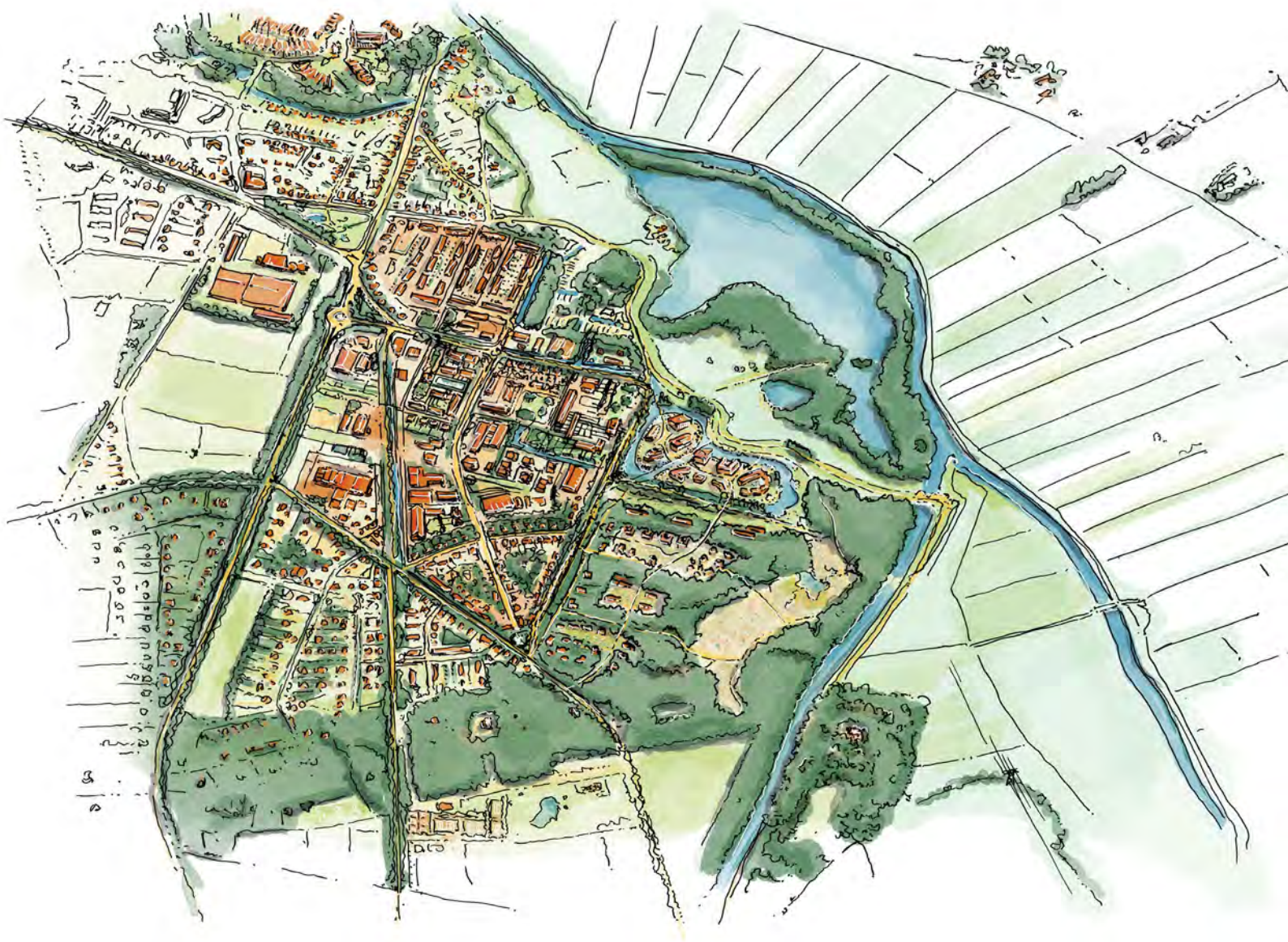


HATTEM 'T VEEN ONTWIKKELKADER

Spelregels voor een duurzame transformatie



November 2019



COLOFON

Titel: Hattem 't Veen Ontwikkelkader
Spelregels voor een duurzame transformatie

In opdracht van: Gemeente Hattem

Opgesteld door: buro MA.AN
Terborchstraat 22
8011 GG ZWOLLE
Prins Hendrikkade 12G
3071KB ROTTERDAM
e-mail: info@buromaan.nl

Datum: november 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wettelijk kader	7
1.3 Ambitie voor 't Veen	7
1.4 Raamwerk	8
1.5 Proces	9
2. Waarden: Ambitie voor 't Veen	10
2.1 Plangebied met verleden en toekomst	11
2.2 't Veen als vernieuwd Hattemer woon- en werkgebied	12
1. Unieke landschappelijke kwaliteiten	14
2. Onderscheidende woonmilieus	16
3. Duurzame ruimtelijke dragers	18
4. Samenhangend intern netwerk	20
5. Verbindend verkabelingstracé	22
3. Visie op 't Veen	24
3.1 Ruimtelijke strategie	25
3.2 Toekomstbeeld	26
3.3 Legenda ruimtelijk raamwerk	28
1. Openbare ruimte	30
2. Wonen, werken en voorzieningen	31
3. Architectuur	32
4. Mobiliteit	33
5. Duurzaamheid	34
4. Deelgebieden	36
4.1 Tuindorpmilieu	38
4.2 Bosmilieu	44
4.3 Dijkmilieu	50
5. Kwalitatief beoordelingsmodel	56



Inleiding

1

1.1 Aanleiding

't Veen is een kansrijke locatie voor de ontwikkeling van een gevarieerd, tijdloos, uitnodigend en verrassend Hattems stadsdeel. In december 2013 is hiervoor het Ontwikkelingsperspectief 't Veen vastgesteld door de gemeenteraad van Hattem. Dat document beschrijft hoe 't Veen flexibel en gefaseerd kan transformeren van bedrijventerrein naar een gemengd woongebied en hoe de rolverdeling is tussen publieke en private partijen. Vanaf 2013 zijn er twee ontwikkelingen zichtbaar op 't Veen.

Verschillende ondernemers hebben al de stap gezet naar een nieuw bedrijfspand buiten 't Veen en ontwikkelen hun gronden tot woningbouw. Op de lange termijn kunnen de grotere, gevestigde bedrijven, de 'grown ups', verhuizen naar H2O of elders.

Het gebied transformeert ontegenzeggelijk, maar in een ander tempo dan voorzien en misschien ook langere tijd gemengder dan voorzien. De ontwikkeling van 't Veen is mede hierdoor complex en vertegenwoordigt bij uitstek de hedendaagse ruimtelijke opgave binnen de nieuwe Omgevingsvisie. Voor gebiedsontwikkeling is de gemeente afhankelijk van ruimte en vastgoed van anderen waardoor samenwerking en betrokkenheid van de verschillende belanghebbenden een belangrijke voorwaarde is. Het is de rol van de gemeente om binnen de samenwerking de kernopgaven en ambities van Hattem te vertalen in duidelijke doelen en principes ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Voor 't Veen betekent dat een verdere concretisering van het Ontwikkelingsperspectief in een 'Ontwikkeldkader'. In dit document nemen wij de actuele inzichten mee ten aanzien van de situatie, de woonmilieus, het woningbouwprogramma en het grondgebruik. Tegelijk werken wij de ambities van het Ontwikkelingsperspectief in het kader verder uit tot ruimtelijke en programmatische spelregels. Het Ontwikkeldkader is daarmee het kaderstellend document van de gemeente voor plannen (bijvoorbeeld stedenbouwkundige-, beeldkwaliteit- en/of bouwplannen) die worden opgesteld door initiatiefnemers en ontwikkelende partijen. Ten slotte heeft het kader ook een communicatieve betekenis door inzichtelijk te maken hoe 't Veen zou kunnen veranderen; hoe het eruit kan zien, welke kansen er liggen.



Het gebied transformeert ontegenzeggelijk, maar in een ander tempo dan voorzien en misschien ook langere tijd gemengder dan voorzien





besproken scenario's met ondernemers voor mogelijke ontwikkeling van het Hattem 't Veen

1.2 Wettelijk kader

Het Ontwikkeldkader is een deelstructuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De deelstructuurvisie zegt het nodige over grondgebruik en ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied 't Veen en geeft inzicht in de voorgenomen ontwikkelingsrichting. De deelstructuurvisie heeft een zelfbindende werking voor het gemeentebestuur; er gaat geen rechtstreeks bindende werking van uit voor burgers en bedrijven. De zelfbindende werking betekent dat de uitgangspunten van de deelstructuurvisie in acht moeten worden genomen bij het opstellen en actualiseren van bestemmingsplannen c.q. omgevingsplan, omgevingsvergunningen en overige besluitvorming rondom voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. De deelgebiedsvisie wordt uitgewerkt in een omgevingsplan. Het gebied 't Veen heeft sinds juli 2019 de status van Ontwikkelingsgebied vanuit de Crisis- en herstelwet en op grond van artikel 7.c van het Uitvoeringsbesluit Chw mag geëxperimenteerd worden met milieuregels. De uitwerking van de regels voor kostenverhaal zullen gelijk oplopen met het Omgevingsplan en worden in aparte beleidsregels opgenomen.

1.3 Ambitie voor 't Veen

't Veen ligt in een uitzonderlijk prachtige omgeving en vormt een belangrijk 'passtuk' tussen de binnenstad, de noordoostrand van de Veluwe en de IJssel. De ontwikkeling van 't Veen brengt meer samenhang in de ruimtelijke structuur van de stad door de wijken aan de zuidrand van de binnenstad beter te verbinden met de wijken rond de Apeldoornseweg en Hezenbergweg. 't Veen biedt mogelijkheden voor een gemengd woon- en werkmilieu met woningen, lichte bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, educatie en recreatie. 't Veen draagt bij aan het bestaande aantrekkelijke en gedifferentieerde woonaanbod van Hattem en voorziet in de behoefte aan woningen. De ambitie voor de gebiedsontwikkeling is zoveel mogelijk meerwaarde te creëren in het gebied en de balans te zoeken tussen wonen en ondernemen. Het gebied kent nu al grote kwaliteiten; een heldere opzet met lange zichtlijnen, mooie groene wegprofielen en verrassende natuurlijke randen.



Maar 't Veen is tegelijk slecht verbonden met die natuurlijke randen en het ontbreekt eenvoudigweg aan goede oostwest verbindingen. Daarnaast is de ruimtelijke maatvoering afgestemd op het oorspronkelijke bedrijvenprogramma en is de beeldkwaliteit laag. De ontwikkeling van 't Veen betekent derhalve een flinke verschuiving in het tamelijk gesloten karakter en beeld van het industriegebied naar een gemengd, open en uitnodigend woon- en werkgebied. Een belangrijke rol ligt hiervoor in het versterken van de water- en groenstructuur van 't Veen. De belevingswaarde en beeldkwaliteit nemen toe, de omliggende landschappen worden vanzelfsprekend ontsloten en 't Veen wordt robuust en duurzaam aangepast aan de toekomstige water- en klimaatopgave. In 't Veen wordt een prettige, veilige leefomgeving gecreëerd passend bij Hattem.

1.4 Raamwerk

Het Ontwikkelkader is het vertrekpunt voor de integrale kwalitatieve gebiedsontwikkeling van 't Veen. Het gebied zal gefaseerd ontwikkeld worden en toekomstige wijzigingen op onder andere de woningmarkt hebben invloed op het programma en het plan. Het kader legt daarom de huidige kwaliteiten vast maar biedt tegelijk flexibiliteit voor de toekomstige versterking van deze kwaliteiten. Het kader bestaat uit een raamwerk dat wordt opgebouwd aan de hand van vijf duurzame kwalitatieve waarden. Deze waarden worden beschreven en vertaald naar een kaartbeeld. De hiermee samenhangende thema's worden uitgedrukt in de verschillende legenda-eenheden. De kaart en legenda vormen de generieke randvoorwaarden voor de gewenste basiskwaliteit van 't Veen. Daarnaast zijn er voor de onderscheidende deelgebieden binnen 't Veen toekomstbeelden opgesteld waarvoor specifiekere spelregels gelden.

1.5 Proces

Het Ontwikkelkader omschrijft de ambitie en visie voor de ontwikkeling van 't Veen en geeft kaders en spelregels mee voor de verdere uitwerking van de ontwikkellocaties. Het kader is echter geen stedenbouwkundig plan. Op basis van het vastgestelde kader zullen voor verschillende clusters van percelen nog stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen en inrichtingsplannen gemaakt worden. Samenwerkende initiatiefnemers maken deze zelf en zorgen voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de schetsplannen gaan initiatiefnemers anterieure overeenkomsten aan met de gemeente. In die overeenkomsten worden afspraken vastgelegd, onder meer over (woningbouw)programma, fasering en kostenverhaal. Het initiatiefplan houdt rekening met bestaande functies, voegt nieuwe functies toe en stimuleert daarmee de gewenste verkleuring van 't Veen. Omwonenden en belanghebbenden worden door de initiatiefnemer betrokken bij de ontwikkeling van het plan. Het stedenbouwkundig plan wordt regelmatig afgestemd met de gemeente en uiteindelijk ter besluitvorming aan het gemeentebestuur voorgelegd. Het haalbare stedenbouwkundig plan is input voor (een uitwerking van) het omgevingsplan, waarmee een ontwikkeling daadwerkelijk uitgevoerd kan worden.

Ontwikkelkader 't Veen geeft inzicht in:

- de samenhang met de bestaande en de toekomstige stedenbouwkundige structuur van 't Veen;
- de aansluiting op de omgeving en inpassing van bestaande bebouwing, - water en groen;
- de aansluiting op de verschillende bestaande en nieuwe verbindingen met de omgeving;
- de verschillende bebouwingsmogelijkheden; de uitstraling en de sfeer van de openbare ruimte;
- de eisen en aandachtspunten ten aanzien van waterhuishouding, groen, verkeer en parkeren.

Vijf duurzame waarden

1. Unieke landschappelijke kwaliteiten
2. Onderscheidende woonmilieus
3. Duurzame ruimtelijke dragers
4. Samenhangend intern netwerk
5. Verbindend verkabelingstracé



2 Waarden: Ambitie voor 't Veen

2.1 Plangebied met een verleden en toekomst

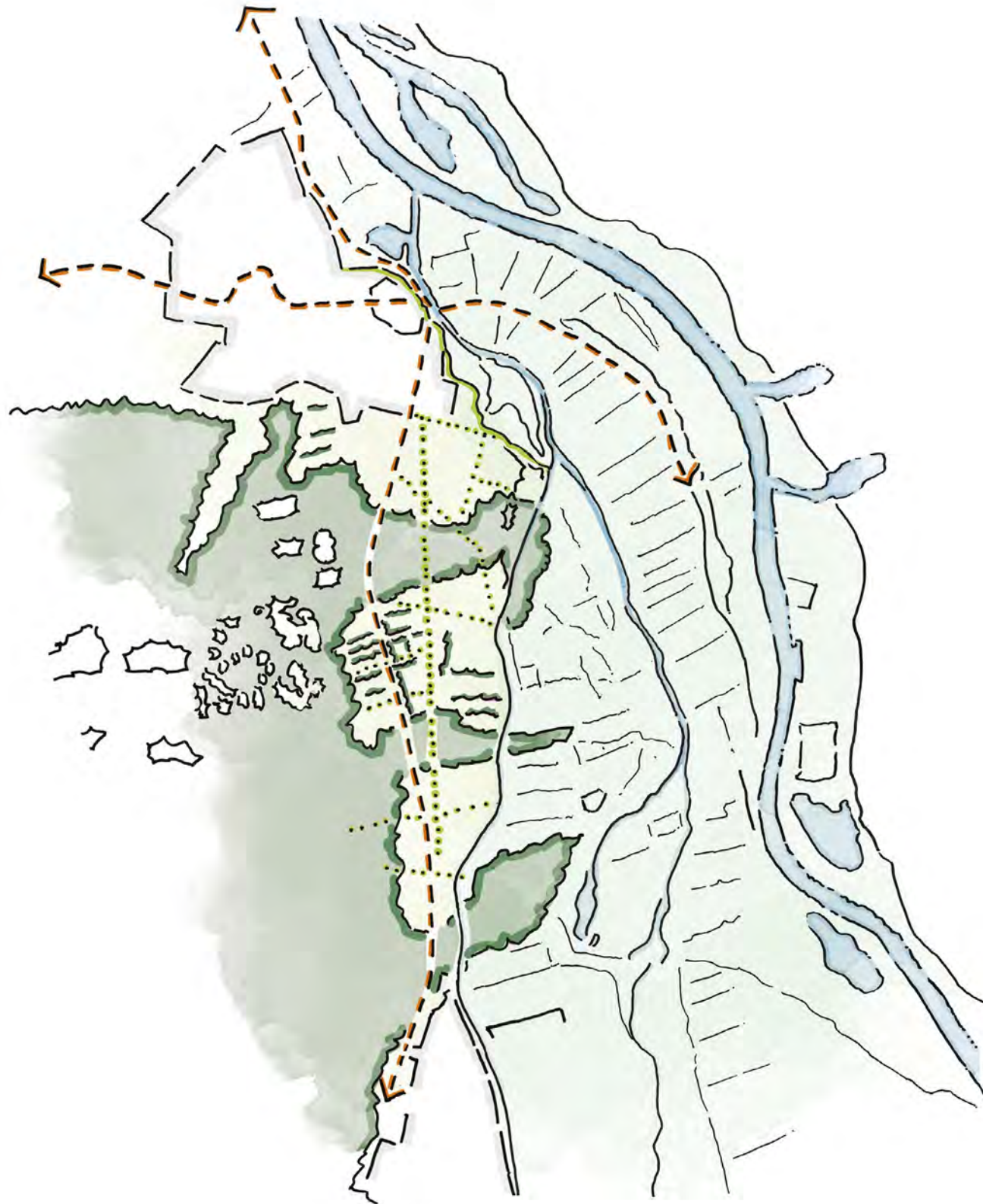
De ontwikkeling van het zuidelijk deel van Hattem wordt halverwege de 19e eeuw ingeleid met de aanleg van de Hezenbergweg. Met de komst van de spoorwegen en de aanleg van het station raakte de heuvelachtige omgeving vervolgens in trek voor de bouw van villa's. Eerst voorzichtig en daarna vanaf het begin van de 20e eeuw voortvarend tot nu zelfs aan toe. De villabouw beperkt zich aanvankelijk letterlijk tot het hoge zand, de lagere delen worden ongemoeid gelaten. De aanwezigheid van het spoor en de Apeldoornseweg maken het lager gelegen 't Veen wel interessant voor industrie en begin 20e eeuw vestigen zich de eerste bedrijven. Rondom de Hezenbergweg wordt nog woningbouw ontwikkeld maar vanaf de tweede helft van de 20e eeuw wordt het tussengebied tot de Hoopjesweg aangewezen als bedrijventerrein. De pioniersbedrijven zijn alle verdwenen op enkele relictten na. Hiervoor zijn andere bedrijven gekomen en sommige van deze zijn ook weer verdwenen. De bedrijfsvoering en de levensduur van een bedrijf bepalen de snelheid en impact van de veranderingen. Dit maakt dat de contrasten op 't Veen groot zijn ten aanzien van de aansluiting op de aanliggende woongebieden en landschappen, maar ook ten aanzien van type en beeld van bedrijven onderling. Opslag, ambacht, detailhandel, industrie, kantoor, handel, recreatie-, sport- en leisuervoorzieningen en woningen staan naast en door elkaar heen. Ondanks het wat rommelige beeld is de verrassende en veelzijdige mix aan stedelijke- en dorpse activiteiten ook een sterk uitgangspunt voor een duurzame ontwikkeling. Een kleinschalige leefomgeving met de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen hoort immers bij Hattem. Door vernieuwing van de ruimtelijke samenhang van 't Veen en het benutten van de bijzondere landschappelijke omgeving is een goede samenhang mogelijk tussen individueel creatief ondernemerschap en de toekomstige collectieve behoefte van Hattem aan een vernieuwd woon- en werkgebied.

2

“

Dit maakt dat de contrasten op 't Veen groot zijn ten aanzien van de aansluiting op de aanliggende woongebieden en landschappen, maar ook ten aanzien van type en beeld van bedrijven onderling.

2.2 't Veen als vernieuwd Hattemer woon- en werkgebied



't Veen is onderdeel van een stedelijke transformatie die Hattem groen, vitaal en klimaatadaptief maakt. De ontwikkeling van 't Veen biedt hierbinnen de bijzondere mogelijkheid de ruimtelijke samenhang van het zuidelijke deel van Hattem aanzienlijk te versterken. Het gebied ligt immers strategisch tussen de binnenstad, de Veluwerand en de IJssel. De omvorming van de huidige 'optelsom' van individuele bedrijfskavels naar een meer samenhangend stedelijk woon- en leefgebied brengt 't Veen veel meer in relatie met de uitzonderlijk fraaie landschappelijke en cultuurhistorische omgeving. De duurzame ruimtelijke structuur bestaande uit de lanen en straten in het gebied, vormt de basis voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Ondanks de ontwikkeling van woningbouw blijft 't Veen een gemengd gebied; ondernemen op 't Veen is mogelijk maar is in balans met de andere activiteiten. Op de volgende pagina's wordt het raamwerk voor de transformatie van 't Veen beschreven aan de hand van vijf duurzame kwalitatieve waarden. Deze vormen de basis voor een ruimtelijke strategie voor het Ontwikkeldkader.

Waarde

Het gebied ligt strategisch tussen de binnenstad, de Veluwerand en de IJssel. De omvorming van de huidige 'optelsom' van individuele bedrijfskavels naar een meer samenhangend stedelijk woon- en leefgebied brengt 't Veen in relatie met de uitzonderlijk fraaie landschappelijke en cultuurhistorische omgeving.



1. Unieke landschappelijke kwaliteiten



't Veen ligt in het overgangsgebied van de Veluwe stuwwal naar het laaggelegen en natte IJsseldal. Dit afwisselende gebied kent een sterke verweving tussen natuur, landbouw, industrie en wonen. Het gebied is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura 2000 met veel verschillende natuurtypen en een hoge biodiversiteit. Groene wiggen dienen voor het veiligstellen van de landschappelijke overgangen tussen het Veluwemassief en de randgebieden. De zuidelijke rand van 't Veen is onderdeel van een groene wig die samenvalt met de ecologische verbindingszone, de Hattemer Poort.

't Veen is gelegen in de zone van natte heide- en broekontginning landschappen. Dit levert de bijzondere combinatie op van de rationele polderverkeveling van 't Veen maar ook het 'Algemene Veen', het kleine maar bijzondere bosgebied (met heide en jeneverbessen) ten oosten van de Vierde Industrieweg. In dit landschap is het water nooit ver weg; de hoge grondwaterstand en de aanwezigheid van vennen zijn belangrijke kenmerken. Het Algemene Veen grenst aan het Apeldoorns Kanaal, een belangrijke historische-geografische structuur in het landschap. Achter de dijk ligt de IJssel met het prachtige uiterwaardenlandschap. Dit dynamische, waterrijke gebied wordt regelmatig door de rivier overstroomd en heeft een microreliëf bestaande uit oude geulen, stroomruggen, tichelgaten en ophogingen. De mix van het open agrarisch cultuurlandschap en natuurgebieden is belangrijk voor ganzen en weidevogels.

Waarde

't Veen is onderdeel van een uniek overgangslandschap tussen de stad en de nationale landschappen van Veluwe en IJssel. 't Veen maakt de relatie tussen de stad en het landschap beleefbaar en begrijpbaar door de landschappelijke verscheidenheid te benadrukken en te zorgen voor logische begrenzingen.



2. Onderscheidende woonmilieus



De karakteristieke landschapsstructuren rond 't Veen komen samen in onderscheidende woonmilieus binnen 't Veen. Het eerste woonmilieu is te onderscheiden aan de zuidoostzijde van 't Veen. Hier ligt het noordelijke deel van de Hattemerpoort, de robuuste ecologische verbindingszone die de Veluwe verbindt met de IJssel. 't Veen maakt hier onderdeel uit van het bebouwde gebied van de Hattemerpoort maar krijgt een natuurlijke bosachtige uitstraling. Het woonmilieu sluit daarmee aan op het natuurlijke karakter van het Algemene Veen en de parkachtige inrichting rond de bestaande villa's en Landgoed de Hezenberg.

Aan de zuidrand van 't Veen ligt het Rode Dorp. Vanaf de jaren 1920 ontwikkeld volgens het 'tuindorp' principe. De ABC buurt is de na-oorlogse exponent hiervan. Beide liggen niet heel ver van elkaar en zijn verbonden door de Populierenlaan, maar zo voelt het niet door het tussenliggende industriegebied. Met woningbouwontwikkeling op de vrijkomende kavels in het midden van 't Veen worden beide buurten bij elkaar gebracht met een eigentijdse invulling van het 'tuindorp'. Binnen dit tweede woonmilieu is er ruimte voor werk-, maatschappelijke en detailhandelsfuncties.

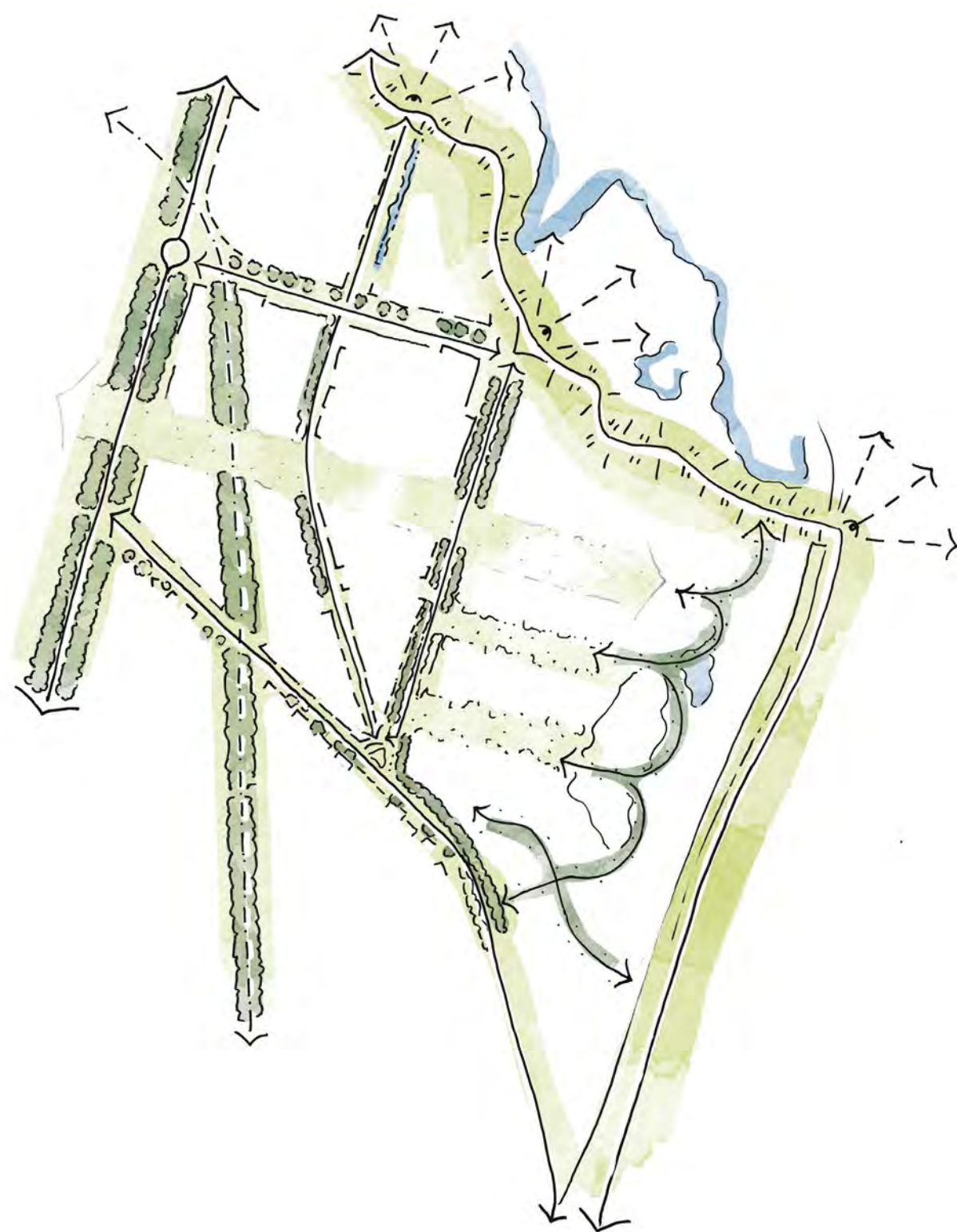
Een derde woonmilieu is te onderscheiden langs de IJsseldijk. De dijk kent een organisch verloop gevormd door de rivier, vroegere dijkdoorbraken en dijkverleggingen. Op een aantal plekken raakt de dijk de orthogonale structuur van de Hattemer stadsuitleg en dit levert een opeenvolgende reeks van bijzondere ruimten op langs de IJsseldijk; van de voormalige IJbaan, via de Bleek en de begraafplaats naar een nieuw uniek woonmilieu in 't Veen in de oksel van de Burgemeester Moslaan en de 1e Industrieweg.

Waarde

De ontwikkeling van de stad en de relatie met het landschap is inspiratie voor 3 onderscheidende woon- en leefmilieus op 't Veen: het bosmilieu, het tuindorpmilieu en het dijkmilieu.



3. Duurzame ruimtelijke dragers



De openbare ruimte van 't Veen vormt het duurzame, functionele kader voor een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving. De openbare ruimte legt in routing en beeld de verbinding met de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving, de stedelijke voorzieningen en de historische binnenstad. De structuur van de openbare ruimte is goed maar de inrichting moet worden afgestemd op de toekomstige functies en tegelijk de bestaande (tijdelijk) faciliteren.

De **Apeldoornseweg** is een brede symmetrische laan op de grens van 't Veen en is voorzien van zware dubbele bomenrijen. De Apeldoornseweg heeft een regionale betekenis met een bijpassende formele uitdrukkingsvorm.

De **Burgemeester Moslaan** heeft een laanprofiel met een licht asymmetrisch beeld door de watergang aan de oostzijde en vormt de scheiding tussen het tuindorp milieu en het bosmilieu. De Burgemeester Moslaan heeft een sterk lokale betekenis maar wel formele verschijningsvorm.

Het **Roseboomspoor** is onderdeel van een regionale recreatieve fietsverbinding. Het fietspad is aan weerszijden voorzien van bossingels, heeft een afgesloten karakter en is nauwelijks verbonden met 't Veen. De opgave is de transparantie te verbeteren en het fietspad beter aan te sluiten op de omgeving.

De **Hoopjesweg** is een woonstraat en tegelijk een bedrijfsstraat die 't Veen aan de noordzijde begrenst. De opgave is meer eenheid te brengen in het lengteprofiel van de Hoopjesweg richting de IJsseldijk.

De **Hezenbergweg** is een ontspannen maar voorname woonstraat die 't Veen aan de zuidzijde begrenst. Een consequentere beplanting over de gehele lengte van de weg is nodig om de rustige en intieme woonsfeer te versterken.

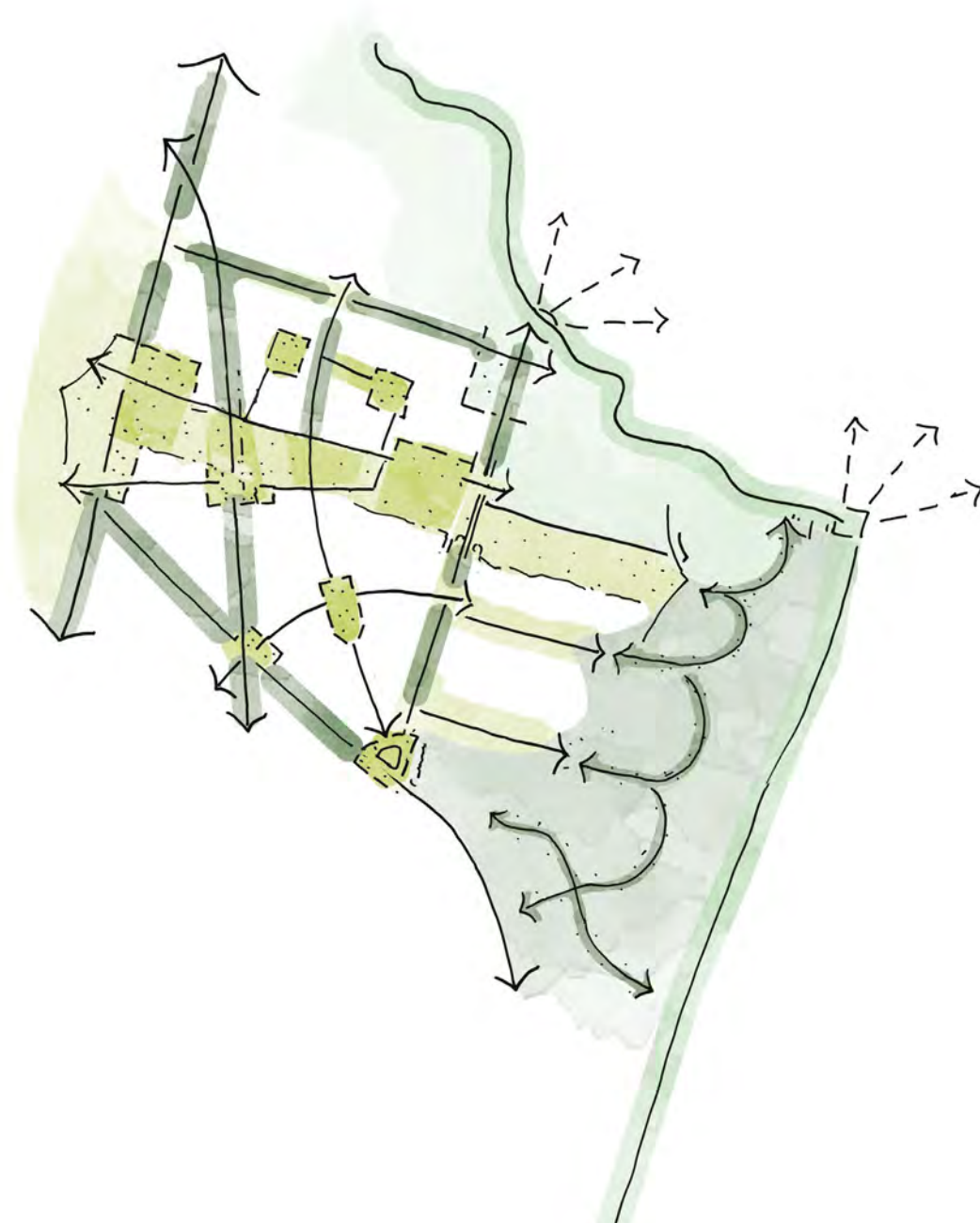
De **Populierenlaan** is een intensief gebruikte woon- en bedrijfsstraat en vormt de ruggengraat van het tuindorp milieu. De toegankelijkheid voor voetgangers moet worden versterkt en de groene inrichting verbeterd.

Waarde

De bestaande lanen en straten van 't Veen vormen de dragende structuur die de verschillende sferen en beelden in en rondom 't Veen aan elkaar koppelt tot een logisch en aantrekkelijk woon- en leefgebied. Met de ontwikkeling van het gebied wordt de bestaande openbare ruimte afgestemd op de nieuwe functies in 't Veen.



4. Samenhangend intern netwerk



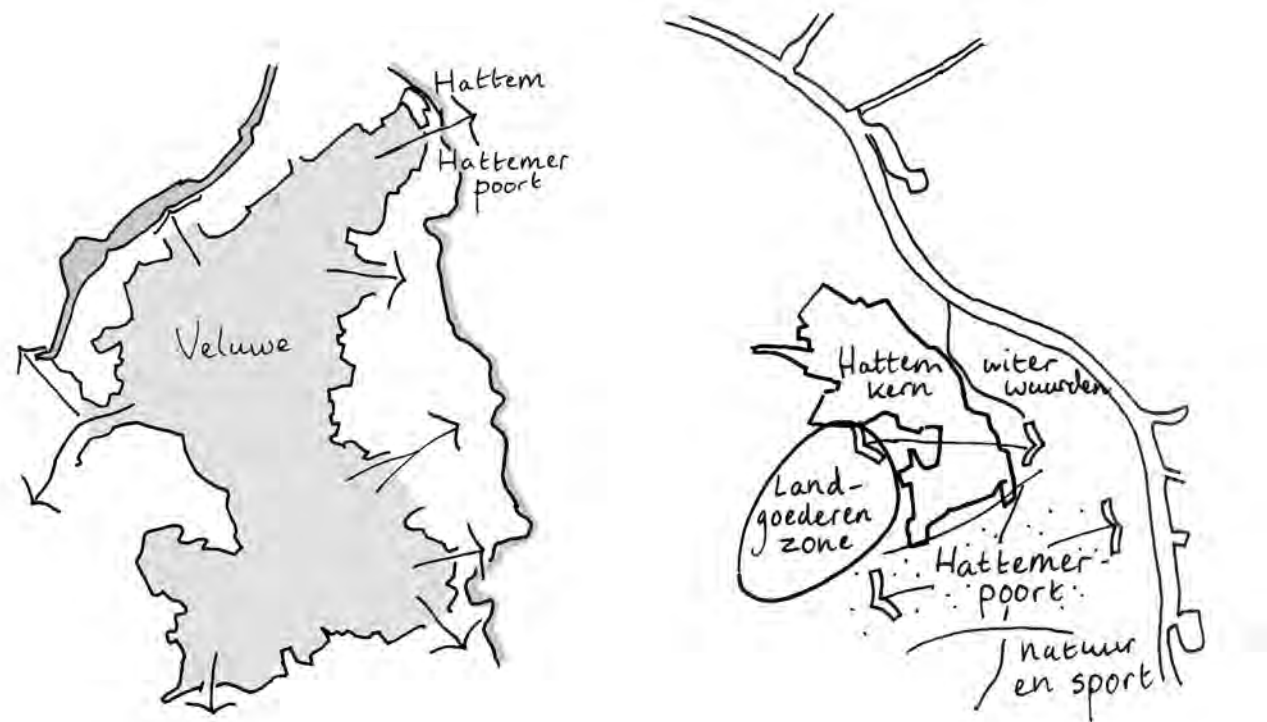
Door de functie van bedrijventerrein is de ruimtelijke structuur van 't Veen sterk beïnvloed door de bedrijfsvoering en verkeersontsluiting van de verschillende bedrijven. De ruimtelijke structuur is naar binnen gericht en is noord-zuid georiënteerd; uitgezonderd de Hoopjesweg en de Hezenbergweg ontbreekt het aan een dwarsverbinding. Met de ontwikkeling van woningbouw in het gebied zal de ontsluitingsstructuur fijnmaziger moeten worden en ruimte bieden aan meer- én verschillende verkeersgebruikers. Het is daarbij belangrijk de wegen en fiets- en voetpaden verblijfskwaliteit te geven passend bij de sfeer van het onderscheidende woonmilieu. De opgave ligt hiermee enerzijds in de gemeentelijke openbare ruimte, maar anderzijds ook bij de verschillende vastgoed ontwikkelingen: hoven, erven, pleintjes et cetera. Deze plekken moeten onderling verbonden worden tot een samenhangend stelsel van openbare ruimten waarmee de verschillende sferen in 't Veen beleefbaar zijn en de landschappelijke randen en recreatieve routes langs 't Veen ontsloten worden. Het samenhangend stelsel van openbare ruimtes heeft daarnaast een belangrijke functie voor de toekomstige klimaat- en wateropgave van 't Veen.

Waarde

De verschillende sferen binnen 't Veen en langs de randen worden versterkt door de ruimtelijke structuur binnen en buiten 't Veen onderling af te stemmen en vorm te geven. Nieuwe dwarsverbindingen en zichtrelaties versterken de relatie van de onderscheidende woonmilieus met de natuurlijke randen tussen stad en landschap.



5. Verbindend verkabelingstracé



Over het 't Veen loopt een hoogspanningsleiding die van invloed is op het huidige en toekomstige gebruik en beleving van het gebied. Bij het ondergronds brengen van de hoogspanningsleiding, het zogenaamde 'verkabelen', verkleint de magneetzone en ontstaan er kansen om de ruimtelijke kwaliteit te versterken en de ontwikkelingsmogelijkheden te vergroten. Bij een verkabelde situatie ontstaat een 50 meter brede zone, die gebruikt kan worden voor groen, water, extensieve recreatieve functies en verkeersfuncties. Deze nieuwe groene verbindingszone doorsnijdt het gehele Veen, waardoor een nieuwe recreatieve en ecologische verbinding kan worden gemaakt vanaf de Veluwse stuwwal en de landgoederenzone Molecaten naar het IJssellandschap.

De groene verbindingszone past zich in vorm en richting aan de verschillende woonmilieus en vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de interne structuur van 't Veen.



Waarde

De zone van de verkabelde hoogspanning geeft bij uitstek vorm aan de relatie tussen 't Veen en de landschappelijke randen in de vorm van een reeks gevarieerde recreatieve routes en plekken tussen de Molecatense beek en het landschap van de IJssel.



3

Visie op 't Veen

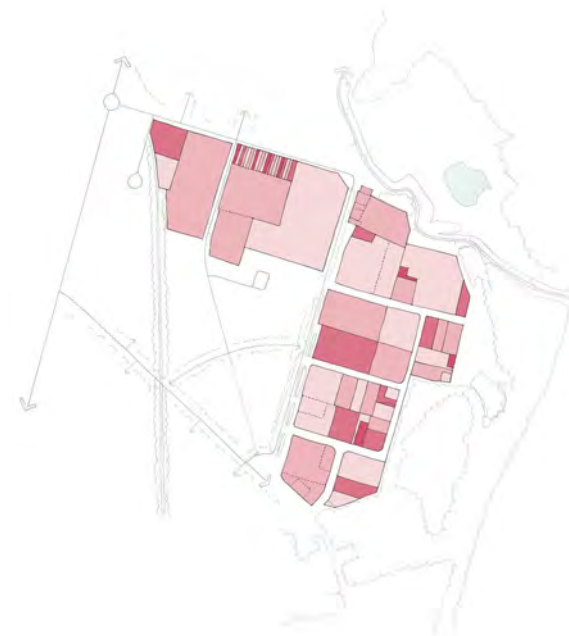
3.1 Ruimtelijke strategie



1. Vertrekken vanuit landschappelijke kwaliteiten



2. Definiëren van unieke onderscheidende woon- en leefmilieus



3. Stimuleren beweging en initiatief bij huidige eigenaren



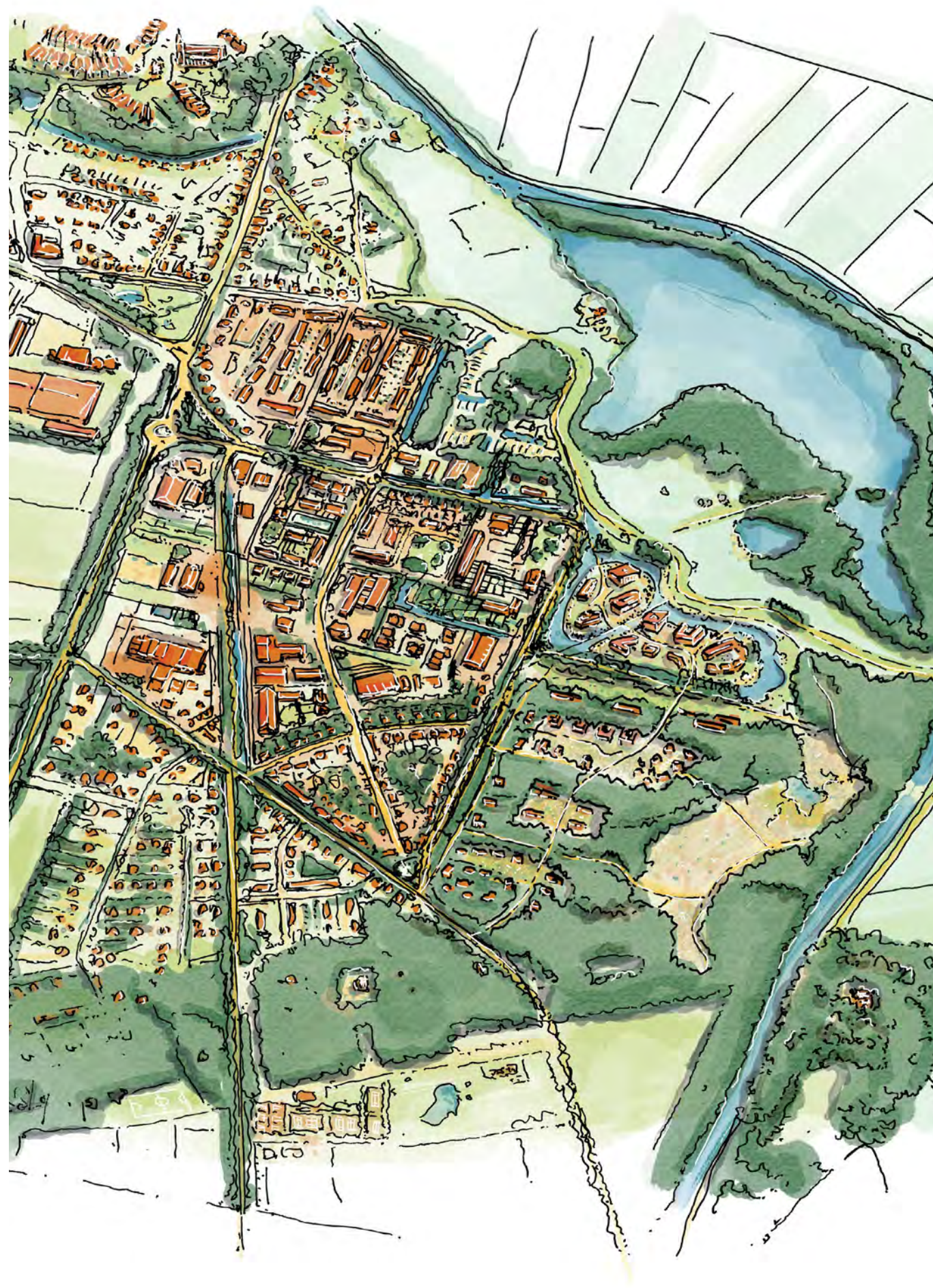
4. Faciliteren samenwerking voor haalbare ontwikkelingen en gedeelde kwaliteit



't Veen is een belangrijke stap in de ontwikkeling van de stad. Wonen, werken en recreëren in een klimaatadaptieve, duurzame en gezonde omgeving.



3.2 Visie op 't Veen



Toekomstbeeld

't Veen biedt Hattem de unieke kans om zich verder te positioneren aan de prachtige landschappen die de stad karakteriseren. Langs de IJsseldijk is een verrassende en fraaie reeks stadsbeelden te ontdekken vanaf de historische binnenstad naar de Wiesenbergerkolk en het Algemene Veen. Hier vormt 't Veen het nieuwe stadsgezicht van Hattem. De organische ontwikkeling van 't Veen voldoet aan de gemeentelijke behoefte aan kwalitatieve inbreidingslocaties voor woningbouw als vervolg op Assenrade. De ontwikkeling van 't Veen betekent in zekere zin ook een nieuwe economische impuls voor de stad. Er zullen bedrijven verdwijnen uit het gebied; deze verplaatsing geeft ruimte aan een moderne, schone en veilige bedrijvigheid op 't Veen. Hier blijven dus ook werkfuncties en voorzieningen. Als gemengd gebied kan 't Veen zich verder ontwikkelen met ruimte voor vernieuwde bedrijfsvoering en bedrijfsconcepten; voor 'start-ups' en co-creatie. Tijdens de transformatie van 't Veen is deze laatste genoemde een kansrijke vorm van samenwerking, waarbij de deelnemers invloed hebben op het proces en het eindresultaat, bijvoorbeeld om te komen tot de ontwikkeling van bijzondere woontypen.

Recreatie en toerisme krijgen een impuls met goed vormgegeven, veilige fiets- en wandelroutes en voorzieningen in een samenhangend stadsdeel. Daarmee draagt 't Veen direct en indirect bij aan het Hattemer vestigingsklimaat voor bedrijven.

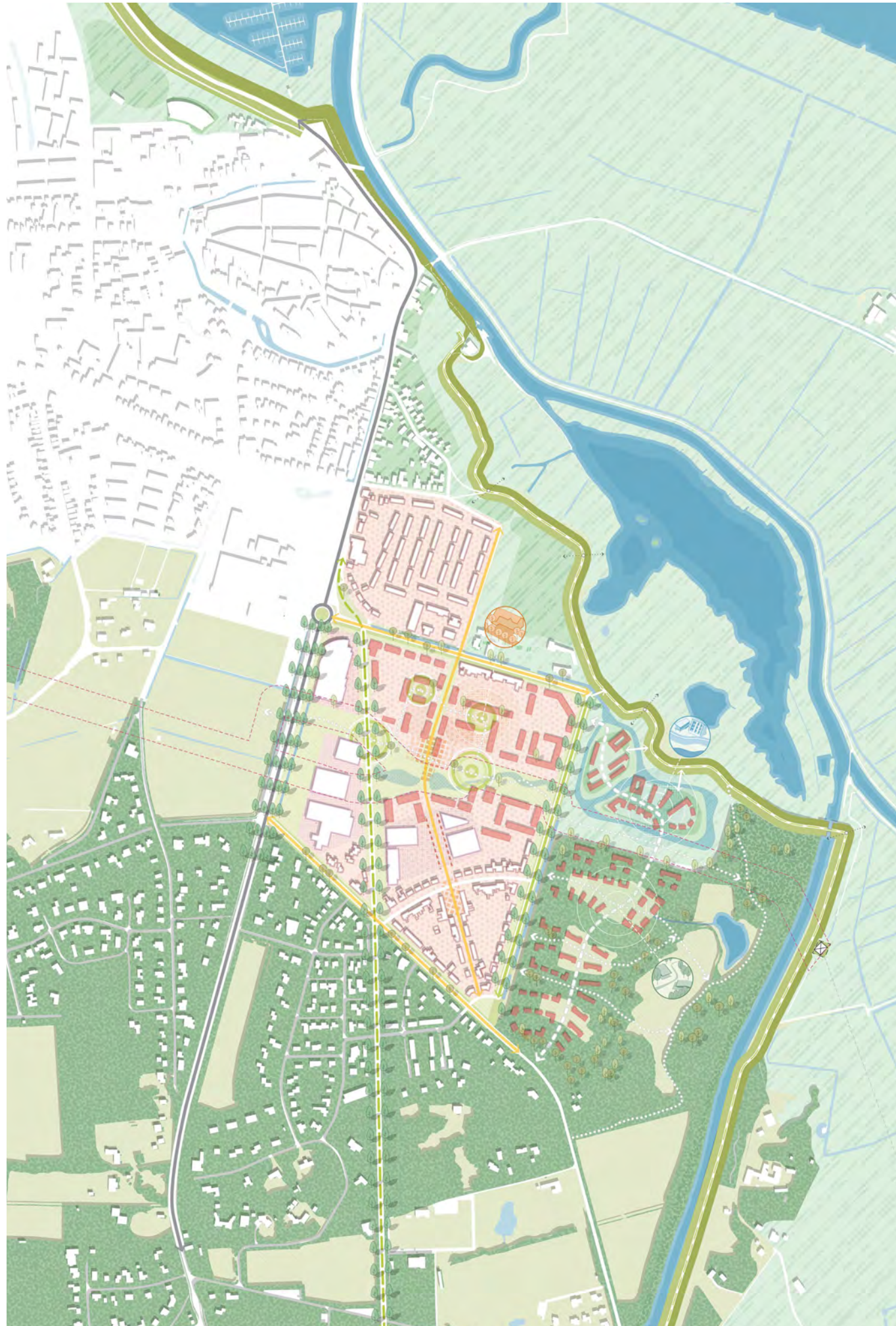
De ontwikkeling van de 't Veen leent zich bij uitstek voor het realiseren en uitvoeren van innovatieve concepten op het gebied van gebiedsontwikkeling, energietransitie en klimaatadaptatie. De gemeente Hattem heeft hiervoor het klimaatactieprogramma opgesteld. De klimaatdoelstelling van de gemeente Hattem is een klimaatneutrale energievoorziening met 2030 als eerste stip aan de horizon. In 't Veen zullen actuele beleidslijnen ten aanzien van klimaat en energie daadwerkelijk in de praktijk worden gebracht. 't Veen is daarmee een icoonproject voor een klimaatadaptief Hattem.

't Veen is een belangrijke stap in de ontwikkeling van de stad. Wonen, werken en recreëren in een klimaatadaptieve, duurzame en gezonde omgeving. Er liggen kansen voor Hattem om meer samenhang te maken in het zuidelijke deel van de stad met een gedifferentieerd, uniek en onderscheidend woon- en leefmilieu aangesloten op de kwalitatief hoogwaardige groene stadsranden. Goed vormgegeven, aantrekkelijke en sociaal veilige (recreatieve) routes maken deze randen bereikbaar en ervaarbaar vanuit 't Veen en de omliggende stadsdelen.

Aan de basis van de organische ontwikkeling van 't Veen staan de vijf geformuleerde kwalitatieve waarden. Deze zijn vertaald naar het kaartbeeld op de volgende pagina. In samenhang met verschillende Hattemer beleidslijnen zijn hier een aantal legenda-eenheden aan gekoppeld. De kaart en legenda vormen samen de generieke randvoorwaarden voor het gewenste toekomstbeeld van 't Veen.



3.3 Legenda ruimtelijk raamwerk



Tuindorpmilieu

Bosmilieu

Dijkmilieu



Tuindorpmilieu

Bosmilieu

Dijkmilieu



1. Openbare Ruimte

Versterken dragers

Bestaande laan- en straatprofielen benutten als ruimtelijke dragers van toekomstige ontwikkeling

Aansluit op de woonmilieus

De sfeer en ruimtelijke opzet van de woonmilieus is bepalend voor de vormgeving van de openbare ruimte

2. Werken en wonen

Wonen in 't Veen

Veelzijdige woonmilieus in Hattem met een diversiteit aan woonvormen

Werken en ontspannen in 't Veen

Kleinschalige, schone bedrijven en start-ups

3. Architectuur

Aansluiten op milieus

De woonmilieus geven aanleidingen voor de architectuur

4. Mobiliteit

Veilig en gebruikersvriendelijk ontsluitingssysteem

Deeleconomie; innovatief; prioriteit voor langzaam verkeer

5. Duurzaamheid

Veilig en gezond woon- en werkgebied

Circulaire bouw; gezonde stad; duurzame energievoorziening; klimaatadaptief en natuurinclusief



1. Openbare Ruimte

Versterken dragers

Bestaande laan- en straatprofielen benutten als ruimtelijke dragers van toekomstige ontwikkeling.

Aansluiten openbare ruimte

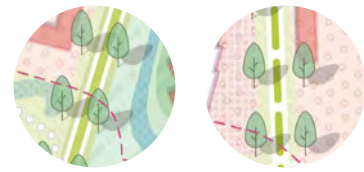
De sfeer en ruimtelijke opzet van de woonmilieus is bepalend voor het vormgeving van de openbare ruimte.

- **Tuindorpmilieu:** hiërarchisch ruimtelijk beeld met straten en stoepen, plantsoenen en pleintjes.
- **Bosmilieu:** afwisselende landschappelijke setting met besloten en open ruimtes verbonden door een informele routing.
- **Dijkmilieu:** samenhangende landschappelijke setting aan de dijk met intieme plekken en strategische zichtlijnen van en naar het open landschap.

De openbare ruimte in en rondom 't Veen is zo ingericht dat deze uitnodigt tot verblijven, ontmoeten én bewegen. 't Veen biedt daarmee aan bewoners en gebruikers niet alleen een prettige woon- en leefomgeving, maar bovenal een gezonde leefomgeving waarin bewegen en ontspannen centraal staan. In de buitenruimte zijn dan ook meerdere sport- en spelaanleidingen voor jong en oud te vinden. De inrichting draagt bij aan een hoge biodiversiteit voor flora en fauna, zorgt voor voldoende verkoelende, schaduwrijke plekken en is klimaatadaptief. In het tuindorpmilieu is de inrichting en het materiaalgebruik geënt op een 'traditionele' woonomgeving met straten, stoepen en pleintjes. Uiteraard is in dit woonmilieu het groen ruim aanwezig in oevers, bermen en plantsoenen. Bewoners dragen met een groene inrichting van de privétuinen bij aan een grotere biodiversiteit, een betere waterhuishouding en een fijner woonklimaat.

In het bosmilieu krijgt de openbare ruimte een natuurlijke en groene inrichting aansluitend op het landschap van het Algemene Veen. Het groen wordt vanaf de stadsrand zo veel mogelijk richting de Burgemeester Moslaan doorgezet. In dit woonmilieu is, tegengesteld aan het tuindorpmilieu, de verkaveling een afgeleide van de groenstructuur. Dit om het continue beeld en de ecologische functie en biodiversiteit in het groen te behouden en versterken. De entree van het Algemene Veen wordt daarmee verlegd van de 4e Industrieweg naar de Burgemeester Moslaan. De routes door de buurt ondersteunen de routes naar en door het landschap en zijn te gebruiken voor zomaar een ommetje vanuit de buurt maar zijn ook onderdeel van het recreatieve fiets- en wandelnetwerk langs de Veluwerand en IJsseldijk.

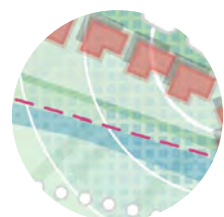
Ter plaatse van de IJsseldijk wordt de ruimte open en is er vanaf de dijk een prachtig zicht over het IJssellandschap. De openheid langs de dijk wordt steeds afgewisseld door meer besloten plekken. Hier hebben hoekverdraaiingen in de route, de situering van het groen en de bebouwing een belangrijke rol in. Het dijkmilieu aan de rand van 't Veen is gebaseerd op de ruimtelijke principes van de dijk. Er zijn doorzichten en uitzichten, open plekken en meer besloten plekken en het water is direct aanwezig in de woonomgeving.



Tuindorpmilieu



Bosmilieu



Dijkmilieu



2. Wonen, werken en voorzieningen

Wonen in 't Veen

Veelzijdige woonmilieus in Hattem

Werken en ontspannen in 't Veen

Kleine, schone bedrijven en start-ups

Het woonbeleid van de gemeente Hattem schrijft een menging voor van diverse woningtypes en prijsklassen. In 't Veen zal de nadruk liggen op grondgebonden woningen maar andere type woningen zijn ook mogelijk. De bestaande woningbouw in het Rode Dorp en de ABC buurt bestaat voor een belangrijk deel uit sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. In het zuiden van 't Veen langs de Hezenbergweg is er juist sprake van duurdere woningbouw. Vanuit dat perspectief is voor 't Veen een mix van woningtypen voorzien maar vindt er wel een 'verkleuring' plaats naar het woonmilieu: de goedkopere woningen zijn meer aanwezig in het tuindorpmilieu en de duurdere types langs de randen en in het bosmilieu en dijkmilieu. Duurdere woningtypes in het tuindorp en goedkopere in het bos en langs de dijk kunnen uiteraard toegevoegd worden waar mogelijk of wenselijk. De categorie 'middeldure grondgebonden koopwoningen' is in alle woonmilieus vindbaar. 't Veen is nadrukkelijk onderdeel van de Hattermer samenleving. Het nieuwe woningaanbod houdt rekening met de huidige woonbuurten en er is aandacht voor vernieuwende, collectieve en levensloopbestendige woonvormen.

't Veen verliest zijn betekenis als bedrijventerrein. Toch zal er nog enige tijd sprake zijn van bedrijvigheid en blijven werkfuncties mogelijk in het gemengde gebied. Deze bedrijvigheid is een gegeven waardoor bijkomende aspecten als de verkeersontsluiting en milieuzonering effect hebben op het aanzicht en functioneren van de woongebieden. Tussen wonen en werken ontstaan overgangsgebieden met tijdelijke of gemengde functies. Woningen kunnen bijvoorbeeld gecombineerd worden met lichte bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en recreatieve voorzieningen. Een gemengd gebied betekent ook dat er meerdere soorten gebruikers zullen zijn van de openbare ruimte, zoals werknemers die lunchwandelen in de groene omgeving. De combinatie van functies typeren 't Veen als een dynamisch gebied.

Langs de oostzijde van de Apeldoornseweg zijn meerdere voorzieningen gehuisvest zoals het gemeenschapshuis en zwembad de Marke en het partycentrum 't Heem. De activiteiten die hier plaatsvinden vervullen een rol voor heel Hattem en hebben zelfs betekenis voor de regio. Aan de Populierenlaan zijn enkele winkels gevestigd zoals een bouwmarkt en een meubelzaak. Met de toevoeging van een discountsupermarkt ontstaat er een interessante toevoeging aan het winkelaanbod in Hattem en wordt het gevarieerde beeld en programma van 't Veen ondersteund.



3. Architectuur



Tuindorpmilieu



Bosmilieu



Dijkmilieu

Aansluiten op de woonmilieus

De woonmilieus geven aanleidingen voor de afgeleide architectuurstijl.

- **Tuindorpmilieu:** de architectuur van de woningen sluit aan op de stedenbouwkundige hiërarchie en is in samenhang ontworpen.
- **Bosmilieu:** de architectuur van de woningen versterkt de integratie met de groene omgeving en is gevarieerd.
- **Dijkmilieu:** de architectuur van de woningen ondersteunt het beeld en beleving van het dijklandschap en is zorgvuldig gepositioneerd.

't Veen biedt ruimte voor een omvangrijke woningbouwontwikkeling op een unieke, groene en waterrijke plek. Omdat de plek zo bijzonder is moet het woonmilieu echt iets toevoegen aan Hattem. De nieuwe woningen worden feitelijk in het bos, aan de dijk en in bestaand stedelijk gebied gebouwd. De verschillende woonmilieus vormen daarmee de aanleiding voor een afgestemde architectuurstijl. Natuurinclusief bouwen is in alle milieus het uitgangspunt. Groene gevels en daken geven hier uitdrukking aan maar er zijn meer manieren waarop dit uitgevoerd kan worden. Het is de opgave om bij het woonmilieu passende oplossingen te zoeken. In het tuindorpmilieu is er een duidelijke stedenbouwkundige opbouw van lanen en straten, pleinen en plantsoenen. De architectuur van de woningen sluit aan op deze ruimtelijke hiërarchie en is nadrukkelijk in samenhang ontworpen. Op een aantal plekken in het woonmilieu is het historische industriële verleden nog aanwezig. De industriële schaal, stoerheid, de typologie of het 'verhaal' kunnen een verrassende inspiratiebron en toevoeging vormen voor de vorm, architectonische accenten en de toe te passen materialen van de woningen in het tuindorpmilieu.

De landschappelijke setting van het bosmilieu geeft aanleiding voor een uitgesproken en gevarieerde architectuur. Het belangrijkste is dat de architectuur van de woningen de integratie met de groene omgeving en het beeld van het bos versterkt. In het bosmilieu is er sprake van een afwisselende grootte en informele positionering van de bebouwing. De woningen worden zo min mogelijk in één rechte lijn geplaatst, maar verspringen continue en zijn gedraaid ten opzichte van elkaar.

Voor het dijkmilieu geldt dat de architectuur van de woningen het beeld en beleving van het dijklandschap moet ondersteunen. Belangrijk in het dijkmilieu is om een stedenbouwkundige eenheid na te streven van een of meerdere karakteristieke dijkbuurtjes passend bij de opbouw van het dijklandschap van Hattem. Vanwege de zichtbaarheid vanuit verschillende richtingen vanaf en naar de dijk is het de opgave om zorgvuldig en strategisch om te gaan met de architectonische expressie van individuele woningen.

4. Mobiliteit



Veilig en gebruikersvriendelijk ontsluitingssysteem

- Deeleconomie; innovatief; prioriteit voor langzaam verkeer

't Veen moet zo efficiënt mogelijk ontsloten worden en bereikbaar gemaakt. Er is een nieuwe inrichting nodig wanneer 't Veen van bedrijventerrein tot woongebied transformeert. Hier ligt ook een belangrijke opgave om de verkeersveiligheid op de Hoopjesweg, de Populierenlaan en de Burgemeester Moslaan te verhogen in de (tijdelijke) combinatie van woon- en werkverkeer. Dit geldt binnen 't Veen maar ook bijvoorbeeld voor de fietsroute van 't Veen naar de binnenstad en met name bij de rotonde aan de Apeldoornseweg. Mede ingegeven door de ontwikkeling van 't Veen ligt er een opgave voor een nadere bestudering van het verkeerssysteem in relatie tot de (gefaseerde) transformatie van het gebied; de capaciteit, de verkeerssoorten, de inrichting van het profiel en de aansluitingen. Deze Ingrepen moeten bijdragen aan een openbare ruimte waarin de auto vanzelfsprekend onderdeel is maar zeker niet domineert. Werk- en woonverkeer, het verkeer naar de voorzieningen; dit moet allemaal op elkaar aangepast worden. Het gebruik van de fiets wordt daarin gestimuleerd. De effecten op de planontwikkeling van andere vormen van vervoer, bijvoorbeeld (elektrische) deellauto's, kunnen door initiatiefnemers meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek.

Ten aanzien van de parkeercapaciteit van de uit te werken plannen geldt dat voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde vigerende parkeernota. Het doel is dat er in nieuwbouwsituaties, na functiewijzigingen en na verbouwingen op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit is om te voorzien in de drukste structurele parkeerbehoefte. Voor 't Veen is het streefbeeld geparkeerde auto's zo veel mogelijk van straat te halen en te stallen op eigen terrein en collectieve parkeervoorzieningen.



5. Duurzaamheid

Veilig en gezond woon- en werkgebied

*Circulaire bouw; gezonde stad; duurzame energievoorziening;
klimaatadaptief en natuurinclusief*

De ontwikkeling van 't Veen is in de basis duurzaam door de optimale benutting van de ruimte in het bebouwde gebied van Hattem. Het is de ambitie om 't Veen te transformeren tot een veilig en gezond woon- en werkgebied. De inrichting van 't Veen is gebaseerd op het stimuleren van beweging, ontmoeting en biedt rust als dragers voor een 'positieve gezondheid'. Een gezonde leefomgeving wordt mede gecreërd door een hoge biodiversiteit met veel groen. Tevens draagt dit bij aan de klimaatrobustheid van 't Veen. Het hoogspanningstracé is bijvoorbeeld zeer kansrijk om te in te richten als extensief beheerd biodivers park. Tegelijk is de bescherming van gezondheid noodzakelijk rondom met name (al dan niet tijdelijk) bestaande bedrijven en het hoogspanningstracé.

De transformatie impliceert dat eventuele hindergevendende activiteiten van omliggende bedrijven van tijdelijke aard zijn en het woonklimaat in de toekomst zal verbeteren. Daar waar bedrijven verdwijnen kan bijvoorbeeld de bodem gesaneerd worden, maar er zullen situaties voorkomen dat nieuwe woningen 'naast' bestaande bedrijven worden ontwikkeld. Voor deze situaties biedt de status van 'Ontwikkelingsgebied' onder de Crisis- en herstelwet mogelijkheden. In 't Veen mag ten bate van de transformatie geëxperimenteerd worden met milieuregels. Met deze richtafstanden is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en worden omliggende bedrijven niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Met specifiek onderzoek naar de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten is het tevens mogelijk om beargumenteerd de richtafstanden te verkleinen. Ten aanzien van externe veiligheid zal altijd onderzoek moeten worden verricht naar de groepsrisico's als gevolg van de aanwezigheid van de aardgasleiding in het gebied.

Om doelen met betrekking tot een gezonde stad én de energietransitie voor Hattem te halen, wordt ingezet op het ondergronds brengen van de drie tracés hoogspanningsleiding van 150kV elk. Hierin werken gemeente, ministerie van EZK en netbeheerder TenneT samen. Na ondergronds brengen van de hoogspanningsverbinding is de belemmerde zone gereduceerd tot circa 50 meter breed, bovenop het ondergrondse tracé. Dit tracé kan aangewend worden voor groenstructuren, recreatieve verbindingen voor fiets en wandelaar, en voor de waterhuishouding.

De energievoorziening van 't Veen is duurzaam en maakt zoveel mogelijk gebruik van energiebronnen uit de directe en wijdere omgeving. Het streven is een collectieve voorziening te maken, die ook andere delen van Hattem van alternatieve warmte/koelte kan voorzien. Lokaal kan dat aangevuld worden met de best beschikbare technieken. Op 't Veen wordt circulair gebouwd en de woningen zijn comfortabel, energie-efficiënt en natuurinclusief.





Deelgebieden

Uit de waarden en het kader volgen de uitwerkingen van de drie deelgebieden, ofwel de drie onderscheidende woonmilieus. Het tuindorpmilieu, het dijkmilieu en het bosmilieu. In het toekomstbeeld wordt beschreven 'hoe het zou kunnen worden' en worden de ambities geschetst. Daarnaast worden de spelregels of randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen beschreven. De spelregels waarborgen de vereiste kwaliteit van de toekomstige plannen van initiatiefnemers. Door te ontwikkelen met het kader in het achterhoofd ontstaat op de lange termijn samenhang tussen de verschillende initiatieven. Vanuit de geformuleerde ontwikkelstrategie volgt dat alleen initiatieven die ontstaan binnen clusters van percelen worden beoordeeld en afgewogen. De gewenste kwaliteit en haalbare ontwikkelplannen binnen een deelgebied kunnen namelijk alleen worden behaald wanneer clusters van percelen worden ontwikkeld. De gemeente ondersteunt eigenaren hierbij in het proces.

4



Door te ontwikkelen met het kader in het achterhoofd ontstaat op de lange termijn samenhang tussen de verschillende initiatieven.

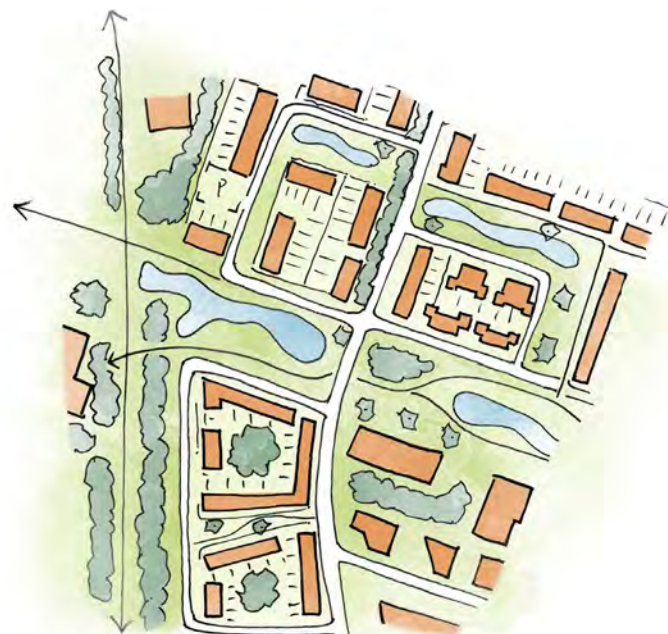
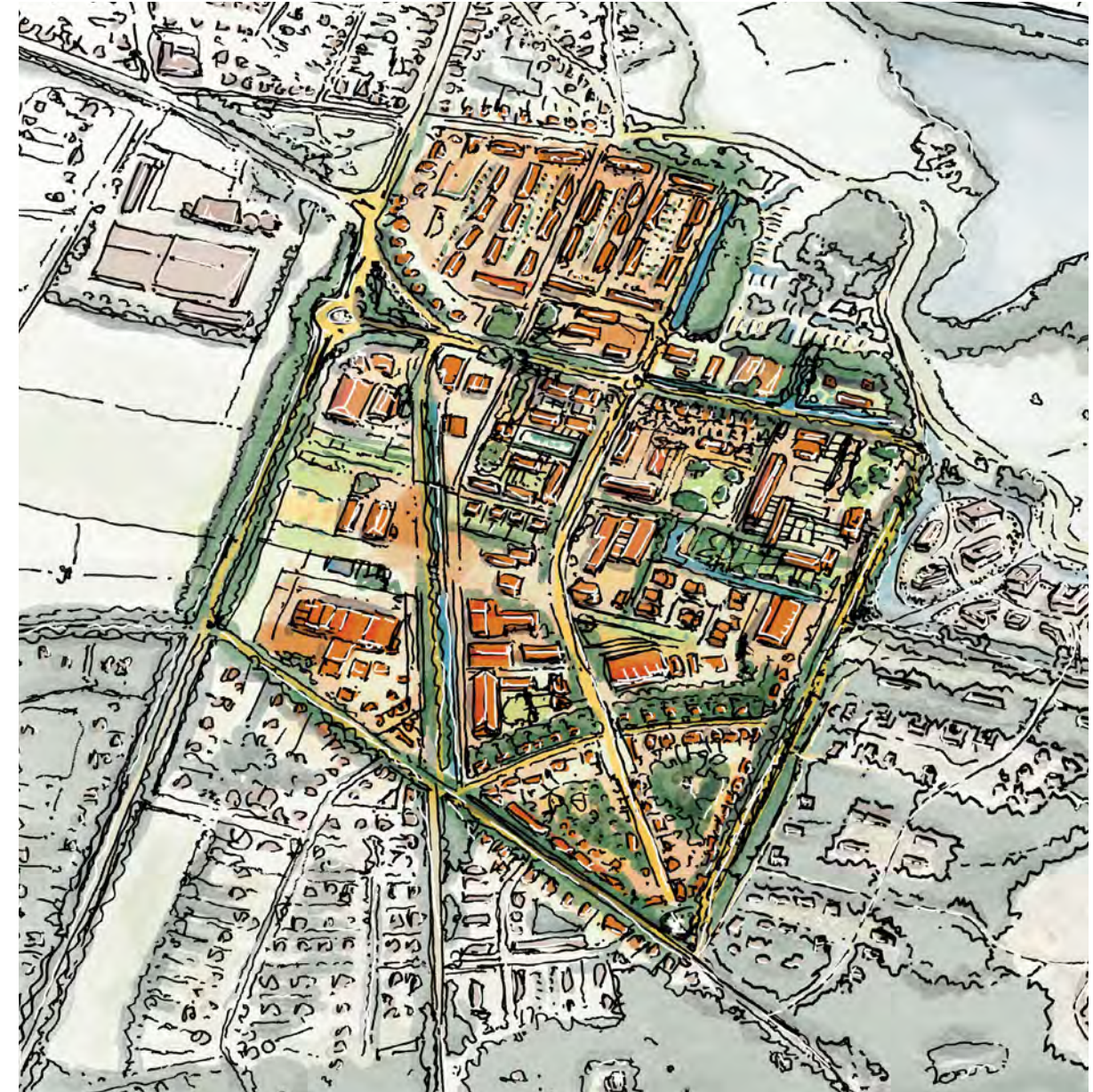




4.1 Tuindorpmilieu

Toekomstbeeld

Met de ontwikkeling van het nieuwe tuindorp is er langs de Populierenlaan een samenhangend en gevarieerd stadsbeeld ontstaan van drie tuindorpen die alle in een andere periode gebouwd zijn: de ABC buurt, het nieuwe tuindorp en het Rode Dorp. De nieuwe buurt heeft een kenmerkende opbouw van het klassieke tuindorp maar is echt eigentijds door het groene en waterrijke karakter. Hoewel niet direct gelegen aan de landschappelijke randen van 't Veen is vrijwel elke woning direct verbonden met het groen. Niet in de laatste plaats door de brede groene ecologische zone door de buurt. Het nieuwe tuindorp is klimaatbestendig, duurzaam en natuurinclusief. De Populierenlaan is tegenwoordig een woonstraat en het nieuwe wegprofiel heeft een groene uitstraling met een fraaie doorgaande bomenrij waarlangs auto's, fietsers en voetgangers zich op een veilige en comfortabele manier bewegen. De woningen zijn hier in een passende architectuurstijl in samenhang ontworpen en overal is er goed contact met de openbare ruimte. Dit is belangrijk voor het prettige en sociaal veilige woonklimaat van de buurt. De nieuwe buurt is duidelijk herkenbaar ontworpen richting de Hoopjesweg en de Burgemeester Moslaan. De architectuur en de situering van de woningen sluit hier goed aan op de bestaande bebouwing en de sfeer en uitstraling aan deze belangrijke straten is wat formeler, chiquer zelfs, maar met eenzelfde prettige woonsfeer als langs de Populierenlaan. Wat verder de buurt in zijn verschillende intieme woonstraatjes en woonhofjes te vinden. Onderling verbonden zijn deze routes en plekken onderdeel van een nieuw recreatief netwerk die de buurt verbindt met de prachtige landschappen rond Molecaten, de IJssel en het Algemene Veen.



De woningen zijn hier in een passende architectuurstijl in samenhang ontworpen en overal is er goed contact met de openbare ruimte



Spelregels

Algemeen

- Het nieuwe tuindorp sluit aan op de bestaande ABC buurt en Rode Dorp en zorgt voor een vanzelfsprekende verbinding in beeld en routing. Het tuindorpmilieu is representatief aan de bestaande ruimtelijke dragers als Burgemeester Moslaan, Populierenlaan, Hoopjesweg en Roseboomspoor.
- In het tuindorp is de individuele identiteit van de woning ondergeschikt aan het stedenbouwkundige ensemble van de buurt. Het volume, type en architectuur van de woningen dragen bij aan de ruimtelijke hiërarchie van straten, plekken en pleinen. De plattegrond van de woning heeft een directe relatie met de openbare ruimte. Entrees en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke onderlinge samenhang in een reeks van opeenvolgende routes en plekken. De verkabelingszone maakt hier deel van uit. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt sport- en spelaanleidingen en draagt bij aan de positieve gezondheid.

Werken en wonen

- Het woningbouwprogramma in het tuindorpmilieu is gemengd met de nadruk op het goedkope- en middensegment. De verschillende woningtypes vormen de samenhangende kwaliteit van het tuindorpmilieu. De duurdere woningen hebben een bijzondere positie en accentueren de ruimtelijke hiërarchie. Het beeld is levendig en actief. Het wonen is afgestemd met de andere functies in het gebied; werken, sociaal maatschappelijk, leisure en retail.
- Het programma biedt een diversiteit aan woonvormen aansluitend op de behoefte.
- Circulair bouwen is het uitgangspunt.
- De woningen zijn energie-efficiënt en comfortabel en worden aangesloten op de collectieve energievoorziening voor 't Veen.

Architectuur

- De woningen zijn overwegend uitgevoerd in een verfijnde baksteenarchitectuur en de kap speelt altijd een belangrijke rol in het straatbeeld.
- Variatie in de architectuur komt voort uit het benadrukken van markante hoeken en belangrijke plekken binnen de stedenbouwkundige ruimte. Er is sprake van een hiërarchie van architectonische accenten, bebouwingsaccenten en hoekaccenten die de samenhang en structuur versterken en zorgt voor variatie.

Mobiliteit

- De ontsluitingsstructuur is afgestemd op een gemengd gebied. De realisatie van woningbouw mag niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen, met name de Populierenlaan, Hoopjesweg en Burgemeester Moslaan.
- In de transformatie van 't Veen is het van belang in te zetten op een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Het Roseboomspoor en de verkabelingszone zijn onderdeel van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute en worden duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
- De parkeeroplossing en -routing is ingepast in de nieuwe woon- en leefomgeving. De toegang tot parkeervoorzieningen leidt niet tot overlast op de openbare weg. Het parkeren wordt in principe op eigen terrein opgelost achter de rooilijn of op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen.

Duurzaamheid

- Maatregelen voor duurzaamheid worden in samenhang vormgegeven met het woonmilieu.
- Waterberging en klimaatadaptatie zijn een zichtbaar en integraal onderdeel van 't Veen.
- Droogte en hittestress worden tegengegaan.



	dijk		informele trage routes		Tuinstedelijke ensembles hiërarchische opbouw
	IJssellandschap		dijkmoment		indicatieve massa bebouwing
	bosrijk landschap		waterlichamen		voorzieningencluster
	groene woonstraten		bestaande bebouwing		verblijfsplekken
	lanen		zoekgebied verkabelingszone		verkabelingszone als parkachtige verbinding
	hoofdontsluiting				
	recreatieve routes				





4.2 Bosmilieu

Toekomstbeeld

In de nieuwe wijk even ten oosten van de Burgemeester Moslaan is er nog weinig wat herinnert aan het bedrijventerrein wat hier ooit lag. De Burgemeester Moslaan is een belangrijk ijkpunt maar niet langer rijden hier vrachtwagens of is de achterzijde zichtbaar van de verschillende bedrijven die hier stonden. De laan heeft een prachtig breed profiel van dubbele bomenrijen, de weg zelf heeft een smal profiel en er loopt een recreatief wandelpad door de groene berm. Vanaf dat wandelpad is een woonbuurt te zien ingebed in het groen. Waar ooit de Eerste Industrieweg lag bepaalt nu een brede ecologische zone met waterpartijen het beeld. Hier is de hoogspanningsleiding onder de grond gebracht en is de ontstane ruimte onderdeel van een recreatieve zone die het landgoed Molecaten met de IJssel verbindt. Op kleinere schaal het uitlooptgebied 't Algemene Veen verbonden met het tuindorpmilieu. Deze zone transformeert tot een biodiverse parkzone met extensief beheer waar wordt gesport en gespeeld. De andere industriewegen zijn omgevormd in vloeiend verlopende lommerijke woonstraten en bospaden. De groene en natuurlijke kwaliteiten van het Algemene Veen zijn tot diep in de nieuwe wijk voelbaar en dragen bij aan een biodivers milieum. Eigenlijk is het één doorlopend natuurgebied waar nauwelijks te zien is waar de grens van het beschermde natuurgebied ligt. Slingerende wandelpaden brengen je op open plekken in het bos, bij een ven, bij het kanaal, maar brengen je net zo verrassend in de woonbuurt. De woonbuurt zelf is heel gevarieerd opgezet. Er zijn delen waar woningen losjes tussen het groen staan en er zijn delen waar de woningen veel meer geclusterd zijn, bijvoorbeeld in hofjes. Steeds is het groen dominant. Er zijn veel nieuwe bomen gepland, tot in de privétuinen van de woningen. De nieuwe wijk is daarmee een toonbeeld van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.



Slingerende wandelpaden brengen je op open plekken in het bos, bij een ven, bij het kanaal, maar brengen je net zo verrassend in de woonbuurt





Spelregels

Algemeen

- Het totaalbeeld van het bosmilieu is gebaseerd op een systeem van vrijstaande woningen, compacte stroken en blokken rondom open boskamers. Iedere individuele woning of woningblok representeert zich als architectonisch object in een groene setting. De relatie tussen woning en landschap komt ook tot uitdrukking in de plattegrond van de woning waar de ruimte door loopt van binnen naar buiten en er wordt ingespeeld op landschappelijke zichtlijnen. Entrees en erfafscheidingen zijn hierin zorgvuldig vormgegeven.
- Het bosmilieu sluit vanzelfsprekend aan op de losse ordening van de woningbouw langs de Hezenbergweg. Hiervandaan en vanaf de Burgemeester Moslaan ontvouwt het bosmilieu zich op organische wijze in de richting van het Algemene Veen.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door een reeks van vloeiend verlopende routes en open plekken, aansluitend op de landschappelijke opzet van het Algemene Veen. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt sport- en spelaanleidingen en draagt bij aan de positieve gezondheid.

Werken en wonen

- Het woningbouwprogramma in het bosmilieu is gemengd met de nadruk op het midden- en duurdere segment. De verschillende woningtypes hebben een informele positionering die de landschappelijke context benadrukt en het bos ruimte geeft. De ordening is gebaseerd op een systeem van vrijstaande woningen, compacte stroken en blokken langs slingerende straten en paden en rondom open boskamers. Het streefbeeld is landschappelijk, intiem en lommerrijk.
- Het programma biedt een diversiteit aan woonvormen aansluitend op de behoefte.
- Circulair bouwen is het uitgangspunt.
- De woningen zijn energie-efficiënt en comfortabel en worden aangesloten op de collectieve energievoorziening voor 't Veen.

Architectuur

- De symbiose tussen het landschap en stedenbouwkundige opzet komt tot uitdrukking in de plattegrond van de woning.
- De woningen moeten optimaal contact maken met de boomrijke omgeving met uitzicht en ruimtes die van binnen doorlopen naar buiten. De gebruikte materialen verouderen mooi, zijn duurzaam en natuurlijk en integreren in een groene omgeving; hout, glas, natuursteen en baksteen.

Mobiliteit

- De ontsluitingsstructuur is afgestemd op een gemengd gebied. De realisatie van woningbouw mag niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen, met name de Burgemeester Moslaan en de Hezenbergweg.
- Kansen voor toepassing van innovatieve vervoerssystemen, deelauto's e.d.
- In de transformatie van 't Veen is het van belang in te zetten op een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Ten minste één route vanaf de Hezenbergweg tot de IJsseldijk heeft de betekenis van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute. Overige recreatieve routes worden hier op aangesloten en duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
- De parkeeroplossing en -routing is ingepast in de nieuwe woon- en leefomgeving. De toegang tot parkeervoorzieningen leidt niet tot overlast op de openbare weg. Het parkeren wordt in principe op eigen terrein opgelost achter de rooilijn of op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen.

Duurzaamheid

- Maatregelen voor duurzaamheid worden in samenhang vormgegeven met het woonmilieu.
- Waterberging en klimaatadaptatie zijn een zichtbaar en integraal onderdeel van 't Veen.
- Droogte en hittestress worden tegengegaan.



	dijk		informele trage routes		landschap is aanleiding voor architectuur
	IJssellandschap		dijkmoment		bebouwing informele relatie met openbare ruimte
	bosrijk landschap		waterlichamen		afwisseling tussen open en dicht landschap
	groene woonstraten		bestaande bebouwing		versterking routes richting het Algemene Veen
	lanen		zoekgebied verkabelingszone		indicatieve ontsluitingsroute
	hoofdontsluiting				
	recreatieve routes				





4.3 Dijkmilieu

Toekomstbeeld

Fietsend over de IJsseldijk langs de begraafplaats richting het Apeldoornskanaal was de blik vroeger per definitie gericht op het IJssellandschap met de Wiesenbergerkolk. Het bedrijventerrein aan de binnenzijde van de dijk was immers geen partij naast het prachtige IJsselzicht en was ook nauwelijks zichtbaar door het wat onbestemde groen aan de achterzijde van het terrein. Dat is veranderd, een heel bijzondere dijkbuurt is ontwikkeld op dit deel van 't Veen. Vanaf de dijk is er nu naar alle kanten een interessant zicht. De woonbuurt nestelt zich in het glooiende verloop van de dijk en vormt een prachtige toevoeging op het toch al zo bijzondere traject van de IJsseldijk langs Hattem. De nieuwe buurt is niet groot en past daarmee goed bij de maat en schaal van andere buurtjes langs de dijk. De woningen zijn geclusterd naar het midden van de buurt waardoor er veel ruimte is voor groen en water rondom de buurt. Ondanks de beperkte omvang van de buurt zijn er veel verschillende woningtypen, van rijwoningen naar vrijstaande en ook gestapelde woningen zijn hier te vinden. Veel woningen 'spelen' met het gegeven van de ligging aan de dijk. De dijk is inspiratie voor de vormgeving van veranda's laag aan het water naar dakterrassen en balkons met uitzicht over de dijk richting de IJssel. De vanzelfsprekende ligging en vorm van de dijkbuurt zorgt voor een sterke landschappelijk eenheid en geeft daarmee impliciet aanleiding voor architectonische variatie.



De woonbuurt nestelt zich in het glooiende verloop van de dijk en vormt een prachtige toevoeging op het toch al zo bijzondere traject van de IJsseldijk langs Hattem

Spelregels



Algemeen

- In het dijkmilieu staat intimiteit en compactheid naast openheid en transparantie. De 'buurtjes' zijn samengesteld uit individuele woningen en woningblokken. Er is sprake van een eenduidige architectonische representatie als buurt waarbinnen (beperkt) individuele expressie mogelijk is. De relatie tussen woning en landschap komt tot uitdrukking in de plattegrond van de woning waar de ruimte door loopt van binnen naar buiten en er wordt ingespeeld op landschappelijke zichtlijnen naar-, vanaf- en over de dijk. Entrees en erfafscheidingen zijn hierin zorgvuldig vormgegeven.
- Het dijkmilieu heeft een alzijdige oriëntatie naar de omliggende landschappelijke randen van de IJsseldijk, de Burgemeester Moslaan en de Eerste Industrieweg. De verkabelingszone is hiermee onderdeel van het dijkmilieu.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door vloeiend verlopende routes, open plekken en zichtlijnen. De buurtjes zijn via de landschappelijke randen verbonden met de IJsseldijk, de Burgemeester Moslaan, het bosmilieu en het Algemene Veen. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt sport- en spelaanleidingen en draagt bij aan de positieve gezondheid.

Werken en wonen

- Het woningbouwprogramma in het dijkmilieu is gemengd met de nadruk op het midden- en duurdere segment. De verschillende woningen hebben een informele positionering die is afgeleid van de opbouw van het dijklandschap. In deze opbouw is de stedenbouwkundige eenheid 'de buurt' die zich vervormt naar het verloop van de dijk en de zichtbaarheid vanaf en naar de dijk.
- Het programma biedt een diversiteit aan woonvormen aansluitend op de behoefte.
- Circulair bouwen is het uitgangspunt.
- De woningen zijn energie-efficiënt en comfortabel en worden aangesloten op de collectieve energievoorziening voor 't Veen.

Architectuur

- Net als bij het bosmilieu is het belangrijk contact te maken met de omgeving. In het dijkmilieu komt daar de 'verticale' relatie bij met de dijk en het landschap daarachter. De woningen kunnen voorzien worden van dakterrassen, balkons of kunnen split-level uitgevoerd worden. De beëindiging van de woning is in het dijkmilieu altijd een kap. In de lange zichtlijnen over de dijk positioneert de buurt zich als eenheid aan de dijk in een spel van schuine vlakken.

Mobiliteit

- De ontsluitingsstructuur is afgestemd op een gemengd gebied. De realisatie van woningbouw mag niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen, met name de IJsseldijk, de Hoopjesweg en Burgemeester Moslaan.
- In de transformatie van 't Veen is het van belang in te zetten op een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Ten minste één route vanuit het Bosmilieu tot op de IJsseldijk heeft de betekenis van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute. Overige recreatieve routes worden hier op aangesloten en duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
- De parkeeroplossing en -routing is ingepast in de nieuwe woon- en leefomgeving. De toegang tot parkeervoorzieningen leidt niet tot overlast op de openbare weg. Het parkeren wordt in principe op eigen terrein opgelost achter de rooilijn of op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen.

Duurzaamheid

- Maatregelen voor duurzaamheid worden in samenhang vormgegeven met het woonmilieu.
- Waterberging en klimaatadaptatie zijn een zichtbaar en integraal onderdeel van 't Veen.
- Droogte en hittestress worden tegengegaan.



	dijk		informele trage routes		geclusterde ensembles
	IJssellandschap		dijkmoment		bebouwing oriënteert zich op dijk landschappelijke opzet is leidend
	bosrijk landschap		waterlichamen		beleefbaar open landschap
	groene woonstraten		bestaande bebouwing		verbinding met dijk
	lanen		zoekgebied verkabelingszone		indicatieve ontsluitingsroute
	hoofdontsluiting				
	recreatieve routes				



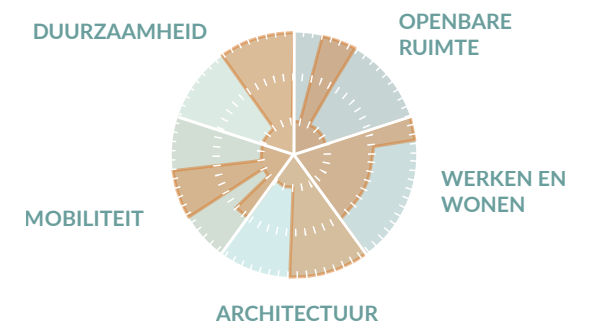


5

Kwalitatief beoordelingsmodel

Dit document biedt de spelregels waarlangs de transformatie van Hattem 't Veen naar gemengd woongebied plaatsvindt. Hoe de uitwerking in de deelgebieden plaatsvindt, is grotendeels aan de initiatiefnemers zelf: ze worden uitgedaagd om bij te dragen aan de ambities van het gebied. Om de kwaliteit en de ambities te waarborgen wordt een kwalitatief beoordelingsmodel ingezet. De waarderingsgrondslagen achter dit model kunnen eenvoudig geactualiseerd worden, indien gewijzigde inzichten of verbeterde technieken daarom vragen. Het model is daarmee flexibel, om mee te bewegen met de langdurige herontwikkeling van 't Veen. Initiatiefnemers kunnen bijvoorbeeld op 'basis', 'standaard' of 'uitstekend' niveau scoren. Zo wordt hun gevraagd om op eigen wijze vorm te geven aan parkeren, groen, natuurwaarden, energie en klimaat, ruimtelijke kwaliteit etc.

De uitdaging schuilt hier de creatieve omgang met de gestelde ambities. In ruil voor de goede prestatie kan de gemeente flexibiliteit bieden op een andere ambitie. De uitwerking van het model en de bijbehorende waarderingsystematiek vindt plaats in een beleidsregel.



mogelijke beoordelingsroos



ambities uit het raamwerk voor 't Veen

HATTEM 'T VEEN ONTWIKKELKADER

November 2019