in combinatie met een lineaire opgezet appartementencomplex heeft tot gevolg dat dit model een (nog groter) probleem heeft om alle benodigde parkeerplaatsen te realiseren.



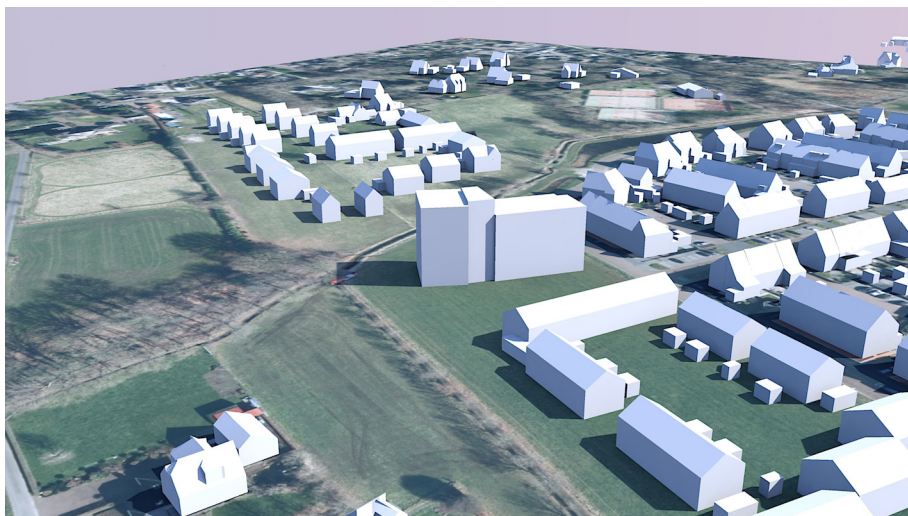
Ooghoogte met zicht op Ten Veldhuize

Appartementencomplex

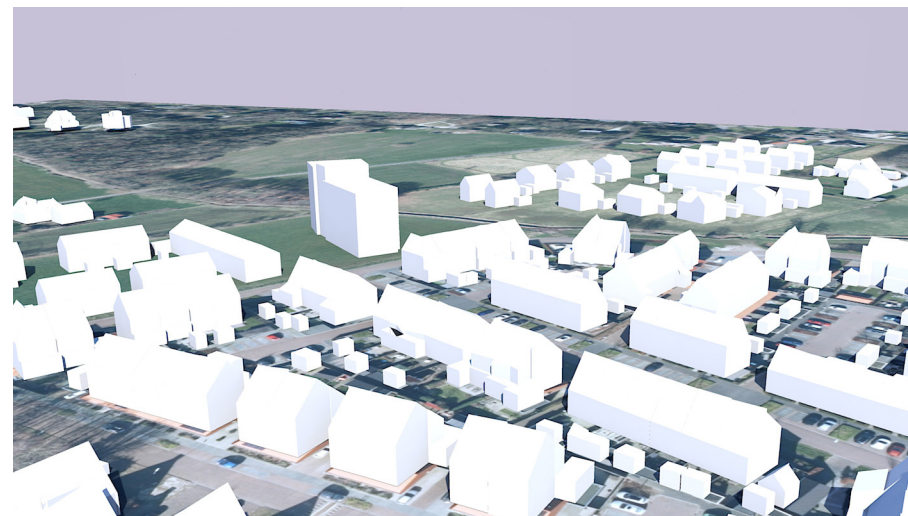
- 5 appartementen per bouwlaag
- noordwest georiënteerde appartementen
7 bouwlagen (2 stuks, totaal 14)
- zuidwest georiënteerde appartementen
6 bouwlagen (3 stuks, totaal 18)
- totaal programma
 - 32 appartementen
 - bergingen buiten hoofdvolume
(niet getekend)
 - minimaal 48 parkeerplaatsen benodigd
(bij parkeernorm 1.5, niet getekend)



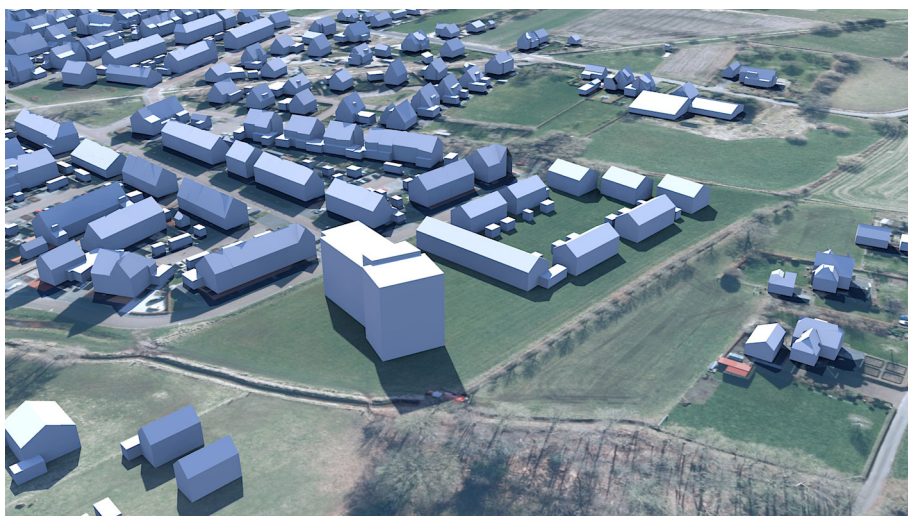
Bovenaanzicht / morfologie



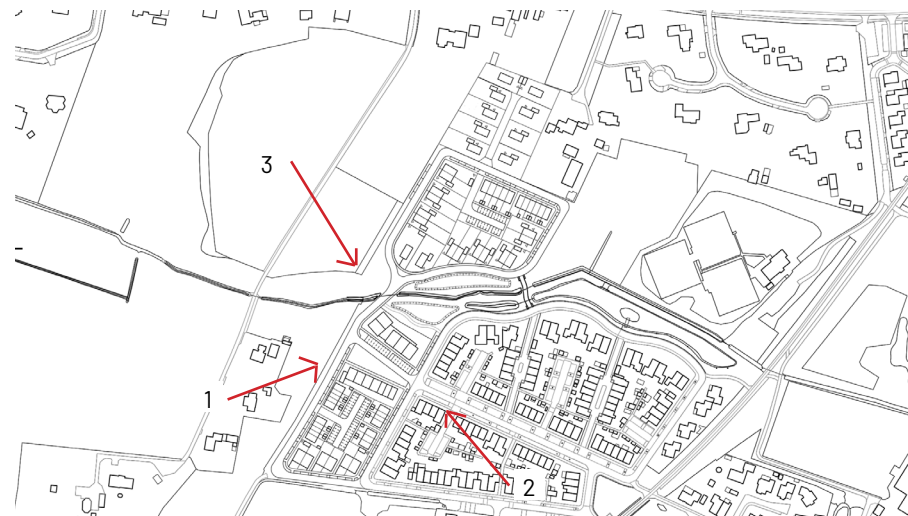
Standpunt 1



Standpunt 2

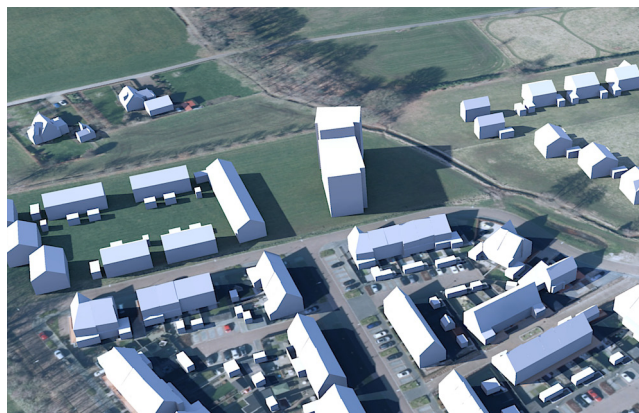


Standpunt 3





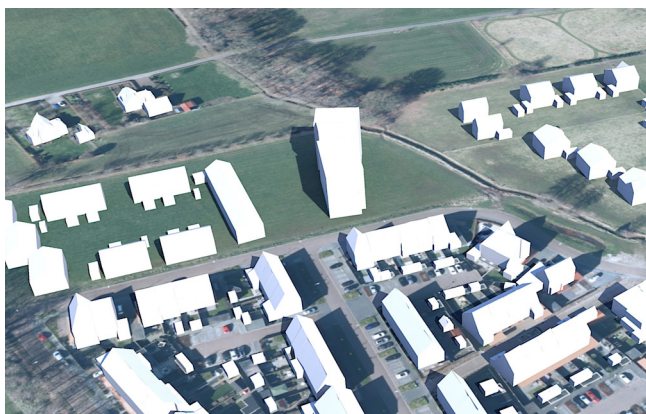
20 Maart 9.00uur



20 Maart 15.00uur



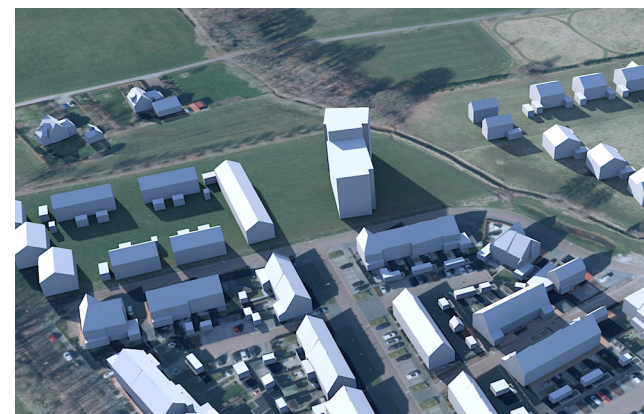
20 Maart 18.00uur



20 Juni 9.00uur



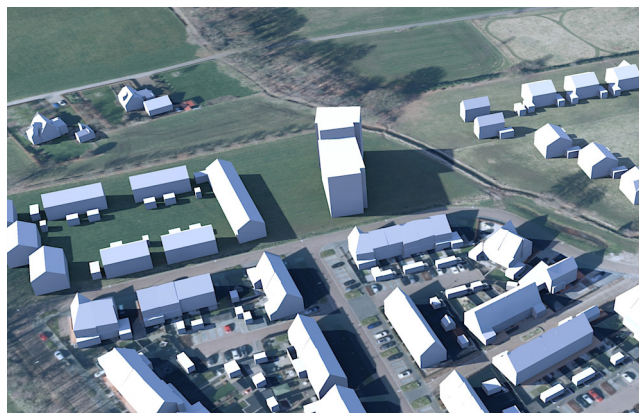
20 Juni 15.00uur



20 Juni 18.00uur



20 September 9.00uur



20 September 15.00uur



20 September 18.00uur



20 december 9.00uur



20 December 15.00uur



20 December 18.00uur

Bevindingen

De getoonde modellen laten zien dat de bouw van een appartementencomplex van zes tot zeven bouwlagen tot een fors volume leidt in verhouding tot de overige bouwvolumes.

Morfologisch kan gekozen worden om aansluiting te zoeken met de lineaire bebouwingsstructuren van Bovenkamp II en III of een autonoom object.

Beide gedachtengangen hebben vervolgens enkele voor- en nadelen. Stedenbouwkundig is er echter niet direct aanleiding om op deze plek hoogbouw te realiseren. De hoogbouw wordt een 'landmark' op een plek die geen aanleiding geeft om als landmark te functioneren. Het vormt geen entree van Heerde, het is niet gelegen op een zichtlocatie of anderszins. Tevens ontstaat er een aanzienlijk hoogteverschil met de relatief dichtbij gelegen woningen in Bovenkamp II (Op Den Oever / Ten Veldhuize).

Naast stedenbouwkunige motieven geldt ook dat de benodigde terreininrichting rondom het complex inbreuk zal doen op de huidige structuren van Bovenkamp III. Met name de benodigde parkeervoorzieningen doen een dusdanig beroep op de (semi) openbare ruimte dat bij een verdere uitwerking zal blijken dat delen van de huidige groen-/wadizone komen te vervallen ten gunste van parkeren en de benodigde ontsluiting. Voor de huidige bewoners aan Op Den Oever zal zodoende ook het uitzicht naast een flink bouwvolume bepaald worden door geparkeerde auto's in een noodzakelijke parkeerkoffer.

Naast deze parkeerbehoefte neemt de ruimtelijke impact nog verder toe door nog aanvullende algemene voorzieningen zoals een (al dan niet gebouwde) fietsenstalling en/of bergingen, openbare stallingsmogelijkheden voor fietsen, afvalverzamel punten etc.

Een mogelijke gebouwde verdiepte stalling voor een deel van deze benodigde voorzieningen (fietsenstalling/berging en/of auto's) wordt door de prijsniveau's van appartementen in Heerde tevens als niet haalbaar geacht.

Met de bouw van een appartementencomplex van circa 6 - 7 bouwlagen wordt, met inachtneming van bovenstaande aspecten, de beoogde ruimtewinst ten goede van groen niet gerealiseerd. In een nadere uitwerking zal blijken dat het aandeel groen en de ruimtelijke kwaliteit zelfs zal afnemen.

De studie naar de schaduwwerking van beide modellen laat zien dat op een aantal momenten in het jaar een aantal woningen aan de rand van Bovenkamp II en de woningen in het noordelijk deel van Bovenkamp III in de schaduw komen te liggen.

Op basis van de getoonde standpunten van beide modellen en bovenstaande motieven wordt een appartementencomplex van zes tot zeven bouwlagen niet passend geacht in de structuur van Bovenkamp II en III.

COLOFON

Buro Stedenbouw
Kerkplein 5
8121 BM Olst



T. 0570 - 230 104

E. info@burostedenbouw.nl

www.burostedenbouw.nl

Opdrachtgever : VOF Bovenkamp
Projectnummer : P05199
Contactpersoon : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 18.10.2023

Buro Stedenbouw is onderdeel van:

