

# Bovenkamp II

stedenbouwkundig plan + beeldkwaliteitplan



bovenkamp tussen Veluwe en Gyselvallei

gemeente Heerde

januari 2011  
gewijzigd: maart 2011



# Bovenkamp II

## Heerde

*Stedenbouwkundig plan + beeldkwaliteitplan*

gemeente Heerde  
Bouwfonds Ontwikkeling  
Bimo Bouw  
Triada Epavlis Ontwikkeling Vastgoed

Ontwerp:  
Luc Bos Stedenbouwkundigen

In opdracht van:  
gemeente Heerde

Amersfoort, 5 januari 2011  
*gewijzigd: 3 maart 2011*





# Inhoudsopgave

## Inhoud

1	Inleiding	7	7	Beeldkwaliteit vrije kavels	55
	1.1 Inleiding	7		7.1 Particulier opdrachtgeverschap	55
2	Context	11		7.2 Deelgebieden en beeldthema's	55
	2.1 Planologische context	11		7.3 Deelgebied spoortracé - pleintjes	56
	2.2 Plangebied	15		7.4 Deelgebied Wezeweg	64
3	Concept	21	8	Duurzaamheid	71
	3.1 Planvisie Bovenkamp I, II, III	21	9	Ruimtegebruik	73
	3.2 Planconcept Bovenkamp II	24			
4	Stedenbouwkundig plan Bovenkamp II	27		Bronvermelding	75
	4.1 Planbeschrijving	27		Colofon	75
	4.2 Hoofdstructuur en morfologie	29			
	4.3 Openbare ruimte	30			
5	Planfacetten	35			
	5.1 Verkeer	35			
	5.2 Groen en recreatie	38			
	5.3 Water	41			
	5.4 Milieu	43			
6	Beeldkwaliteit	45			
	6.1 Beeldthematiek	45			
	6.2 Deelgebieden	48			
	6.3 Bebouwingsrichting	50			
	6.4 Materiaal en kleur	51			
	6.5 Overgangen openbaar-prive	52			

6 Bovenkamp II Heerde



Luchtfoto van de locatie.

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

De gemeente Heerde is voornemens om als vervolg op de realisatie van Bovenkamp I op de aangrenzende locatie Bovenkamp II 165 woningen te bouwen. Voor deze locatie is in januari 2008 een bestemmingsplan vastgesteld als planologisch kader voor de stedenbouwkundige uitwerking. Na de locatie Bovenkamp II volgt op langere termijn de ontwikkeling van de locatie Bovenkamp III. Hiermee wordt de relatie gelegd met de Elburgerweg en wordt de stedenbouwkundige ontwikkeling aan de westzijde van Heerde verder afgerond. Uit een globale verkenning blijkt dat op deze locatie ongeveer 75 woningen kunnen worden gerealiseerd. De planologische onderzoeken voor dit gebied zijn evenwel nog niet verricht. Als kader voor de ontwikkeling van Bovenkamp II is een planvisie opgesteld voor de totale locatie Bovenkamp I, II en III.

De partijen Bouwfonds, Bimo Bouw en Triada Epavlis Ontwikkeling Vastgoed hebben het voortouw genomen in het

traject van het stedenbouwkundig ontwerp. Zij hebben daartoe Luc Bos Stedenbouwkundigen opdracht gegeven de stedenbouwkundige visie te maken voor het totale gebied. De gemeente Heerde heeft vervolgens Luc Bos Stedenbouwkundigen opdracht gegeven het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor Bovenkamp II te maken.

In dit rapport wordt verdere invulling gegeven aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor Bovenkamp II. Het doel is medio 2011 te starten met de realisatie van de eerste woningen.



**Bovenkamp I II en III.**

### *Locatie Bovenkamp II*

Het plangebied Bovenkamp II ligt ten zuidwesten van de kern van Heerde en is gescheiden van de kern door een groene zone, waarin onder andere sportvoorzieningen, een scholencomplex en grote particuliere kavels zijn gesitueerd. Daarmee neemt de locatie ruimtelijk een zelfstandige positie in als uitbreidingsgebied van het dorp Heerde. Landschapelijk ligt het gebied op de zoom van de Veluwe en wordt hier gekenmerkt door een bijzonder fraai landschap bestaande uit grote groene kamers met graslanden, houtwallen en bosschages. Midden door het gebied stroomt de Wendhorstbeek. Dit is één van de sprenge uit het Veluwemassief, deze beek vormt de noordelijke begrenzing van de locatie Bovenkamp II. Een fietspad loopt diagonaal door het plangebied en herinnert aan de voormalige spoorlijn. Dit tracé is ooit als nieuwe laag op het oude cultuurlandschap gelegd en vormt hierdoor een scherpe doorsnijding van het oorspronkelijke kavelpatroon. Aan

de oostzijde grenst de locatie aan de onlangs gerealiseerde buurt Bovenkamp I. Deze buurt wordt ontsloten vanaf de zuidelijk gelegen Wezeweg. Dit zal voor Bovenkamp II eveneens gaan gelden. Aan de westzijde wordt in de toekomst met Bovenkamp III de stedenbouwkundige uitleg gecontinueerd. Deze ontwikkeling zal dan in noordelijke richting gaan tot aan de Elburgerweg.



**Bovenkamp I.**



**Locatie Bovenkamp II.**



**Locatie Bovenkamp III.**





Zicht op NSW-landgoed, noordzijde beek.



Bovenkamp II.



Elburgerweg.



Wezeweg.



Voormalig spoortrace / regionaal fietspad.



Wendhorstbeek.



## 2 Context

### 2.1 Planologische context

*Streekplan Gelderland 2005*

Het plangebied is in het Streekplan Gelderland 2005 aangeduid als 'multi-functioneel platteland'. Op de Actiekaart ruimtelijke ontwikkeling is het gebied ten zuiden van het plangebied (de Eng) aangeduid als groene wig. In dat gebied staat behoud van verweving van "groene" functies centraal en dient de dorps-

rand veilig gesteld te worden.

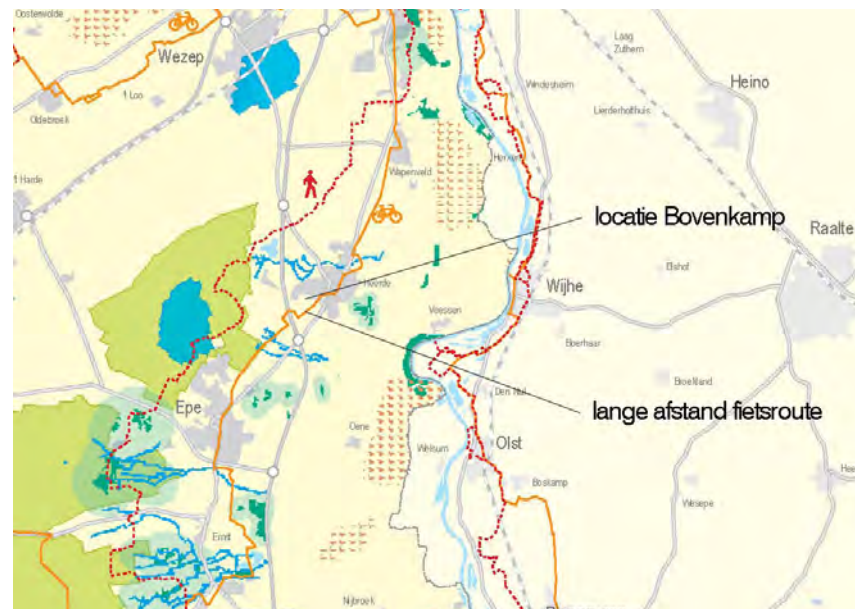
Op de Beschermingskaart is de fietsroute op het voormalig spoortracé tussen Apeldoorn en Hattemerbroek benoemd als lange afstand fietsroute (zogenoemde LF). Deze route is van belang voor de toeristisch-recreatieve belevingswaarde van de provincie Gelderland.

*Regionale structuurvisie Noord-Veluwe*

In de regionale visie maakt het plangebied onderdeel uit van de zoekzone voor wonen. Dit betekent dat in het plangebied de sturingswens aan de orde is om het spanningsveld op de woningmarkt op te lossen door ruimte te bieden voor met name jongeren en ouderen.



Actiekaart ruimtelijke ontwikkeling Streekplan Gelderland 2005.



Beschermingskaart Streekplan Gelderland 2005.

### Bestemmingsplan Bovenkamp II

Voor het plangebied is door de gemeente Heerde een bestemmingsplan gemaakt (zie afb). Het bestemmingsplan Bovenkamp II is gebaseerd op de op 27 juni 2005 vastgestelde "Visie wonen en werken in de gemeente Heerde tot 2015". In deze visie is de locatie Bovenkamp II als uitbreidingslocatie opgenomen.

Het bestemmingsplan is globaal van karakter en kent een uitwerkingsplicht ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van het uitwerkingsplan wordt het plan gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft de gehele procedure van inspraak en zienswijzen doorlopen en is vastgesteld op 28 januari 2008.

Dit bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de stedenbouwkundige uitwerking. In de voorschriften van het bestemmingsplan is het voormalige spoortracé bestemd als groen en de Wendhorstbeek als water. Het woongebied is een uit te werken bestemming, waarvoor regels zijn geformuleerd. Op twee plekken is aan de noordzijde van de Wezeweg de mogelijkheid van een



**Bovenkamp II.**

hoofdontsluiting aangeduid. Centraal in het plangebied kunnen over het voormalige spoortracé ten hoogste twee

verbindingen voor gemotoriseerd verkeer worden gerealiseerd in aansluiting op de hoofdontsluiting. Daarnaast is bepaald

dat de kavelbeplanting in het westelijk plandeel als bestaande groenstructuur herkenbaar dient te blijven in het landschap. Langs de tennisvelden is een milieuzone geprojecteerd van 50 meter waarin geen woningbouw is toegestaan zolang de tennisvelden in gebruik zijn.

#### *Programma*

Het woningbouwprogramma is gerelateerd aan het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014, dat is overeengekomen met de provincie. Uitgangspunt is een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de woonbehoefte. Het woningbouwprogramma is verder

uitgewerkt op basis van actueel markt- en woonbehoefteonderzoek. Dit heeft geresulteerd in een programma van 165 laagbouwoningen met 37% betaalbare woningen, 31% middelduur en 32% dure woningen. In bijgevoegde tabel is deze verdeling aangegeven. De woningdichtheid is circa 23 woningen per hectare netto plangebied.

#### *Voorzieningen*

Het voorzieningenprogramma beperkt zich tot recreatie, alhoewel het in een dorpse setting aantrekkelijk is om enkele woonwerkoningen op te nemen. Woningen met praktijkruimte bieden een

extra kwaliteit en dragen bij aan duurzaamheidsbeginselen.

In Bovenkamp II is één speelplek nodig voor de leeftijdsgroep van 0 tot 6 jaar. Daarnaast is behoefte aan één trapveldje van circa 1000 m<sup>2</sup>.

aantal	percentage	categorie	financieringscategorie
61	37%	goedkoop	huur / betaalbaar / goedkoop
51	31%	middelduur	huur / koop
53	32%	duur	koop
165	100%		

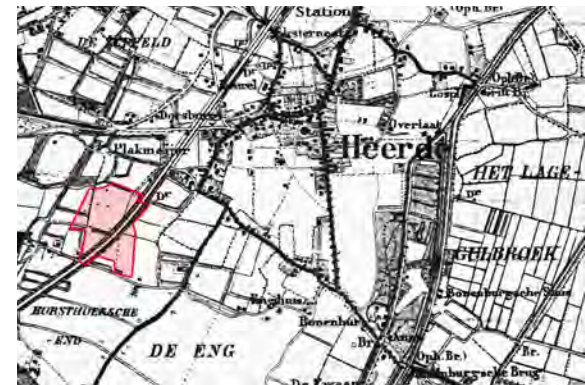
**Overzicht van het programma.**



Anno 1811-1832



Anno 1830-1855



Anno 1886-1887

## 2.2 Plangebied

### *Cultuurhistorie*

Historisch bepaalde, gebiedseigen patronen, die specifiek zijn voor het plangebied vormen een belangrijke inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp. We beogen cultuurhistorische elementen, patronen en elementen te verwerken in het stedenbouwkundig ontwerp.

Het landschap rond het plangebied is te typeren als een essen- en kampenland- schap. Aan de zuidzijde van het plange- bied is de Horsthoeksche Eng duidelijk zichtbaar. Deze es is van grote cultuur- historische waarde. Het landschap van het plangebied zelf is te typeren als kampenlandschap en is kleinschaliger van structuur. Dit landschap is in de loop der tijd op bepaalde plaatsen verdicht. Aan de noordzijde van het plangebied vormt de Wendhorstbeek als oorspron- kelijke sprengbeek uit de Veluwe een waardevol natuurlijk element. Deze (ver- graven) beek is door plantengroei enigszins verborgen. Behoud en versterking

van deze beek in een natuurlijke context is uitgangspunt.

Het oorspronkelijk kavelpatroon wordt gekenmerkt door een gevarieerd blok- patroon in hoofdzakelijk noord-zuid en oost-west richting met overwegend rechte kavelbegrenzingsen.

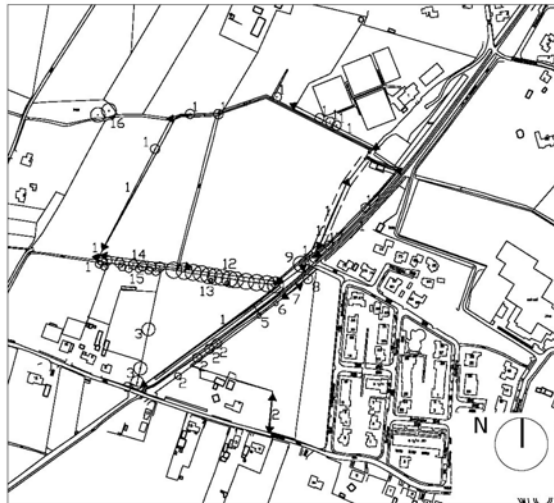
Het spoortracé vormt een autonoom element los van de oorspronkelijk verka- veling. De opgaande beplanting langs dit tracé is een waardevolle ecologische verbinding.

De Wezeweg heeft als oude landweg een waardevol landschappelijk karakter.

Het beplantingspatroon van het plange- bied is geënt op de oorspronkelijke ka- veltgrenzen. Daarmee wordt de oriëntatie versterkt. Bovendien is de ecologische kwaliteit van de beplanting van belang. (zie afbeeldingen linker pagina)

### *Landschapswaardering*

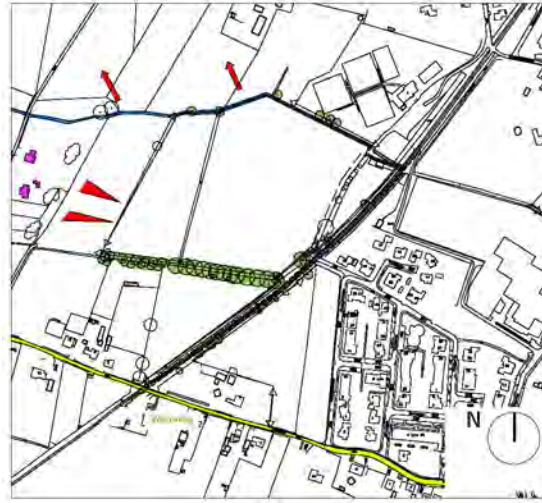
De aanwezige bomen en beplantingen zijn beoordeeld als waardevol, stabiel en vitaal. Deze bevinden zich voornamelijk langs de randen van het plangebied, langs het spoortracé en op de oost-west gerichte kavelgrens ten westen van het spoortracé. Op enkele plaatsen zijn deze bomen en beplantingen in het als uit te werken woongebied bestemde deel van het plangebied gesitueerd. Deze dienen te worden ingemeten met de bijbeho- rende kroondiameter, om zorgvuldige inpassing, voorzover het vitale bomen betreft, hiervan mogelijk te maken.



## LEGENDA

1. waardevol struweel;	11. struweel: niet of nauwelijks een lijnelement, en geen bijzondere beeldwaarde;
2. solitaire jonge inlandse eiken;	12. populierenrij met onderbegroeiing;
3. solitaire oudere inlandse eiken;	13. bomenrij met onderbegroeiing: inlandse eiken, elsen en 2-stammige wilg;
4. begroeiing tuinrand;	14. restanten meidoornhaag;
5. solitaire mooi gevormde meerstammige krent;	15. elzenhakhout;
6. solitaire redelijk jonge inlandse eik;	16. bosrand: inlandse eik en berk;
7. struweel/zoom: jonge eiken;	17. struweel.
8. bosje	
9. solitaire inlandse eik;	
10. solitaire boom inlandse eik;	

○ in te meten bomen / beplanting



Overzichtskaart elementen en structuren.

De ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek is vervolgens beoordeeld. Op grond hiervan worden de volgende structuren en elementen benoemd als structurerend:

- Het oude spoortracé is een structurerend landschapselement met een autonoom karakter ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling. Deze wordt herkenbaar gehouden door een ruime inpassing van fietspad met flankerende beplantingsstroken.
- De Wendhorstbeek is een structurend element vanuit landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch oogpunt. De ligging op de overgang van dichte bebossing naar open weide wordt behouden doordat in de nieuwe situatie een open zone aan de zuidzijde langs de beek wordt geprojecteerd.
- De Wezeweg is een pittoresk lint met historische waarde. Tussen de nieuwbouw en de Wezeweg wordt een groene buffer aangehouden in de vorm van diepe voortuinen teneinde de "zelfstandigheid" van de Wezeweg te behouden.
- De aanwezige kavelbeplantingen staan voornamelijk langs de randen van de locatie en zijn ruimtelijk struc-

Situatiekaart groenelementen.



turerend. Deze beplantingen worden benut om de nieuwbouw in het bestaande landschap in te passen.

- De kavelvorm en kavelgroottes zijn karakteristiek voor de ontwikkeling. De rechte vorm en richting worden gebruikt in het stedenbouwkundig plan teneinde aan te sluiten op de bestaande landschappelijke structuur.
- De bebouwing ten westen van het plangebied bestaat uit een groep boerderijen en is karakteristiek voor dit landschap. Het zicht op deze groep wordt behouden en tegelijkertijd wordt als aanbeveling meegegeven om enige landschappelijke afscherming te maken, in het belang van de privacy.
- Het bossige gebied ten noorden van het plangebied langs de Elburgerweg is waardevol. Uitzicht vanuit de wijk op dit gebied is een duidelijke meerwaarde.



**boven: Zicht op het NSW-landschap.  
onder: Scholtenspad.**

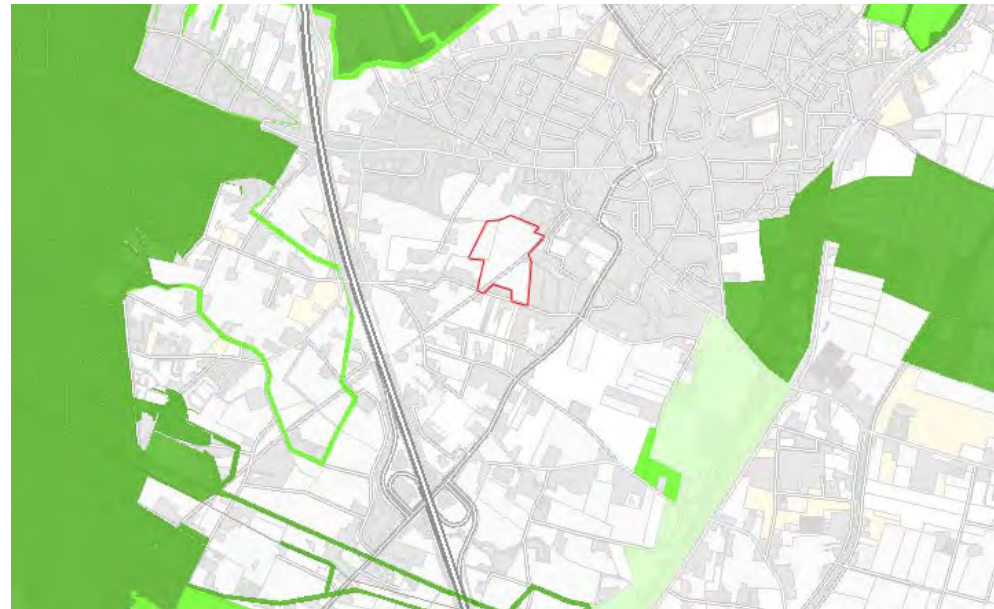
*NSW-landschap*

Het landschap ten westen van het plan-  
gebied Bovenkamp III bestaat uit bosge-  
bied met een komvormige open ruimte.  
Aan de bosrand staan enkele villa's.  
Door deze ruimte loopt het Scholtens-  
pad. Dit gebied is als totaal een bijzon-  
der pittoresk landschap en valt onder de

Natuurschoonwet (NSW). Dit betekent  
dat het behoud van het natuurschoon  
van dit gebied wordt gestimuleerd door  
tegenwoordelingen aan de eigenaren.



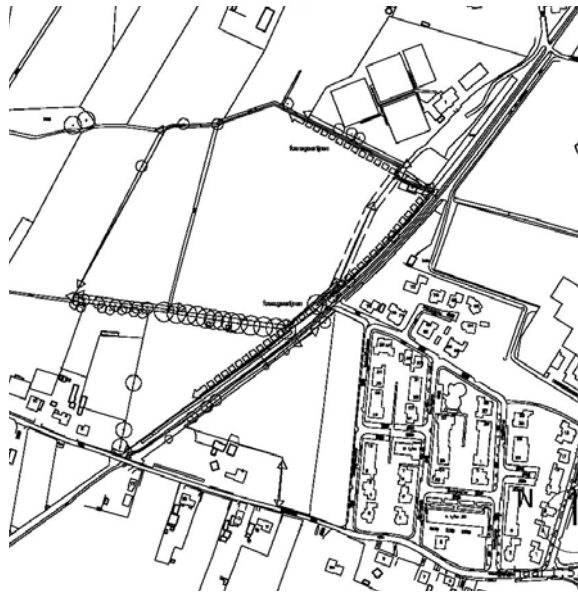
**NSW-landschap.**



**Het gebied ligt duidelijk afgescheiden van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS).**

### *Flora- en Fauna*

Het plangebied ligt ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op afstand en geïsoleerd. Daardoor zal er geen negatief effect ontstaan op de bestaande en de nog te realiseren EHS.



**Aanwezige vliegroutes / foerageerlijnen.**

Er zijn geen beschermde vissen, amfibieën en reptielen aangetroffen, de aanvraag van een ontheffing is daarom niet aan de orde. Ook zijn er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig en geen onmisbare vliegroutes of foerageergebieden, die schade zouden kunnen ondervinden. Ook hiervoor is ontheffingsaanvraag niet aan de orde. Wel wordt aanbevolen om aanwezige vliegroutes/foerageerlijnen in te passen in het ontwerp.

Er geldt dat verstoring van broedvogels niet is toegestaan. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.



De ontwikkeling van Bovenkamp I, II en III is het ontwerp van een belangrijke schakel in de concentrische opbouw van Heerde.

## 3 Concept

### 3.1 Planvisie Bovenkamp I, II, III

Als eerste stap in de planontwikkeling is voor het gehele plangebied Bovenkamp een visie ontwikkeld. Daarbij is het uitgangspunt dat Bovenkamp in drie fasen wordt ontwikkeld. Na Bovenkamp I volgt de stap over het voormalige spoortracé in westelijke richting tot aan de Wendhorsterbeek aan de noordzijde. Daarna wordt de ontwikkeling voortgezet in westelijke richting en in noordelijke richting wordt de stap over de Wendhorsterbeek gemaakt naar de Elburgerweg. Met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt aan de concentrische opbouw van Heerde een belangrijke schakel toegevoegd. Deze opbouw wordt gekenmerkt door een groene dooradering van de Wendhorsterbeek, een doorsnijding van het voormalige spoortracé en een grote randlengte waardoor een sterke oriëntatie op het landschap ontstaat. De planvisie (september 2008) op dit gebied kent een tweedeling met de beekzone als overgangsgebied. In de visie wordt een ruimtelijke drager geïntroduceerd waarmee ruimtelijke samen-

hang tot stand wordt gebracht tussen de verschillende buurten. De hoedanigheid van de ruimtelijke drager kan per gebiedsdeel verschillen van karakter, in de vorm van een straat, voetpad, laan of randweg. Continuïteit, oriëntatie op

het landschap en verzamelfunctie zijn belangrijke kenmerken. Daarmee wordt het landschap en de nieuwe bebouwingsstructuur leesbaar en herkenbaar. In de planvisie wordt de overgang van Bovenkamp I en II gekenmerkt door de



Planvisie Bovenkamp (september 2008).

stap over het voormalige spoortracé. Dit moment wordt gemarkeerd door een groene ruimte in analogie van een brink als kruispunt van routes. Op de overgang van de Wendhorsterbeek (Bovenkamp II naar III) transformeert de ruimtelijke drager naar een mild gebogen randweg, waarmee een sterke relatie met het landschap ontstaat. Vanaf deze gebogen weg wordt het NSW landschap sterk beleefd. Vervolgens buigt de ruimtelijke drager af richting de Elburgerweg.

Het morfologisch patroon van de planvisie is sterk gerelateerd aan het bestaande landschap. Het "onderliggende" patroon van kavelsloten en kavelgrenzen is herkenbaar in het stratenpatroon. Daarmee ontstaan als vanzelf prachtige uitzichten op het omringende landschap. Bovenkamp III wijkt hier enigszins vanaf. In de planvisie vormt een oprijlaan vanaf de Elburgerweg de toegang tot een landschappelijk hybride bouwblok. In verkeerskundig opzicht worden Bovenkamp I, II en III niet met elkaar



Planvisie Bovenkamp (september 2008).

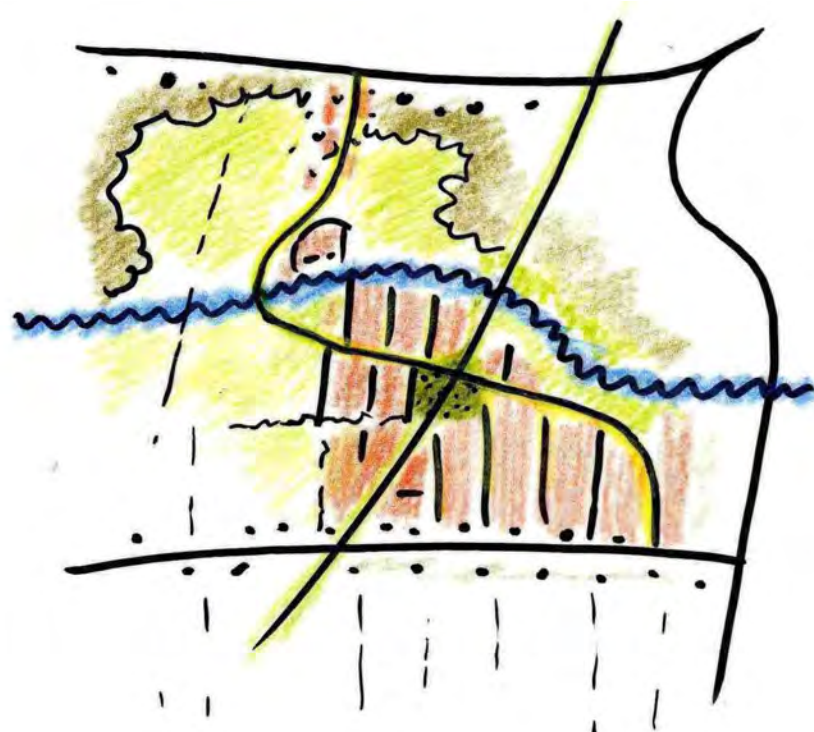
verbonden voor autoverkeer. De twee oversteken over de Wendhorsterbeek bestaan uit langzaam verkeerroutes.



Maquette Planvisie Bovenkamp (september 2008).

De ontwerputgangspunten van de planvisie zijn samengevat als volgt:

- ruimtelijke drager Bovenkamp I, II en III
- groen knooppunt (de "brink")
- kavelpatroon / richtingen
- beekzone



Ontwerputgangspunten.

### 3.2 Planconcept Bovenkamp II

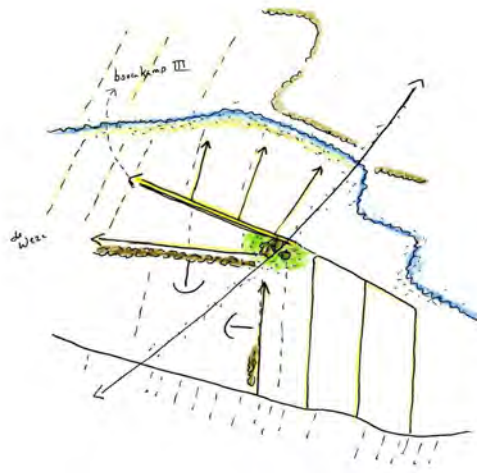
De planvisie Bovenkamp I/II/III is verder uitgewerkt voor Bovenkamp II. Op basis van de ontwerpuitgangspunten wordt in het verlengde van de noordelijk gelegen straat de Bornkamp van Bovenkamp I een ruimtelijke drager op het landschap geprojecteerd. Deze drager loopt min of meer diagonaal in noord-westelijke richting met zicht op de bosrand van het NSW landschap. Hiermee wordt een nieuwe lijn in het landschap geïntroduceerd. Deze lijn fungeert als "ontginningsbasis" voor Bovenkamp II. Hierop

wordt het stratenpatroon aangesloten in de richtingen van het bestaande kavelpatroon van het landschap. Dit patroon bestaat uit noord-zuid gerichte lijnen in de richting van de Wendhorsterbeek en een oost-westlijn in de richting van buurtschap de Weze. De ruimtelijke drager wordt in de toekomst opgevolgd door een flauw gebogen lijn over de Wendhorsterbeek naar Bovenkamp III. Het knooppunt wordt gevormd op de overgang van het voormalige spoortracé. Op dit knooppunt komen acht

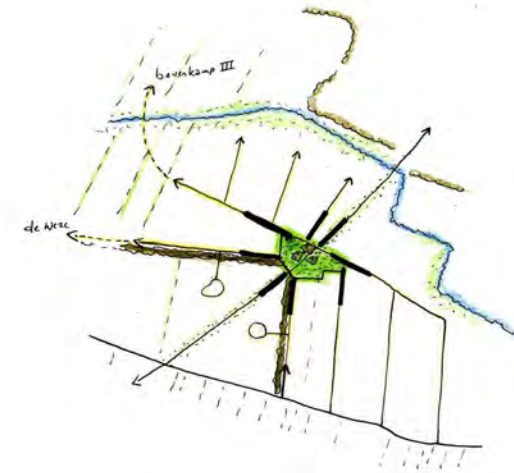
richtingen samen: het moment waar ontwikkelingslijnen en zichtlijnen beleefbaar zijn. Dit knooppunt vertoont analogie met een voor dit type landschap en Heerde karakteristieke vorm: de Brink. De genoemde ontwikkelingslijnen vormen het raamwerk voor de ordening van verkavelingstypen. Deze bestaat uit ruimtevormende bebouwing in blokverkaveling in de kern van het woongebied en bebouwing in de ruimte in een open verkaveling in de randzones. Op deze wijze ontstaat een symmetrie van verka-



Ruimtelijke drager.



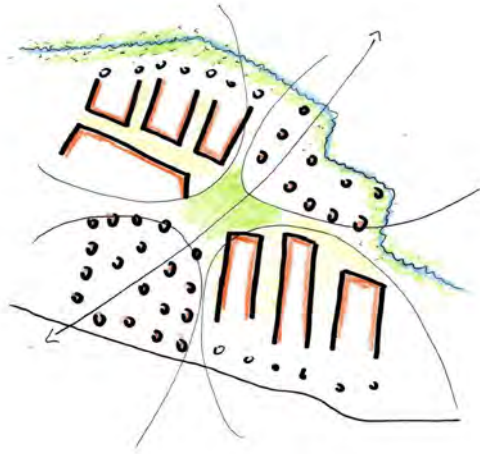
Aansluitingen op het kavelpatroon.



Ontstaan van het knooppunt: De Brink.

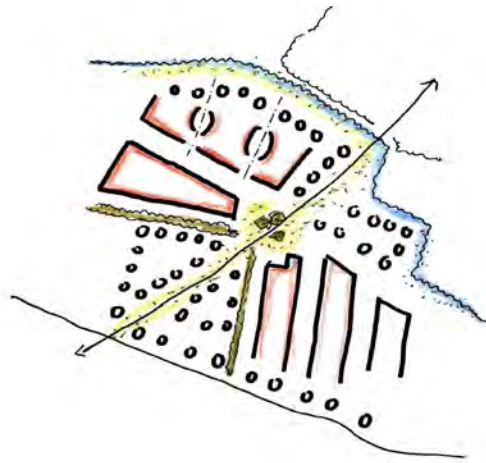


velingstypen gespiegeld om de nieuwe Brink. Het voormalige spoortracé wordt geflankeerd door losse verkaveling en blijft zichtbaar als doorsnijding van het kavelpatroon. In oost-west richting vormt de ruimtelijke drager de belangrijkste stedelijke ruimte in het centrale deel van Bovenkamp II. De continuïteit van de ruimtevormende wanden wordt versterkt door het noordelijk gelegen blok samen te voegen tot één blok en daarin twee “verborgen” hoven op te nemen. De hoven werken ruimtelijk als vizier op het



**Verkavelingstypen.**

landschap van de beekzone. De zuidelijke en noordelijke randen van de blokken worden afgezoomd met losse bebouwing georiënteerd op het landschap. Daarmee krijgt het plan een gradiënt van open aan de randen naar besloten, met uitzichten in het kerngebied.



**Verfijning en articulatie.**



**Stedenbouwkundig plan Bovenkamp II.**

## 4 Stedenbouwkundig plan Bovenkamp II

### 4.1 Planbeschrijving

Het bouwen in een bijzonder landschap als dat aan de westzijde van Heerde vereist een zorgvuldige benadering van de ruimtelijke ingrepen met als doel de landschappelijke kwaliteiten te benutten en beleefbaar te maken. In het stedenbouwkundig plan is daarom gekozen voor een compositie waarin doorzichten en zichtlijnen naar het landschap een belangrijke rol spelen. Op die wijze wordt het landschap op een transparante wijze betrokken in de ruimtelijke beleving van de woonomgeving. De Brink vormt het “hart” van de woonbuurt Bovenkamp I en II. Vanuit dit hart is het omringende landschap via uitzichten waarneembaar. De Brink is een nieuw element dat verwijst naar een voor Heerde bekende typologie van kruispunt van routes: de Brink. In Bovenkamp vormt de Brink een kruispunt van straten, paden en groenstructuren. Dit is ook voor fietsers op het lange afstandspad, over het voormalige spoortracé, een herkenningpunt en verpozingplek. Een drietal bestaande oude eiken worden als

solitaire bomen op deze plek ingepast. Deze bomen maken voor een belangrijk deel de kwaliteit van deze nieuwe Brink. Vanaf de Wezeweg is de meest westelijke straat de hoofdree van de buurt. Deze hoofdree wordt begeleid door een brede groenzone met een diversiteit aan bomen. Deze toegang is gericht op de Brink. Vanaf deze Brink ontplooit Bovenkamp II zich in westelijke richting door een tweetal straten met uitzicht op het landschap. De eerste straat volgt de bestaande houtwal in westelijke richting. Het einde van de straat gaat over in een voetpad naar het buurtschap De Weze. De tweede straat is de hoofdstraat van Bovenkamp II. Deze straat heeft het karakter van een laan met grote solitaire bomen en een groenstrook met bomenrij. De hoofdstraat kent een diversiteit aan bebouwingstypen. In noordelijke richting sluit, min of meer parallel aan het voormalige spoortracé, een straat aan in de richting van de groenzone langs de tennisvelden. Deze straat gaat verder als randweg langs Bovenkamp II, waaraan

bebouwing staat die is georiënteerd op het omringende landschap. Dit landschap varieert van groenzone met wadi aan de noordzijde, naar weidegebied en NSW landschap aan de westzijde tot een houtwal aan de zuidzijde.

Ten noorden van de hoofdstraat zijn een tweetal hofjes opgenomen als specifiek woonmilieu. Deze plekken zijn min of meer verborgen en tegelijkertijd ruimtelijk sterk verbonden met de hoofdstraat en het landschap door de zichtlijn. De toegang tot deze hofjes wordt begeleid door groenstroken met kleine bomen.



Maquette

Ter weerszijden van het voormalige spoortracé zijn kavels met vrijstaande woningen gesitueerd. Deze gebieden vormen een eigen woonmilieu in de vorm van een groepering van woningen rondom een pleintje met plantsoen. Deze pleintjes zijn onderling verbonden door een voetpad over het voormalige spoortracé. Dit voetpad maakt onderdeel uit van een langzaam verkeersroute vanuit Bovenkamp I (Scheperskamp / Bornkamp) via het hofje aan de noordzijde van de hoofdstraat naar de wadi van de Wendhorst beek. Deze route kruist alle landschappelijke patronen en structuren en daarmee wordt de inbedding van Bovenkamp II in het landschap zichtbaar en tastbaar.



Hoofdstructuur



Zichtlijnen

#### 4.2 Hoofdstructuur en morfologie

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan Bovenkamp II laat zich lezen als een onregelmatig waaierpatroon van structuurlijnen die elkaar snijden in een ruimte. Deze ruimte is een resultante van de snijlijnen. De ruimte is te typeren als een brink, dat wil zeggen zonder autonoom vormgevend beginsel. Het is een element met onregelmatige vorm, van waaruit de hele omgeving is te ervaren. Iedere lijn van de waaier kent een eigen karakter dat voortkomt uit het oorspronkelijke landschap. Een uitzondering hierop is de hoofdstraat. Deze is als nieuwe laag op het bestaande landschap gelegd. Als ruimtelijke drager is de hoofdstraat een hoofdelement van het plan dat de samenhang met Bovenkamp I waarborgt.

In het morfologisch plaatje van de bebouwing wordt de samenhang met Bovenkamp I duidelijk gedemonstreerd. De korrelgrootte van de bebouwing verloopt van gesloten, ruimtevormend in het centrale deel naar open aan de randen.

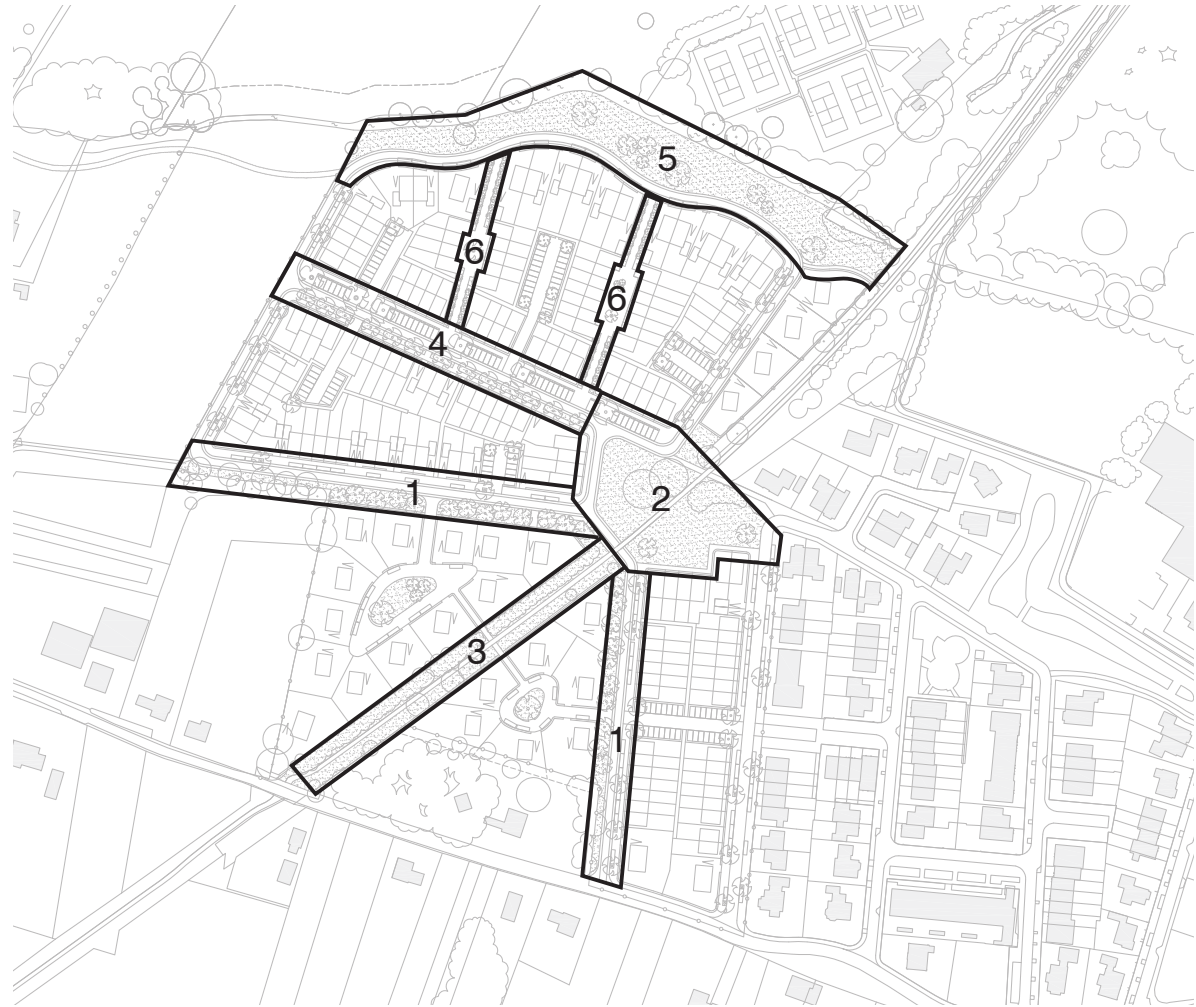


Morfologie

### 4.3 Openbare ruimte

Voor geheel Bovenkamp II geldt straatgericht wonen als uitgangspunt om betrokkenheid van de bewoners op de openbare ruimte te stimuleren. Hiermee wordt de openbare ruimte naast verkeersruimte ook sociale ruimte. Ook de culturele waarde is van belang. Deze komt tot uiting door in de vormgeving van de openbare ruimte bij te dragen aan de landschappelijke verankering van de nieuwe woonbuurt. Continuïteit en samenhang van landschappelijke elementen is het uitgangspunt. De volgende hoofdelementen van het plan waarborgen deze verankering.

1. De bestaande groenstructuren zoals de oost-west en noord-zuid kavelbeplanting, gaan onderdeel uitmaken van de ruimtelijke structuur van Bovenkamp II. De noord-zuid erfbeplanting langs de hoofdentree wordt versterkt door deze te continueren in noordelijke richting. Daarmee blijft de oorspronkelijk kavelgrens leesbaar. De straat heeft het karakter van een rand met éézijdige bebouwing gericht op een brede groenstrook met bomen en groen heesters.



Hoofdelementen openbare ruimte Bovenkamp II.

2. De Brink is een ruimte waar alle landschapspatronen samen komen. Als openbare ruimte is het de resultante richtingen. Een aantal prachtige bestaande eiken en een boomgroep langs het voormalige spoortracé worden gehandhaafd. Het is van belang deze ruimte zorgvuldig in te richten zodat de aanhechting aan het oorspronkelijke landschap zichtbaar blijft.

3. Het voormalige spoortracé vormt een doorsnijding van deze bijna orthogonale structuur. Het profiel van het fietspad over dit tracé bestaat uit brede groenstroken met bomen en onderbeplanting. Dit profiel blijft gehandhaafd. Het fietspad kan tevens gebruikt gaan worden voor een recreatief ommetje in de woonbuurt. Dit zal worden gefaciliteerd door langs dit tracé zitelementen toe te voegen.

4. De Hoofdstraat is de enige nieuwe, tweezijdig bebouwde straat in Bovenkamp II. Deze straat is een belangrijke

drager van de identiteit. In deze straat is een lijnvormige structuur van bomen in een continue groenzone opgenomen. Deze ondersteunt de richting naar het landschap aan de westzijde. Daarnaast zijn solitaire bomen in ruime plantvakken aanwezig in een zone waarin parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

5. De Wendhorstbeek aan de noordzijde van het plan wordt opgenomen in een groene zone. Hiermee krijgt de beek als spreng uit de Veluwe ruimtelijk betekenis. Het profiel van de beek wordt verbreed met nat/dras zones tot een wadi. Deze wadi dient voor de opvang van hemelwater uit de woonbuurt. De groenzone wordt ingericht met boomgroepjes en verpozingplekken met uitzicht op de bosrand van de Elburgerweg.

6. De hofjes aan de noordzijde van de hoofdstraat zijn verankerd aan het landschap door de richting van het oorspron-

kelijke kavelpatroon. De hofjes kaderen een nieuwe zichtlijn in tussen hoofdstraat en wadi/landschap. De toegangen worden gemaakt door groene randen met bloeiende boompjes. De hofjes zijn bij uitstek sociale ruimtes.



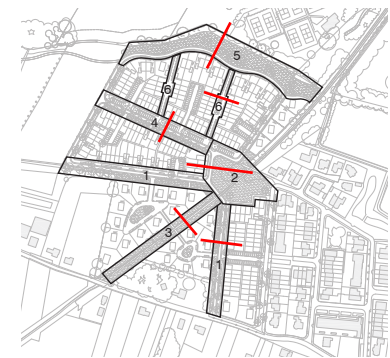
Profiel 1 - entree



Profiel 4 - hoofdstraat



Profiel 2 - Brink



Overzicht profielen





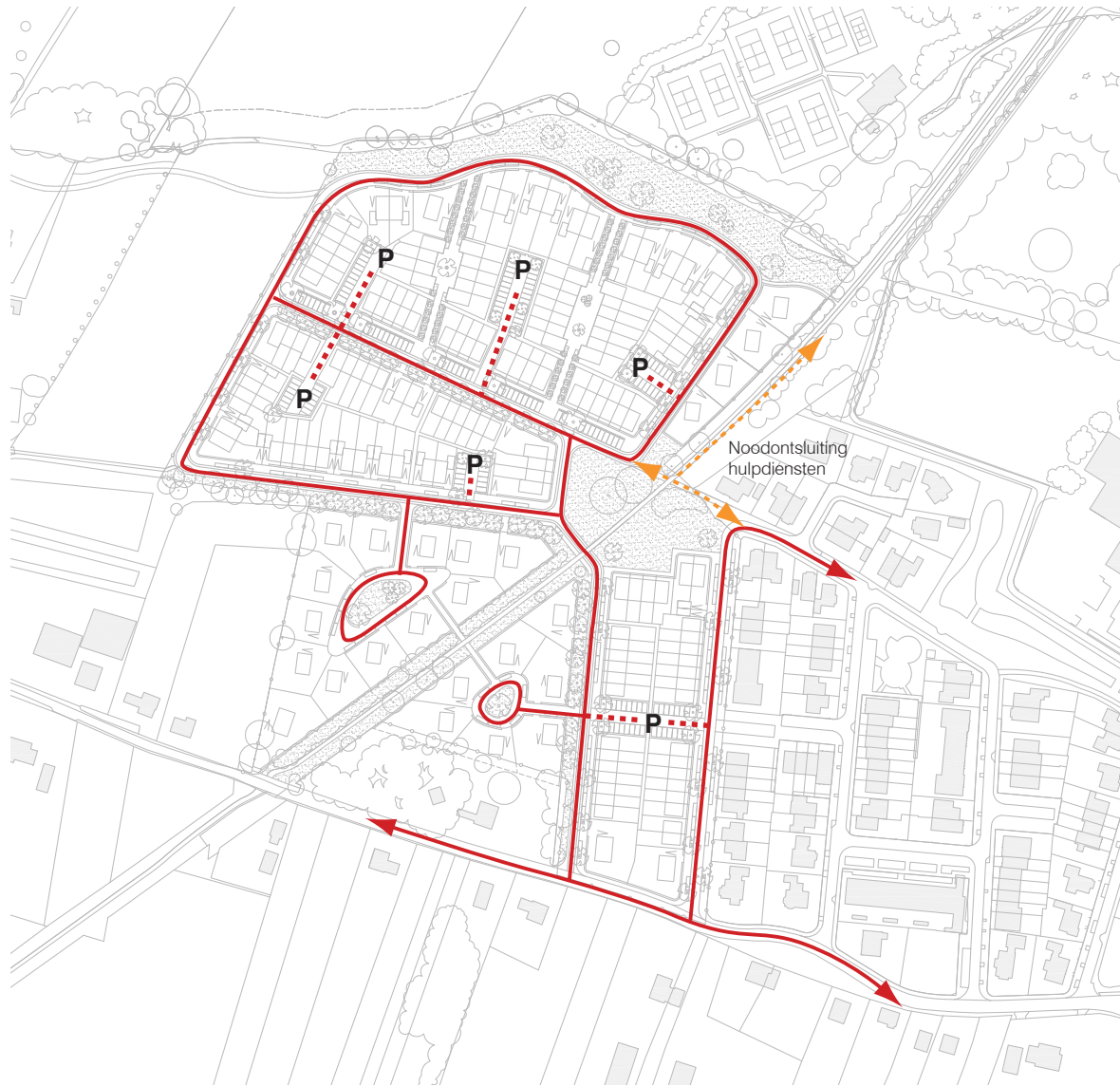
**Profiel 3 - voormalig spoortracé**



**Profiel 5 - groene zoom Wendhorstbeek (wadi)**



**Profiel 6 - hofje**



**Hoofdonsluiting**

## 5 Planfacetten

### 5.1 Verkeer

#### *Hoofdontsluiting*

De hoofdontsluiting van Bovenkamp II is vanaf de Wezeweg parallel aan de noord-zuid gerichte straten van Bovenkamp I. De hoofdontsluiting buigt ter hoogte van de Brink af naar de westzijde en kruist het fietspad op het voormalige spoortracé. Vervolgens zijn er twee lusvormige ontsluitingsstraten, waarvan één centrale hoofdstraat. Vanaf deze straten wordt het gehele woongebied ontsloten. De twee woonclusters met vrijstaande woningen worden eveneens vanaf deze straten ontsloten.

In noordelijke richting wordt over het recreatieve fietspad voorzien in een noodontsluiting voor hulpdiensten.

#### *Inrichting verkeersruimte*

Voor de inrichting van de nieuwe woonbuurt Bovenkamp II is het uitgangspunt 30 km/h gebied. Dit geldt voor de Wezeweg en voor de buurtontsluitingswegen en woonstraten.

Het is van belang dat de verkeersdeelnemers zich bewust worden van medeweggebruikers. In de woonstraat staat de verblijfs- en ontmoetingsfunctie centraal. Dit pleit er voor om de wegprofielen niet stringent op te delen in gebruikerszones, maar een verkeersruimte te maken waarin gemeenschappelijk gebruik, en dus oog voor elkaar, centraal staat. De wegen dienen voldoende breed te zijn, maar wel zodanig dat oplettendheid wordt gestimuleerd. Een erg breed profiel geeft met name automobilisten het gevoel sneller door te kunnen rijden; dat kan gevaarlijke situaties opleveren en vooral hinder geven. De indeling van de wegprofielen is zodanig dat een visueel versmallend effect ontstaat door verschillende verhardingssoorten toe te passen.

*Parkeren*

De beleving en het gebruik van de straat is van belang voor de verblijf- en ontmoetingsfunctie. Voorkomen moet worden dat het straatbeeld wordt bepaald door geparkeerde auto's. Dit beperkt bovendien het overzicht wat de veiligheid niet ten goede komt. Er is gezocht naar parkeeroplossingen waarbij een balans wordt gevonden tussen nabijheid van auto en woning en de kwaliteit van de straat qua beleving en gebruik. In het plan zijn aan de ontsluitingsstraten parkeerpleintjes gekoppeld, ook wel parkeerkofters genoemd. Vanaf deze parkeerpleintjes is direct toegang tot de woningen via een stelsel van achterpaden. De parkeerpleintjes zijn zodanig van omvang en situering dat er voor de direct omwonenden 1 parkeerplaats per woning beschikbaar is op korte loopafstand.

Voor het parkeren is de normering van het CROW, weinig stedelijk gebied, uitgangspunt. Dit betekent een parkeer-

norm van 1,7 à 2 parkeerplaatsen per woning. Bij twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Bij hoekwoningen wordt hier naar gestreefd. In de navolgende tabel is de in het plan gehanteerde parkeernorm aangegeven:

Het voormalige spoortracé is een doorgaande fietsroute, maar kan ook worden gebruikt als wandelroute. De route leent zich goed voor het maken van ommetje in de buurt. Dit betekent dat ook aandacht moet zijn voor het ontwerp van de verblijfsfunctie; door bijvoorbeeld banken te plaatsen op bijzondere plekken.

Parkeernorm		
<i>woningcategorie</i>	<i>norm</i>	<i>aandeel bezoekers</i>
Goedkoop	1,7	0,3
Midden	1,8	0,3
Duur	2,0	0,3

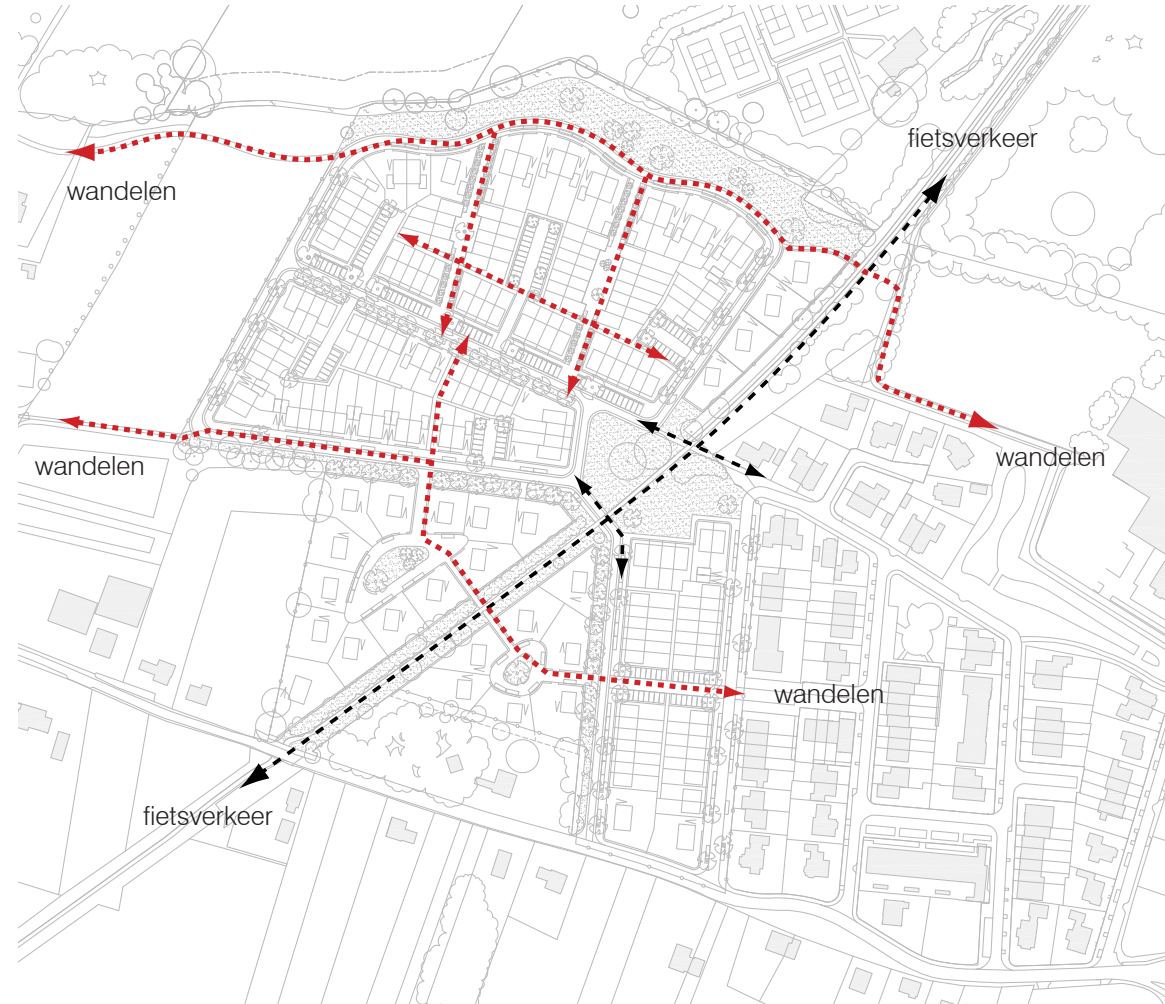
### *Langzaam verkeer*

Het netwerk voor langzaamverkeer overlapt grotendeels het netwerk voor autoverkeer. Bij de inrichting wordt prioriteit gegeven aan langzaam verkeer. Twee onderdelen van het plan zijn exclusief bestemd voor langzaam verkeer. Dit zijn de verbinding tussen Bovenkamp I en II via de noordzijde van de Brink en het doorgaande fietspad op het voormalige spoortracé.

Voor het overige bestaat het langzaamverkeersnetwerk uit wandelroutes in de woonbuurt en daarbuiten. Het is van belang dat dit stelsel fijnmazig is waardoor het gebruik ervan wordt gestimuleerd en de kwalitatieve beleving van de woonomgeving wordt vergroot. Het doel is om verblijfsruimte en sociale ruimte te maken en geen verkeersruimte.

Het stelsel van wandelpaden bestaat uit:

- een verbinding vanuit Bovenkamp I naar de Wendhorsterbeek
- wandelstraten door de hofjes
- wandelroute langs de Wendhorstbeek naar het Scholtenspad
- wandelroute vanaf de Brink naar buurtschap De Weze.



**Langzaam verkeer**

## 5.2 Groen en recreatie

### *Groenstructuur*

De groenstructuur bestaat uit vlakken en opgaande structuren. De vlakken worden gekenmerkt door aaneengesloten grote vlakken; geen snippergroen. De opgaande structuren bestaan uit lijnvormige bomenrijen en solitaire in de straten. De Brink is een grote groene ruimte waar ruimte is voor spel en verpozing. Daarnaast is de wadizone van de Wenhorstbeek een groene ruimte van formaat. In die ruimte wordt een aantal plekken voor verpozing ingericht. Onderdeel van de hoofdstructuur zijn de noord-zuid en oost-west gerichte groenstructuren langs de straten in de zuidwesthoek van het plan en de groenstructuur langs het voormalige spoortracé. Deze groenstructuren omsluiten tevens de erven van de vrije kavels. De inrichting van deze structuren moet worden afgestemd op de gewenste privacy ten einde te voorkomen dat bewoners zelf schuttingen gaan plaatsen. In het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt.



**Groenstructuren**



**Wandelroutes en spel**

### *Wandelroutes en spel*

Uitgangspunt voor het recreatief gebruik van de woonomgeving is het zoveel mogelijk benutten van de natuurlijke omgeving. Hiertoe zijn een aantal wandelroutes te onderscheiden voor het maken van een ommetje en een speelroute. Aan de routes worden kleinschalige speelvoorzieningen gekoppeld. Op de Brink wordt een grotere speelvoorziening opgenomen. Deze voorziening krijg een “natuurlijke” vormgeving en wordt ingepast in samenhang met het bestaande groen.



Beeld wadi in Bovenkamp I.





### 5.3 Water

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in de fluctuatiezone grondwateroverlast. Er dient rekening mee te worden gehouden dat onder invloed van klimaatontwikkeling de grondwaterstand in de toekomst moet worden verhoogd. Het beleid is gericht op het vasthouden en bergen van water. Water vasthouden betekent infiltreren. Door de ondiepe grondwaterstanden is dit maar in beperkte mate mogelijk. In het noordelijk deel van het plangebied is het maaiveld lager gelegen dan in het zuidelijk deel; het hoogteverschil bedraagt circa 2,40 meter.

Het gebied staat onder invloed van kwel en kan periodiek erg nat zijn. Nader geohydrologisch onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre infiltratie mogelijk is en/of ophoging moet plaats vinden en/of retentie nodig is. Randvoorwaarde is dat geen waterbezwaar voor de omgeving mag ontstaan.

Doelstelling van de gemeente Heerde is om in Bovenkamp II IT-riolen toe te passen met een overloop naar een wadi-zone, evenals in Bovenkamp I is uitgevoerd.

Om aan de ontwateringnorm (70 cm bij kruipruimte) te kunnen voldoen is op-hoging noodzakelijk van circa 50 cm in het laagste deel (noord). Hierdoor kan beter worden geïnfiltreerd. Het hemelwater wordt afgekoppeld en vertraagd afgevoerd. Om piekafvoer van verhard oppervlak binnen het plangebied op te vangen dient er een bergingsmogelijkheid te worden gecreëerd. Hiertoe wordt op elk perceel een- of meerdere infiltratiekragen opgenomen, in de wegen een IT-riool aangebracht en afvoer van het IT-riool op een wadi-zone met een overloop naar de beek. Deze voorzieningen zijn meegenomen in een dimensioneringsberekening waaruit blijkt dat circa 4.400 m<sup>2</sup> wadi noodzakelijk is. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> beschikbaar. Daarnaast bieden de groene vlakken van de groenstructuur mogelijkheid voor infiltratie van hemelwater.



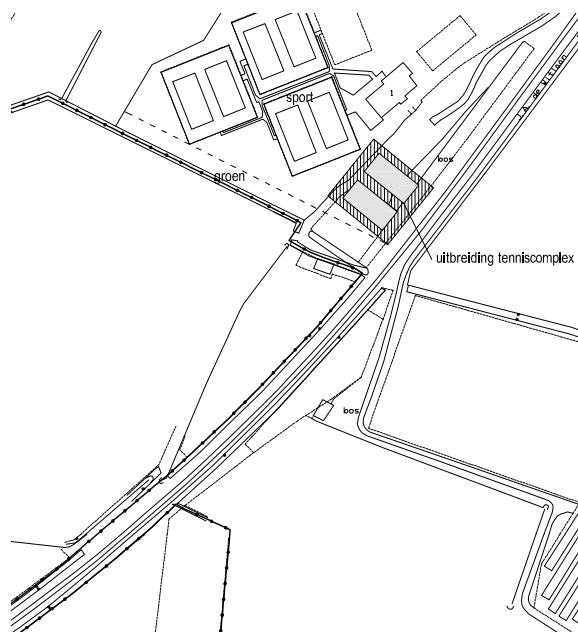
Ruimte voor infiltratie.

## 5.4 Milieu

### *Tenniscomplex*

Ten noorden van het plangebied ligt een tenniscomplex, waardoor het aspect geluid van belang is. De adviesafstand is 50 meter; daarom is op de plankaart van het bestemmingsplan een zone van 50 meter rondom de tennisbanen opgenomen als hinderzone waarin geen woningen mogen worden gebouwd. Er is voor-

zien in uitbreiding van het tenniscomplex met twee buitenbanen op de plek van de huidige parkeerplaats ten westen het oude spoortracé. Deze plek is indicatief vastgelegd in een raadsvoorstel. De huidige situatie inclusief deze uitbreiding wordt vastgelegd in het bestemmingsplan 'Heerde Dorp'. Het gehele complex krijgt de bestemming sport. De bestaande groenstrook tussen de tennisbaan en de Wendhorst beek krijgt de bestemming groen als natuurlijke buffer tussen de woonwijk en de tennisbanen.



**Mogelijke uitbreiding tenniscomplex.**



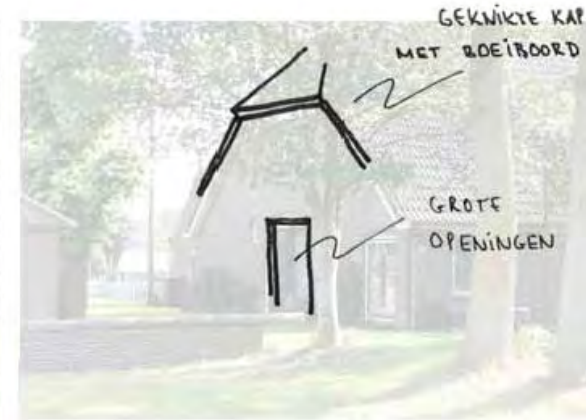
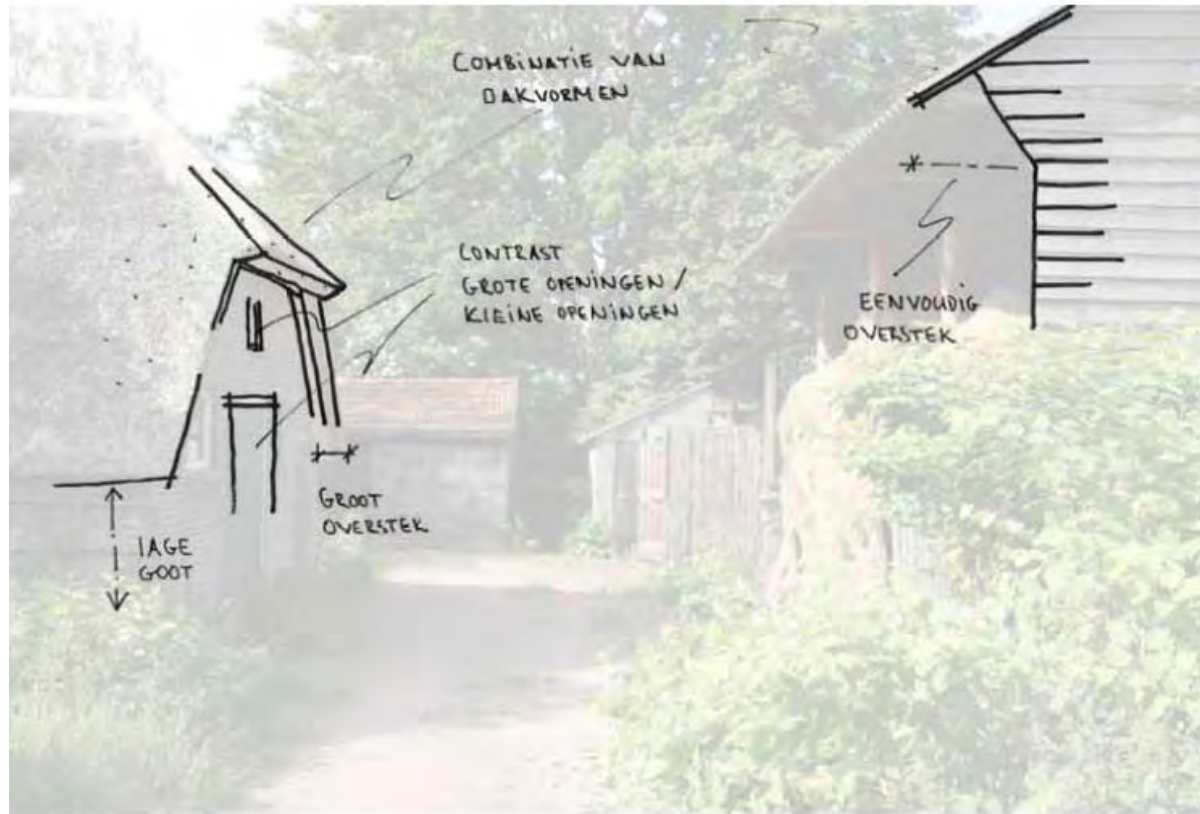
Heerde: samenspel van landelijke en dorpse bebouwing.

## 6 Beeldkwaliteit

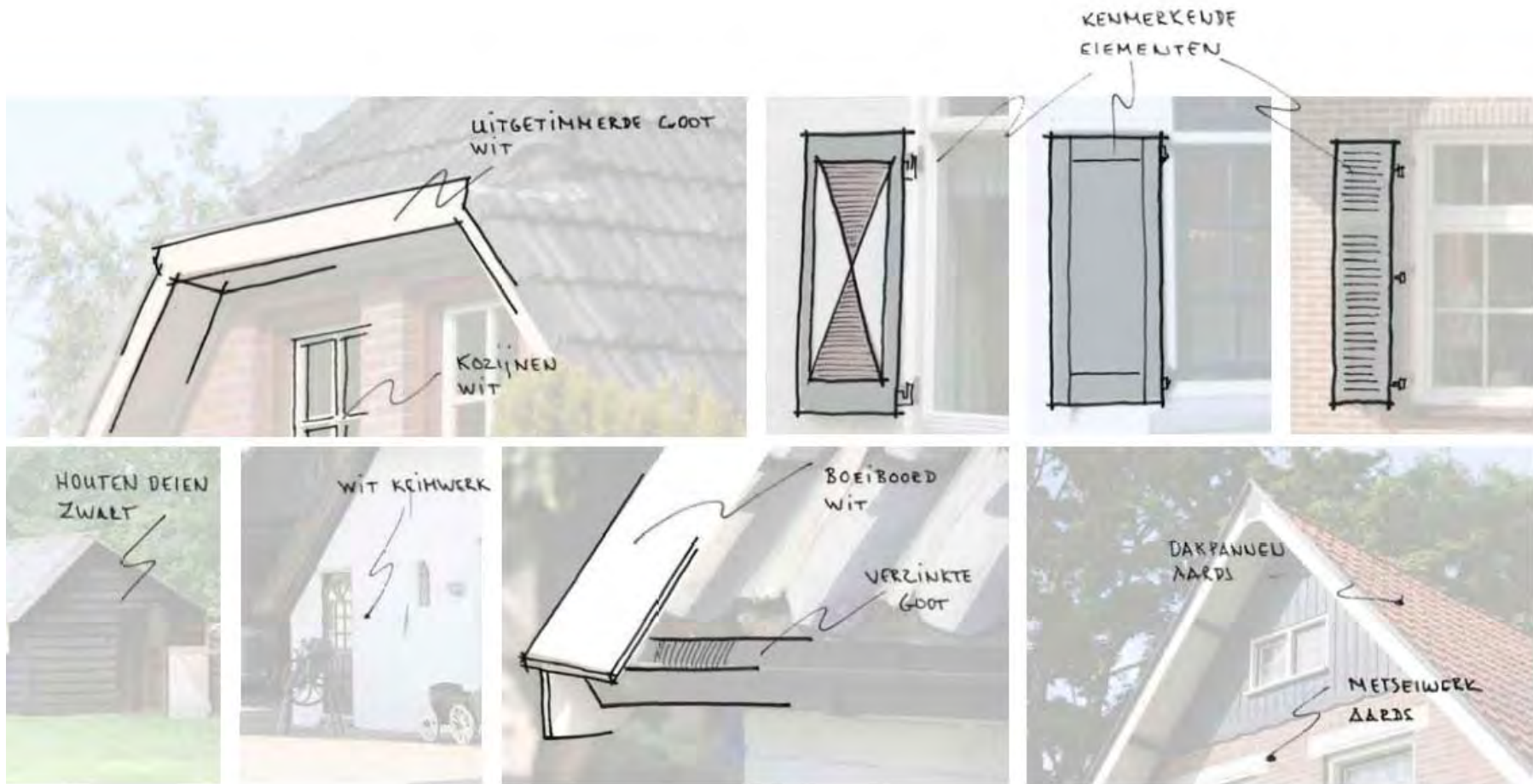
### 6.1 Beeldthematiek

Zoals het stedenbouwkundig plan haar wortels heeft in de “ondergrond” van Heerde; dat wil zeggen is opgebouwd uit gebiedseigen kenmerken, zo geldt dat ook voor de uitdrukking en betekenis van de bebouwing. Stedenbouw, Landschap en Architectuur dienen de genius loci van Heerde te representeren. Als inspiratiebron voor de beeldkwaliteit voor Bovenkamp II is gekozen voor de beeldkarakteristieken van landelijke bebouwing in een dorpse setting. Dit weerspiegelt de groei van het dorp waarin een samenspel ontstaat van landelijke en dorpse typen. In het dorp Heerde vind je dit samenspel terug.

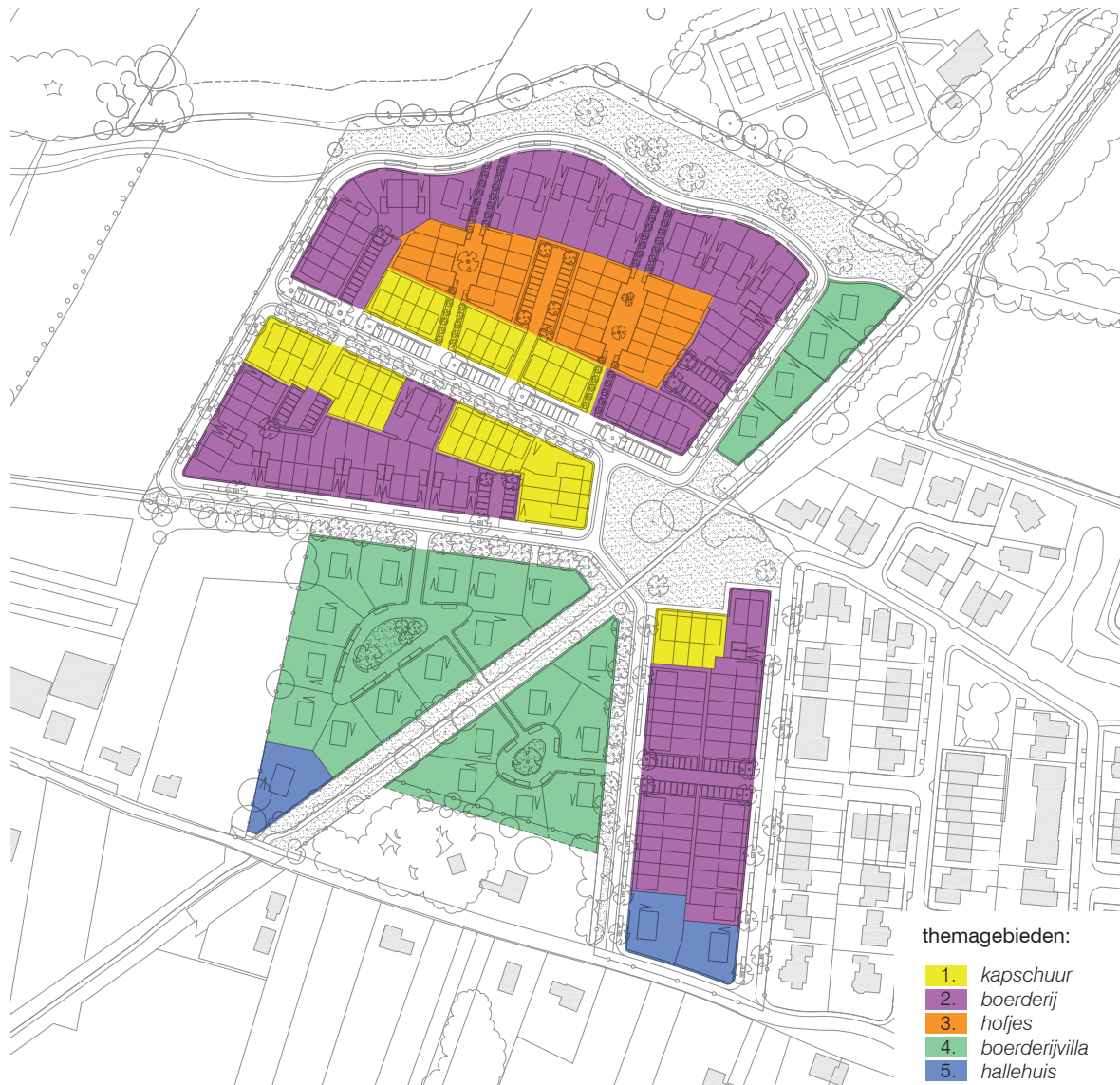
Voor Bovenkamp II worden twee archetypen als basis ingezet. De oorsprong hiervan ligt op het boerderijerf: de boerderij en de kapschuur. De kenmerken van deze typen zijn uitgangspunt voor de architectuur. Dit betreft kenmerken zoals lage goothoogte en het toepassen van een overstek; maar ook kenmerken zoals de luiken voor de ramen. Het gaat hierbij niet om exacte kopieën te maken van historische bebouwing maar om een eigentijdse vertaling van deze kenmerken. De architectuur dient een verhaal te krijgen dat wortels heeft in de Heerdense bouwcultuur.



Bovenkamp II: kenmerken boerderij en kapschuur als referentie voor beeldkwaliteit.



Bovenkamp II: kenmerken boerderij en kapschuur als referentie voor beeldkwaliteit.



Themapgebieden architectuur.

## 6.2 Deelgebieden

De twee basistypen van boerderij en kapschuur zijn toegeedeeld aan delen van het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt is om een diversiteit te bereiken van verschillende typen naast elkaar, zonder dat het geheel onsamenhangend wordt. Daarom wordt per deelgebied het accent gelegd op één bepaald type. Voor het plan is als verdeling gekozen om langs de hoofdstraat voornamelijk de “kapschuur” als beeldreferentie te nemen, langs de overige straten en de randzone geldt de “boerderij” als referentie. De hofjes manifesteren zich als “verborgen” plekjes; deze vraagt om een specifieke beeldkwaliteit. Daarbij speelt het tactiele van het boerenerf een belangrijke rol. Voor de deelgebieden rondom het voormalige spoortracé geldt als referentie de “boerderijvilla”. Dit is een mix tussen boerderij en dorpsvilla. Een huis met twee gezichten. Als referentie voor de beeldkwaliteit langs de Wezeweg is gekozen voor het oorspronkelijke Hallehuis als type als referentie.





1. Kapschuur



2. Boerderij



3. Hofjes



4. Boerderijvilla



5. Hallehuisboerderij

### 6.3 Bebouwingsrichting

In het verkavelingsplan is de positie van de hoofdgebouwen op de kavel vastgelegd. Over het algemeen is de nokrichting hetzelfde als de lengterichting van het blok. Op bepaalde plekken zijn accenten in de blokcompositie gewenst als verbijzondering of om de stedenbouwkundige situering te verduidelijken. Afhankelijk van de plek kan gekozen worden voor accent in de vorm van een topgevel, of ander metselwerk of afwijkende kleur. De plekken waar accentuering van de bebouwing is gewenst zijn aangeduid op de plankaart.

Voor het deelgebied met de vrije kavels geldt dat de ordening van de bouwmassa's uit het verkavelingsplan geldt als uitgangspunt voor situering van de woningen op de kavel. De aangegeven nokrichting van de bouwmassa refereert aan de oorspronkelijke kavelrichting.



**Nokrichtingen en accenten in de bebouwing.**

## 6.4 Materiaal en kleur

De verschillende bebouwingstypologiën kunnen worden onderscheiden door hun combinatie van kleuren en materialen. Om toch een coherent beeld te laten ontstaan worden enkele basis hoofdkleuren en -materialen voorgeschreven. Het metselwerk heeft oranje/rood tinten in gladde textuur voor de kapschuurtype en in ruwe textuur voor de boerderijtype. De dakbedekking voor de kapschuurtype is antraciet, voor de boerderijtype is

dat rood. Ter accentuering van bepaalde plekken wordt in de boerderijtype wit keimwerk (minerale verf) toegepast in combinatie met bruin/paarse metselstenen. Daarnaast wordt houtwerk aan de gevel toegepast als verwijzing naar de materialisatie van de schuur en boerderij. De kleur is zwart en de delen worden horizontaal gepotdekseld.



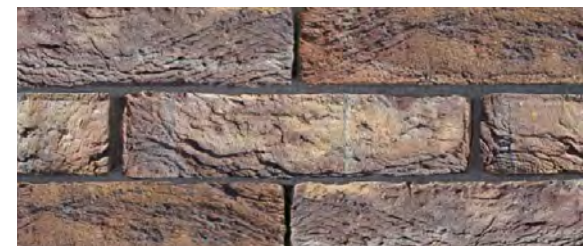
Kapschuur type: glad



Boerderij type: ruw



Houtwerk aan de gevel



Materiaal- en kleuraccenten boerderij type

### 6.5 Overgangen openbaar-privé

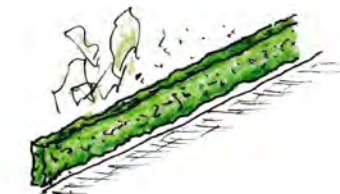
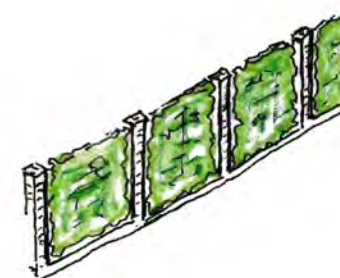
Voor de overgangen van privé naar openbaar gelden de volgende principes. Om de landelijke sfeer te bereiken en een visuele relatie te bewerkstelligen tussen openbaar gebied en de voorgevels van de woningen dienen perceelafscheidings die grenzen aan openbaar gebied te worden uitgevoerd als hagen of hekwerken van maximaal 1 meter hoog. Op plaatsen waar de privacy voor bewoners moet worden gewaarborgd komen hoge hagen en/of bouwkundige elementen van maximaal 2 meter hoogte, zoals gemetselde kolommen waartussen groene afscherming is gemaakt. Op bepaalde plekken is een dergelijke afscheiding van groot belang voor de beeldkwaliteit. Deze plekken zijn aangegeven op de kaart. Het ontwerp van deze afscheidingen dient te worden meegenomen in de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Op de overgang van openbaar-privé worden in Bovenkamp II hagen aangebracht. Aan de voorzijde van de woningen zijn dat lage hagen (50 – 75 cm); in situaties waar de achtertuin grenst aan het openbaar gebied worden hoge ha-



Naast de beeldkwaliteit bepaalt eveneens de mate van privacy welk type erfscheiding wordt toegepast

gen (1,80 m) voorgeschreven ter waarborging van de privacy. Hiermee wordt voorkomen dat bewoners allerlei verschillende soorten afscheidingen gaan plaatsen waardoor een rommelig beeld van de openbare ruimte ontstaat. In het inrichtingsplan wordt dit principe verder uitgewerkt.



Schematische weergave van erfscheidingen



Hagenstructuur



Ontworpen erfcheidingen



De vrije kavels in Bovenkamp II.

## 7 Beeldkwaliteit vrije kavels

### 7.1 Particulier opdrachtgeverschap

In het plan Bovenkamp II worden de vrijstaande woningen ontwikkeld in particulier opdrachtgeverschap. Het is van belang dat deze woningen en deelgebieden zich als samenhangend onderdeel voegen in de beeldkwaliteit van geheel Bovenkamp II. Het doel is een woongebied te creëren met eenheid in verscheidenheid. De eenheid zit in de belevingswereld van de boerderij en de dorpse sfeer. De verscheidenheid komt tot uitdrukking in de variaties en interpretaties van de woningtypes uit het beeldkwaliteitskader.

Voor het deel van Bovenkamp II dat projectmatig wordt ontwikkeld is het beeldkwaliteitskader in hoofdstuk 6 vastgelegd. In het navolgende worden aanvullende beeldregieregels voor de particulier te ontwikkelen kavels vastgelegd als minimumeisen voor de esthetische kwaliteit en de samenhang van het totaalbeeld van Bovenkamp II.

### 7.2 Deelgebieden en beeldthema's

De vrijstaande woningen worden ingedeeld in drie thematisch samenhangende gebieden. Het merendeel van de vrijstaande woningen (23 kavels) is gesitueerd langs het voormalige spoortracé; aan de zuidzijde zijn de woningen gegroepeerd aan een tweetal pleintjes. Thematisch vormt dit één gebied. Het andere deelgebied is de Wezeweg. Daar

zijn een drietal vrijstaande woningen gesitueerd. Langs de beekzone aan de noordzijde is één vrijstaande woning opgenomen. Deze woning maakt onderdeel uit van de beeldkwaliteit van de randzone, zoals deze is gedefinieerd in themagebied 2 - type boerderij (pagina 48 / 49).



Deelgebied spoortracé - pleintjes.



Deelgebied Wezeweg.



De vrijstaande woning die valt onder de beeldkwaliteit van de randzone.

### 7.3 Deelgebied spoortracé - pleintjes

#### Concept

Ter weerszijden van het voormalige spoortracé zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Morfologisch gezien wordt het spoortracé ingebed in een bebouwing met losse korrel. Daarmee ontstaat een transparante ruimtelijke relatie tussen dit tracé en de omgeving. Het snijpunt van de ruimtelijke structuren van Bovenkamp I en II wordt gevormd door de Brink. De deelgebieden voor de vrije kavels zijn geënt op het oorspronkelijke landelijke kavelpatroon. Aan de noordzijde van de Brink is dit een agrarische kavel aan de westzijde van het spoortracé. Aan de zuidzijde van de Brink volgt het deelgebied de oorspronkelijke landschappelijke kamer. Deze kamer wordt aan de westzijde van het spoortracé gemarkeerd door een bestaande oost-west gerichte groenzone en aan de oostzijde van het spoortracé door een nieuwe noord-zuid



Referenties die passen binnen het beeldthema “Boerderijvilla”.

gerichte groenzone langs de hoofdontsluiting van Bovenkamp II. Het spoortracé snijdt dit gebied in twee delen. Ieder deel is opgezet in een regelmatig patroon van huizen rondom een open ruimte in de vorm van een pleintje. De bebouwing refereert aan de “boerderijvilla”. Dit is een mix tussen boerderij en dorpsvilla.

#### Beeldkwaliteit

Voor de beoogde beeldkwaliteit geldt dat het ontwerp van de bebouwing wel gebaseerd dient te worden op traditionele beelden van landelijke en dorps bebouwing uit Heerde zonder te historiseren. De historie is inspiratiebron voor eigentijdse architectonische ontwerpen. De bebouwing in deze deelgebieden dient te refereren aan de “boerderijvilla”. Dit is een mix tussen boerderij en dorpsvilla.



Een voorbeeld van samenspel tussen bestaande bebouwing (Hallehuisboerderij) en moderne nieuwbouw.

#### Verkaveling

Uitgangspunt voor het bebouwingspatroon van de vrije kavels is een dominante noord-zuid richting van de nok van het hoofdgebouw. Op de regiekaart is deze richting aangeduid. Hiermee wordt de doorsnijding van het oorspronkelijke landschapspatroon door het spoortracé ruimtelijk afleesbaar gemaakt. De bebouwing volgt de noord-zuid gerichte kavelstructuur en niet de diagonale richting van het spoortracé.

De bebouwing langs de hoofdentree en de Brink is met de voorgevel hier op gericht. De voorgevel van de bebouwing in de clusters is gericht op de pleintjes, aan de noordzijde is de voorzijde gericht op de straat.

De bebouwing dient te worden gesitueerd in het aangeduide bouwvlak met de voorgevel op de gevellijn. Het gedeelte van het erf tussen de voorgevel en het openbaar gebied geldt als voortuin. Hier is geen bebouwing toegestaan. Op het overige deel van de kavel is erfbebouwing toegestaan. In het bestemmingsplan Bovenkamp II, Uitwerking I, zijn de bouwregels vastgelegd.









### Parkeren

Op de kavel dient minimaal 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd achter de voorgevellijn. Op de regiekaart is deze plaats aangeduid. Hierbij geldt dat de garage achter de opstelplaats wordt gebouwd.

### Hagen

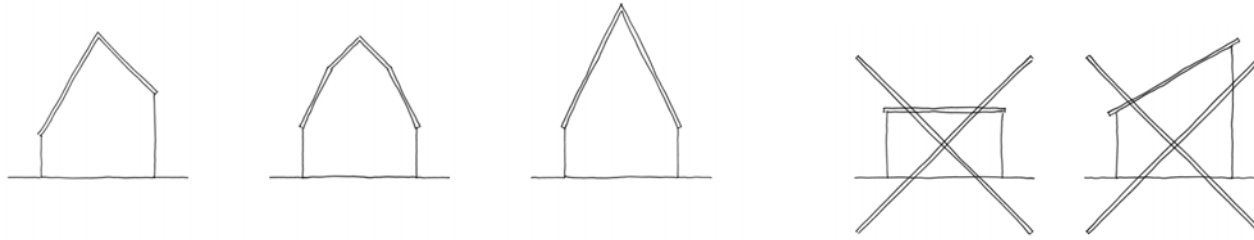
De kavels worden omzoomd met hagen, die door de eigenaar zelf wordt aangebracht. Aan de zijde van de voortuin is de haag maximaal 1 meter hoog. De overige grenzen van de kavel worden voorzien van hagen van circa 1,80 meter tot 2 meter hoog.

LEGENDA

	Plangebied
	Groen
	Tuin
	Verkeer - Verblijfsgebied
	Wonen
	Bouwvlak
	Bouwvlak met nokdichting
	Gevestijn
	Opstelplaats auto
	Gegevens GBKN / Kadastraal



Regiekaart vrij kavel.



Illustratie mogelijke kapvormen.



Mogelijke contour bebouwing.



Lage gothogtes.

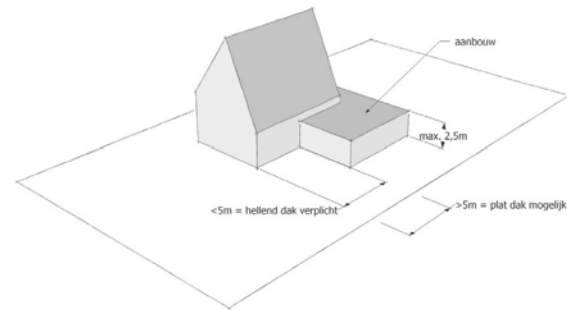
### *Dakvormen / gothogte*

De dakvorm is een karakteristiek element van de bebouwing. Het is als blikvanger dominant in het beeld en verdient veel aandacht in het ontwerp. Het wordt gestimuleerd om binnen de regels een expressief ontwerp te maken. Er zijn meerdere kapvormen mogelijk: zoals een a-symmetrische zadelkap, mansardekap, samengestelde zadelkap. Een plat dak of een lessenaarskap niet toegestaan. Het hoofdvolume heeft geen wolfseind of eindschild. De dakhelling varieert van 45 graden tot 64 graden. Om het in beeld zowel te refereren aan een dorpsvilla als aan een boerderij en om te aan sluiten op de landschappelijke context kan de gothogte variëren. De gothogte aan de straat- en pleinzijde is altijd hoger dan de landschapszijde; respectievelijk maximaal 5 en 3 meter. De achterzijde van de bebouwing is naar het spoortracé gericht en dient ruimtelijk ondergeschikt te zijn aan de landschappelijke structuur. Daarom geldt daar een lagere gothogte. De nokhoogte is variabel en maximaal 10 meter.

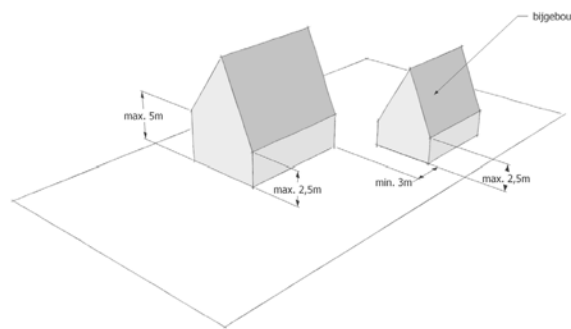
*Aanbouwen / bijgebouwen*

Aanbouwen, zoals serres, bijkeukens en uitbouwen dienen als ensemble deel uit te maken van het hoofdvolume. Indien de aanbouwen zijn geplaatst binnen 5 meter achter voorgevellijn dan is een kap verplicht en dient de dakhelling gelijk te zijn aan die van de hoofdbouw. Indien de aanbouw meer dan 5 meter achter de voorgevellijn staat is een plat dak mogelijk en kap niet verplicht.

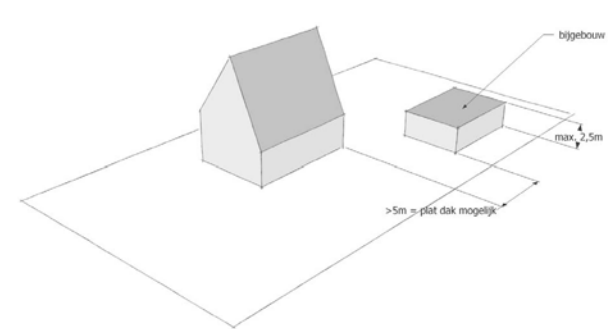
De hoofd- en bijgebouwen dienen eveneens met elkaar een architectonisch ensemble te vormen. Een bijgebouw moet minimaal 3 meter achter de achtergevellijn worden gesitueerd. Indien een bijgebouw op minder dan 5 meter van de achtergevellijn staat dient een kap te worden toegepast met een helling die gelijk zijn aan die van het hoofdgebouw en een goothoogte van maximaal 2,5 meter. De nokrichting is gelijk aan die van de hoofdbouw. Indien een bijgebouw verder dan 5 meter achter de achtergevellijn staat is een plat dak toegestaan.



**Aanbouwen**



**Bijgebouwen**





### *Dakopbouwen / detaillering*

Dakopbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume, maar kunnen door eigenzinnige vormgeving een extra dimensie toevoegen aan het totaal. Zo kan in een klassiek ontwerp een moderne dakopbouw een bijzondere toevoeging zijn.

Een zorgvuldig en samenhangend gedetailleerde woning is van belang voor een duurzame (beeld) kwaliteit van de woonomgeving. De detaillering maakt of breekt het aangezicht van de woning. De beeldbepalende details worden kritisch beoordeeld door welstand.



**Voorbeelden van moderne dakopbouwen in een rieten kap.**

### Materialen - gevels

De gevels worden gemaakt van baksteen met een karakteristieke textuur, bijvoorbeeld handvorm, en een terugliggend voegwerk. Als keuze voor kleurvarianten geldt de range van rood/bruin of grijs/zwart. Bijzondere metselverbanden worden aangemoedigd, evenals oorspronkelijke toepassingen als lateien en trasramen. Voor bepaalde delen van de gevel is hout, in de kleur zwart, toepasbaar als verwijzing naar de oorspronkelijke landelijke bebouwing. Verbijzonderingen in de gevel zijn toegestaan, mist er duurzame, mooi verouderende materialen worden toegepast en het hoofd materiaal baksteen blijft.



Hout, in de kleur zwart, voor specifieke onderdelen van de gevel.



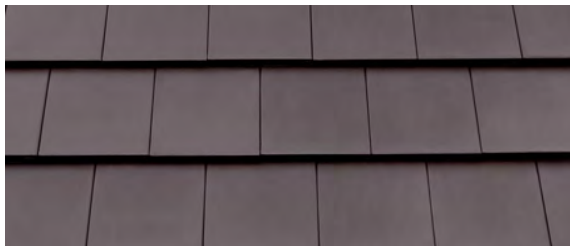
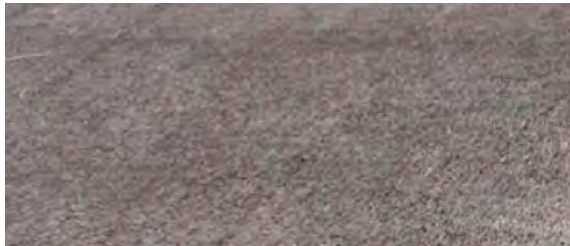
Keuze range baksteen: rood/bruin.



Keuze range baksteen: grijs/zwart.

### *Materialen - daken*

Het dak bestaat uit keramische pannen in de kleur antraciet. Ook zijn rietgedekte daken toegestaan. De pannen dienen in ongeglazuurde vorm te worden toegepast. Voor bijgebouwen geldt dat indien ze plat worden afgedekt een gras- of sedumdak kan worden toegepast.



**Mogelijke materialen dak: keramische pannen (antraciet), riet of grasdak (voor plat afgedekte bijgebouwen)**

Het materiaal van het dak en de gevel dient bij elkaar te passen.

De materiaalkeuze voor onderdelen van gebouwen, zoals kozijnen, panelen, goten, dorpels, hekwerken, ventilatie, moet duurzaam zijn en geëigend voor de toepassing. Materialen als hout, hardsteen en gepoedercoat staal zijn bij voldoende onderhoud duurzaam en ondersteunen de uitstraling van de architectuur.



**Beeldreferenties: 1. riet 2. keramisch 3. begroeid**

## 7.4 Deelgebied Wezeweg

### *Concept*

De Wezeweg is een historisch lint gelegen op de overgang van de Eng naar de Wendhorstbeek. De bebouwing aan dit lint is van oorsprong het boerderijtype en het landhuisje. In het plan voor Bovenkamp II zijn een drietal vrije kavels gesitueerd aan de Wezeweg. Deze voegen zich in het oorspronkelijke beeld.

### *Beeldkwaliteit*

Voor de beeldkwaliteit is gekozen voor het oorspronkelijke boerderijtype Hallehuis als referentie. Daarmee wordt een sterke samenhang tot stand gebracht met het historisch lint van de Wezeweg. De referentie aan het Hallehuistype is bedoeld als inspiratiebron en is uitgangspunt voor de hoofdvorm. Het is niet toegestaan om historiserende gebouwtypen te maken. Het gaat om een eigen-

tijdse vertaling van het oorspronkelijke Hallehuis. Dit betekent een relatief groot volume zonder uit- of aanbouwen.

### *Verkaveling*

Het patroon van de bebouwing aan de Wezeweg is van oorsprong haaks op de weg. Dit patroon komt overeen met de relatief smalle langgerekte noord-zuid gerichte kavels. De nokrichting van de hoofdbebouwing dient in deze richting te staan. Het front van de bebouwing is gericht op de Wezeweg. De bebouwing dient te worden gesitueerd in het bebouwingvlak zoals aangeduid op de regiekaart. De voorgevel dient in de gevellijn te worden gebouwd. Het deel van de kavel tussen het front van het gebouw en het openbaar gebied geldt als voortuin. Hier is geen bebouwing toegestaan. Op het overige deel van de kavel is erfbe-

bouwing wel toegestaan. In het bestemmingsplan Bovenkamp II, Uitwerking I, zijn de bouwregels vastgelegd.

### *Parkeren*

Op de kavel dient minimaal 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd achter de voorgevellijn. Op de regiekaart is deze plaats aangeduid. Hierbij geldt dat garage achter de opstelplaats wordt gebouwd.

### *Hagen*

De kavels worden omzoomd met hagen, die door de eigenaar zelf wordt aangebracht. Aan de zijde van de voortuin is de haag maximaal 1 meter hoog. De overige grenzen van de kavel worden voorzien van hagen van circa 1,80 meter tot 2 meter hoog.



**Beeldreferenties Hallehuisboerderij.**



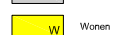


LEGENDA

Plangebied



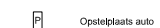
Bestemmingen



Bouwvlak



Figuren



Verklaringen



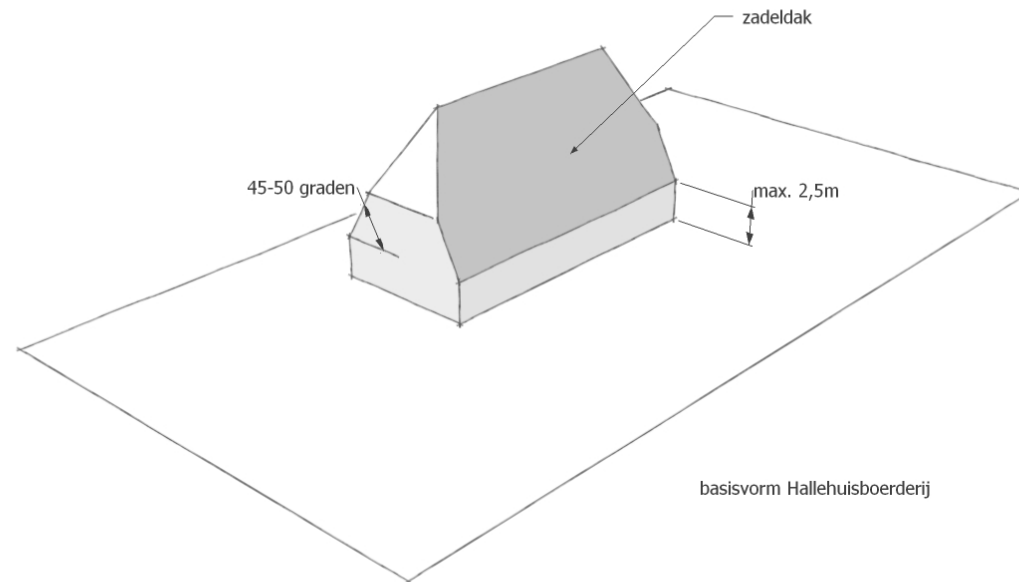
Regiekaart vrije kavels.

### Dakvormen / goothoogte

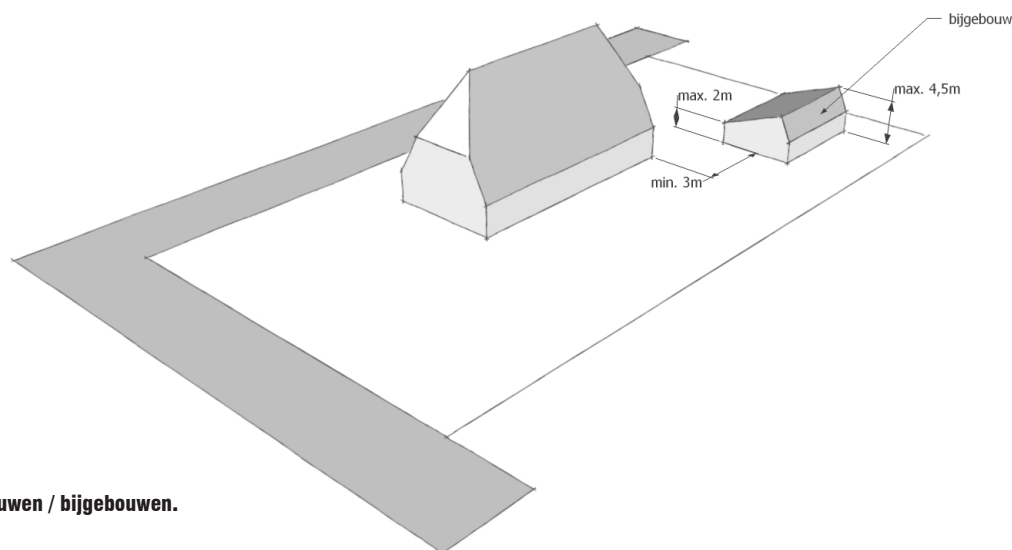
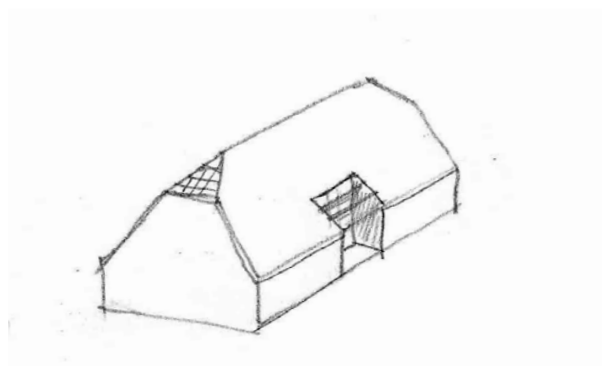
De Hallehuisboerderij wordt gekenmerkt door lage goothoogte en grote dakvlakken. De dakvorm is een zadeldak met een helling tussen de 45 graden en 50 graden. In de vormgeving van het dak is een wolfseind karakteristiek. Dit kan mogelijk worden vertaald in de vorm van bijvoorbeeld een glazen dak, of zonnepanelen.

### Verhouding

De voorgevel van het Hallehuistype is relatief breder dan een gemiddelde woning. Ook is het dakvlak doorgaans groter. Voor de bebouwing aan de Wezeweg is het mogelijk en zelfs gewenst de typologie van de Hallehuisboerderij te vertalen naar eigentijdse architectuur met een moderne uitstraling en een goede detaillering. Het is echter raadzaam om beeldreferenties voor de Hallehuisboerderij te gebruiken om tot verhoudingen te komen waardoor de Hallehuisboerderij als typologie herkenbaar is.



**Basisvorm Hallehuistype.**

**Aanbouwen / bijgebouwen.****Mogelijke kapvormen voor het bijgebouw.****Voorbeeld van een uitholling in het volume.***Aanbouwen / bijgebouwen*

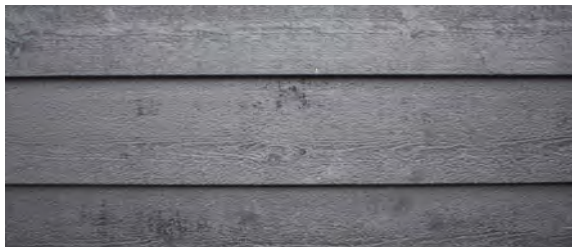
Het kenmerk van een Hallehuis is het grote volume: alle woonfuncties onder één dak. Deze typologie staat nauwelijks aanbouwen en samengestelde volumes toe zonder zijn karakter te verliezen. Het erf dient vrij te blijven van grote bijgebouwen. Indien meer gevellijn is gewenst verdient het daarom de voorkeur om kleine uithollingen van het volume te maken. Een eventueel bijgebouw als garage, staat minimaal 3 meter achter de gevellijn en heeft een hellend dak zoals geïllustreerd. De maximale nokhoogte bedraagt 4,5 meter. De goothoogte is maximaal 2 meter. Het is toegestaan de nokrichting haaks op de richting van de hoofdbouw te plaatsen.

*Dakopbouwen / detaillering*

Dakopbouwen zijn niet toegestaan tenzij deze een bijzondere accentuering van het hoofdvolume betekenen en hieraan volstrekt ondergeschikt zijn. Ook hier geldt dat kleine uithollingen de voorkeur verdienen. Een zorgvuldige detaillering is van groot belang om de zuiverheid van de vorm en het volume van het "nieuwe" Hallehuis te onderstrepen.

### Materialen - gevels

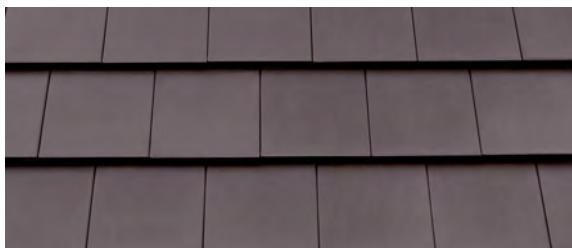
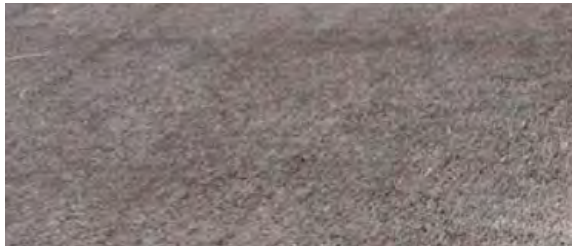
De gevels worden gemaakt van baksteen met een karakteristieke textuur, bijvoorbeeld handvorm, en een terugliggend voegwerk. Als keuze voor kleurvarianten geldt de range van rood/bruin of grijs/zwart. Bijzondere metselverbanden worden aangemoedigd, evenals oorspronkelijke toepassingen als lateien en trasramen. Voor bepaalde delen van de gevel is hout, in de kleur zwart, toepasbaar als verwijzing naar de oorspronkelijke landelijke bebouwing. Verbijzonderingen in de gevel zijn toegestaan, mist er duurzame, mooi verouderende materialen worden toegepast en het hoofd materiaal baksteen blijft.



Hout, in de kleur zwart, voor specifieke onderdelen van de gevel.



Keuze range baksteen: rood/bruin.



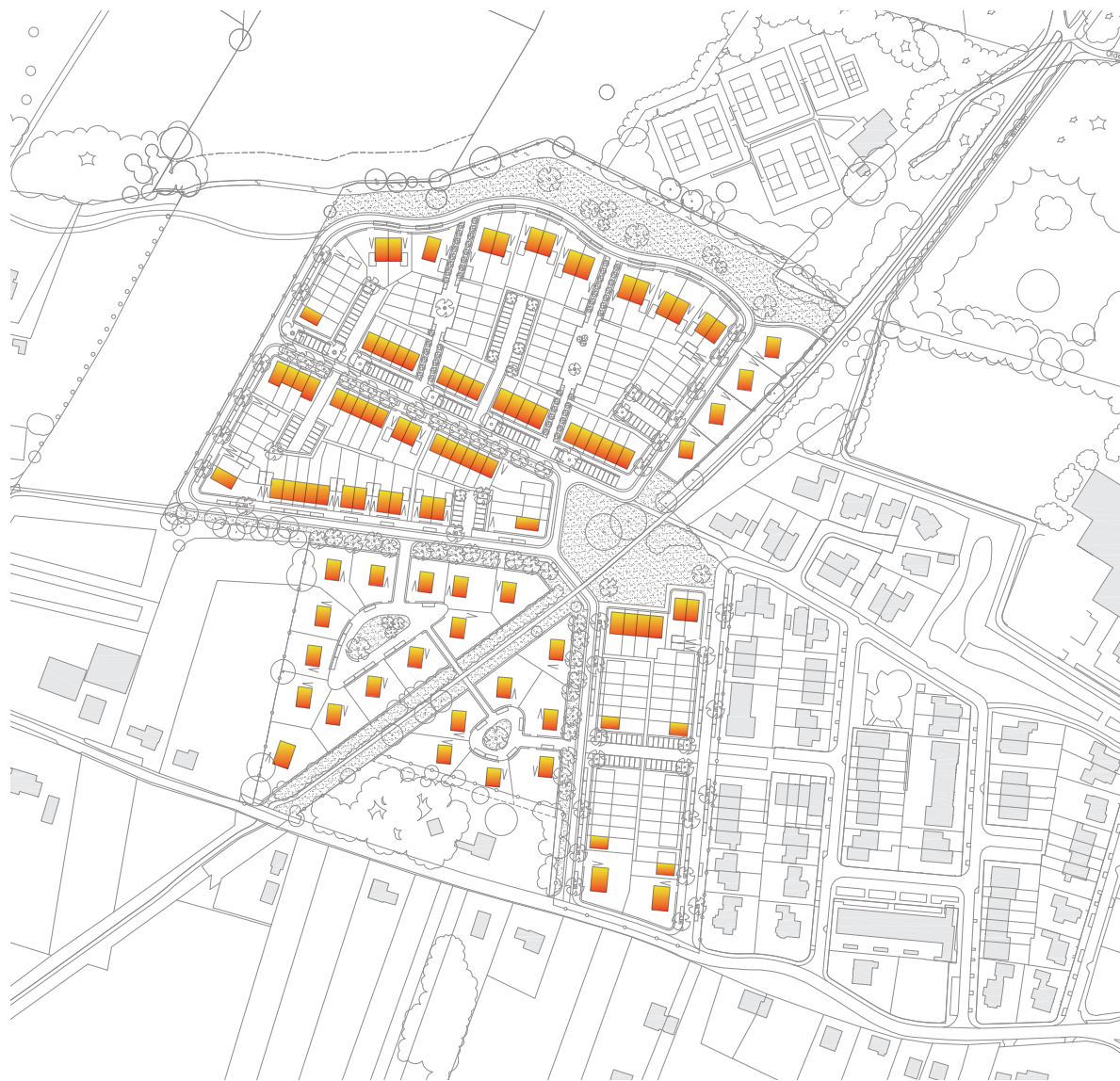
**Mogelijke materialen dak: keramische pannen (antraciet) of riet**

### *Materialen - daken*

Het dak bestaat uit keramische pannen in de kleur antraciet of uit riet. De pannen dienen in ongeglazuurde vorm te worden toegepast. Voor bijgebouwen geldt dat ze eveneens worden afgedekt met pannen.

Het materiaal van het dak en de gevel dient bij elkaar te passen.

De materiaalkeuze voor onderdelen van gebouwen, zoals kozijnen, panelen, goten, dorpels, hekwerken, ventilatie, moet duurzaam zijn en geëigend voor de toepassing. Materialen als hout, hardsteen en gepoedercoat staal zijn bij voldoende onderhoud duurzaam en ondersteunen de uitstraling van de architectuur.



Zongerichte bebouwing



Elementen van duurzame energie op een goede wijze geïntegreerd in het ontwerp.

## 8 Duurzaamheid

Er is onderzoek verricht naar de mogelijkheden om in de planontwikkeling voorzieningen te treffen voor een energiezuinige en duurzame woonwijk. De basisvoorwaarden voor een duurzame woonwijk ligt in het stedenbouwkundig plan. Het plan is getoetst op duurzame stedenbouw aan de hand van VNG-lijst (zie notitie “verduurzaming stedenbouwkundig plan Bovenkamp II”, DWA, 24 oktober 2008). In het plan zijn de volgende aspecten van belang:

- voor 41% van de woningen is optimaal passief gebruik van zonne-energie mogelijk. Dit betekent zongerichte oriëntatie van voor- of achtergevel van woningen (hoek 45 gr (max. 60) tussen zuidwest en zuidoost) en toepassing van glasvlakken op het zuiden en zwaar bouwen teneinde massa te creëren om warmte vast te houden.
- toegepast worden buitenzonwering, dakoverstekken en loofbomen toepassen om oververhitting tegen te gaan

- voor circa 30 % van de woningen is de zuid-westoriëntatie optimaal om actief gebruik te maken van zonne-energie.
- er wordt compact gebouwd teneinde lager energiegebruik en lagere investeringskosten te bereiken
- er is voldoende grondoppervlak gemaakt in de tuin (25 m<sup>2</sup>) om eventueel een bodemwarmtewisselaar toe te passen.
- windstroming langs de gevels wordt tegen gegaan ter voorkoming van transmissieverliezen door toepassing van groen zonering
- energieverbruik van mobiliteit wordt zoveel mogelijk verminderd door het promoten van lopen en fietsen; auto-gebruik wordt ontmoedigd

De schaalgrootte (150 – 165 woningen) van Bovenkamp II is te klein voor een collectieve duurzame energie-infrastructuur in de wijk.

Het verdient aanbeveling om voor de openbare verlichting energiezuinige

armaturen toe te passen en bij voorkeur lantaarnpalen die met PV-panelen hun eigen energie opwekken of door met PV-panelen LED's te voeden die in het wegdek zijn geïntegreerd.

Het toepassen van elementen voor duurzame energie wordt aangemoedigd. Het is daarbij wel van belang om deze elementen, zoals zonnepanelen en serres, zorgvuldig te integreren in het architectonisch beeld.



Plangebied Bovenkamp II		
Bruto inrichtingsgebied		74.953 m <sup>2</sup>
Planstructuur (fietspad)		2.581 m
Netto inrichtingsgebied		72.372 m <sup>2</sup> 100%
Uitgeefbaar woningbouw		39.936 m <sup>2</sup> 55%
Groen / water		10.553 m <sup>2</sup> 15%
Verharding / overig		21.884 m <sup>2</sup> 30%

				uitgeefbaar
blok A	rijwoningen 941,1 1298,7	2-onder-1-kap 666,6	vrijstaand 443,1	<b>3349,5</b>
blok B	1270,7 1430,7	2319,6		<b>5021</b>
blok C	2654,2	1907,8		<b>4562</b>
blok D			2038,6	<b>2038,6</b>
blok E	1320,9 786 961,9 1700,5	569 1608,7 438,5		<b>7385,5</b>
blok F			5205,8 2039,2	<b>7245</b>
blok G			1683,7 2079,6	<b>3763,3</b>
blok H	2598,8	518,6		<b>3117,4</b>
blok I	1893,6	345,8	1214,1	<b>3453,5</b>
oppervlakte (m <sup>2</sup> )	<b>16857,1</b>	<b>8374,6</b>	<b>14704,1</b>	<b>39935,8</b>
totaal uitgeefbaar (m <sup>2</sup> )				<b>39935,8</b>



## 9 Ruimtegebruik

In Bovenkamp II worden 165 woningen gerealiseerd. Daarvan zijn 110 rijwoningen (67%), 28 tweekappers (17%) en 27 vrije kavels (16%). De gemiddelde kavel voor rijwoning is 153 m<sup>2</sup>; voor een tweekapper is dat circa 300 m<sup>2</sup> en voor een vrije kavel 545 m<sup>2</sup>.

Het bruto plangebied omvat circa 7,5 hectare. Het netto inrichtingsgebied is circa 7,2 hectare, daarvan is circa 4 hectare uitgeefbaar (55%), circa 2,2 hectare ontsluitingswegen en voetpaden (30%) en circa 1 hectare groen (15%). De gemiddelde woningdichtheid bedraagt circa 23 woningen per hectare netto inrichtingsgebied.

Het plan wordt gekenmerkt door samenhangende aaneengesloten groengebieden. In totaal is dat ruim 70% van de groene ruimte. Deze gebieden bestaan uit een groenzone van circa 4600 m<sup>2</sup> langs de Wendhorsterbeek, uit de Brink met een groene ruimte van in totaal circa 3000 m<sup>2</sup> en uit de zone van het voormalige spoortracé met een oppervlakte

circa 2600 m<sup>2</sup>. De ruimte voor het wonen is compact met privétuinen binnen de bouwblokken.



## Bronvermelding

- Bestemmingsplan Bovenkamp II, gemeente Heerde, januari 2008
- Planvisie Heerde-Bovenkamp, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 1 september 2008
- Concept Voorlopig ontwerp Bovenkamp II + schetsontwerp Bovenkamp III, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 16 maart 2009

## Colofon

Het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan voor Bovenkamp II is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de volgende partijen:

Bouwfonds Ontwikkeling  
Bimo Bouw  
Triada Epavlis Ontwikkeling Vastgoed  
Gemeente Heerde

Het ontwerp is gemaakt door Luc Bos  
Stedenbouwkundigen.

Amersfoort, 5 januari 2011  
(gewijzigd: 3 maart 2011)

