

# Bedrijventerrein Elspeet

Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan

Gemeente Nunspeet

februari 2023



## **PROJECT**

---

Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein Elspeet

Gemeente Nunspeet

Projectnummer: 24.40.01

## **INITIATIEFNEMER**

---

Gemeente Nunspeet

## **OPSTELLER**

---

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erik Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

E erik.mekelenkamp@buro-sro.nl

## **STATUS EN DATUM**

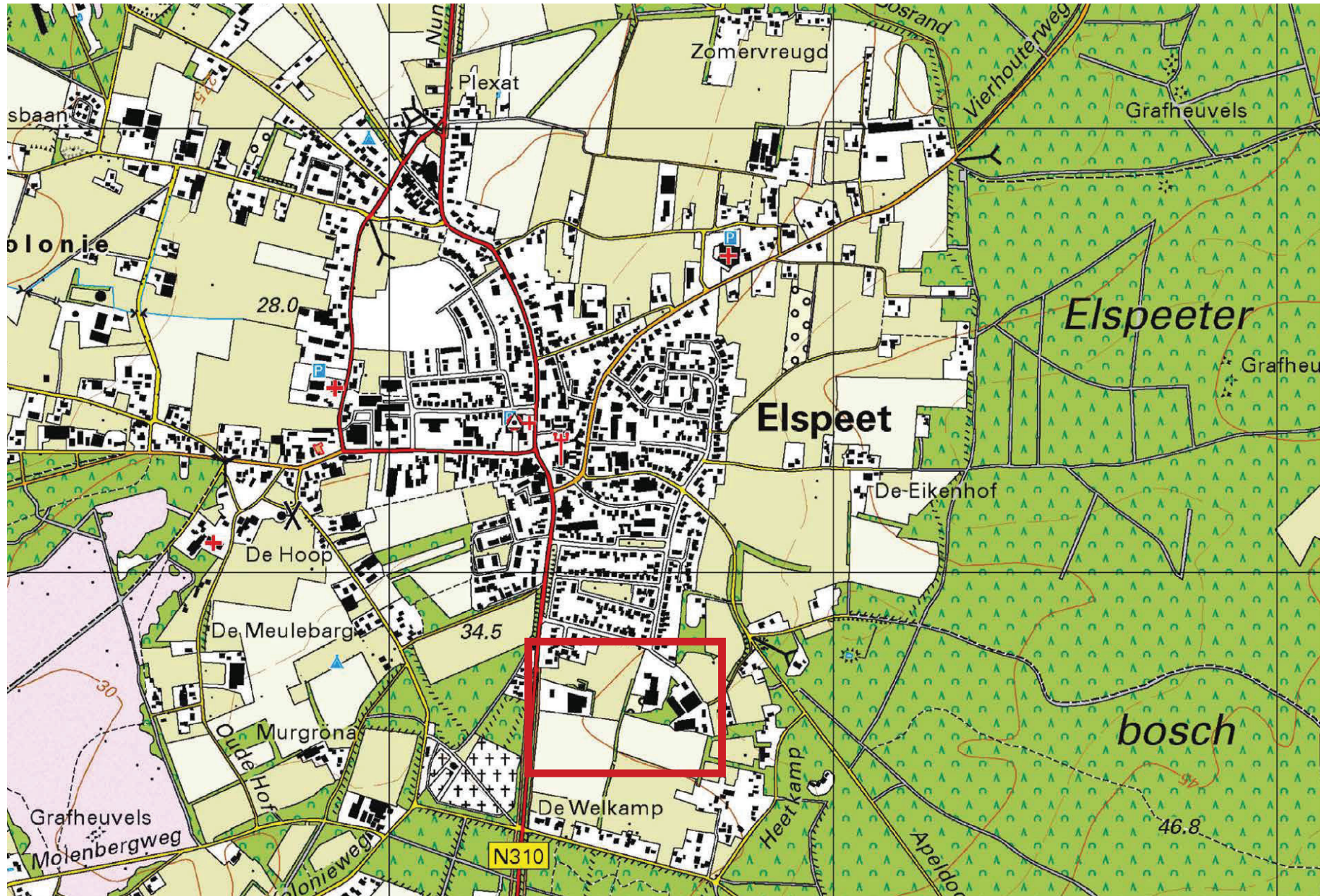
---

februari 2023

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>	<b>4 Behoeftonderzoek</b>	<b>20</b>
1.1 Aanleiding en doel	5	<b>5 Stedenbouwkundige visie</b>	<b>23</b>
1.2 Plangebied	5	5.1 Hoofdpzet	23
1.3 Leeswijzer	5	5.2 Stedenbouwkundig ontwerp	25
<b>2 Ruimtelijke analyse</b>	<b>7</b>	<b>6 Beeldkwaliteitsaspecten</b>	<b>31</b>
2.1 Algemeen	7	6.1 Bedrijfskavels	31
2.2 Historie	9	6.2 Woon-/werkkavels	33
2.3 Landschappelijke structuur	11	6.3 Openbare ruimte	35
2.4 Bebouwingsstructuur	13		
2.5 Verkeersstructuur	15		
<b>3 Beleidsanalyse</b>	<b>16</b>		
3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland	16		
3.2 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet	17		
3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005	18		
3.4 Regionaal Programma Werklocaties 2019	19		
3.5 Conclusie	19		





Topografische kaart met globale ligging plangebied



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De meeste bedrijvigheid in de gemeente Nunspeet is in de hoofdkern Nunspeet gesitueerd. De afstand tussen Nunspeet en Elspeet is echter behoorlijk groot. Voor veel ondernemers in Elspeet is verhuizen naar een bedrijventerrein in Nunspeet geen optie, ze zijn gericht op Elspeet. De gemeente heeft in samenwerking met de ondernemersvereniging enkele jaren geleden de behoefte aan ruimte geïnventariseerd onder lokale ondernemers in Elspeet. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er behoefte is aan een kleinschalig bedrijventerrein om de ondernemers die in de kern uit hun jasje groeien, te faciliteren.

Enkele jaren geleden is op de plek van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Uddelerweg 69a een supermarkt gerealiseerd, met daarvoor een bakkerij. Nu is er bij deze supermarkt behoefte aan uitbreiding van het terrein. Daarnaast zijn de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Apeldoornseweg 80 voornemens om de bedrijfsvoering te beëindigen. Deze beëindiging zou een grote milieuwinst opleveren, aangezien dit bedrijf vlakbij de kern en ook vlakbij de Natura-2000 gebied is gevestigd. Het houtbewerkingsbedrijf aan de Diepeweg 20 heeft aangegeven het grondgebied te willen integreren in het plan. Al deze ontwikkelingen samen bieden de kans om te komen tot realisatie van een kleinschalig bedrijventerrein aan de zuidrand van de kern van Elspeet. Buro SRO is gevraagd om op basis van deze ontwikkelingen een plan op te stellen voor het gebied.

Dit inrichtings- en beeldkwaliteitplan wordt samen met het op te stellen bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de beeldkwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige gebruikers en hun architecten en bouwers.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van de ontwikkeling ligt ten zuiden van het dorp Elspeet, op de grens van de bebouwde kom. Het wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Uddelerweg/ N310, de doorgaande weg die Elspeet verbindt met de A28 in het noorden en de A1 in het zuiden.

Op de topografische kaart is de locatie globaal aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Nunspeet en de eigenaren van de genoemde bedrijven.

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven aan de hand van de bebouwingsstructuur, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur. In hoofdstuk 3 worden enkele belangrijke beleidsaspecten uiteengezet. In Hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van het behoefteonderzoek dat is uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt de stedenbouwkundige hoofdopzet beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de beeldkwaliteit uitgewerkt.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied



## 2 Ruimtelijke analyse

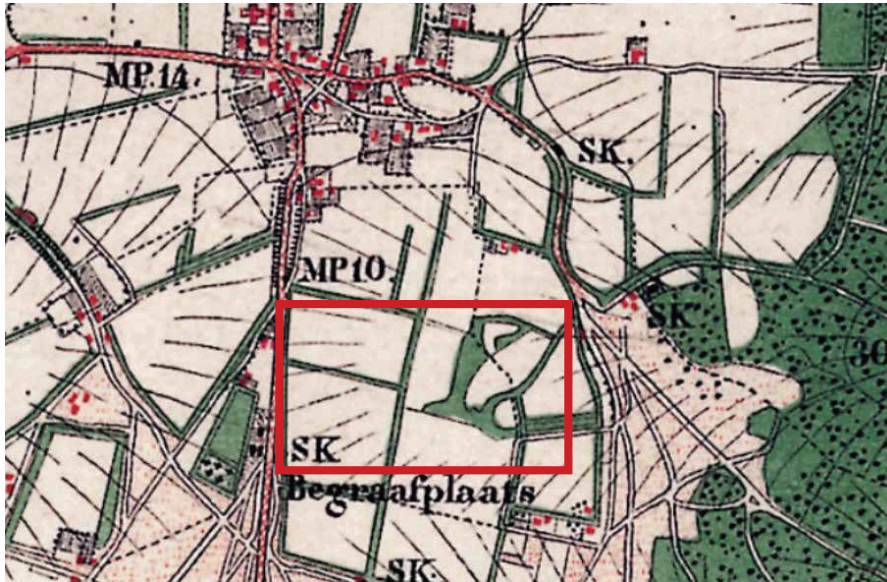
### 2.1 Algemeen

Het plangebied van het bedrijventerrein ligt iets ten zuiden van de rand van de bebouwde kom van Elspeet. Op bijgevoegde luchtfoto is de globale begrenzing van het plangebied te zien. De aanwezige in noord-zuidrichting lopende houtwal verdeelt het gebied in twee delen.

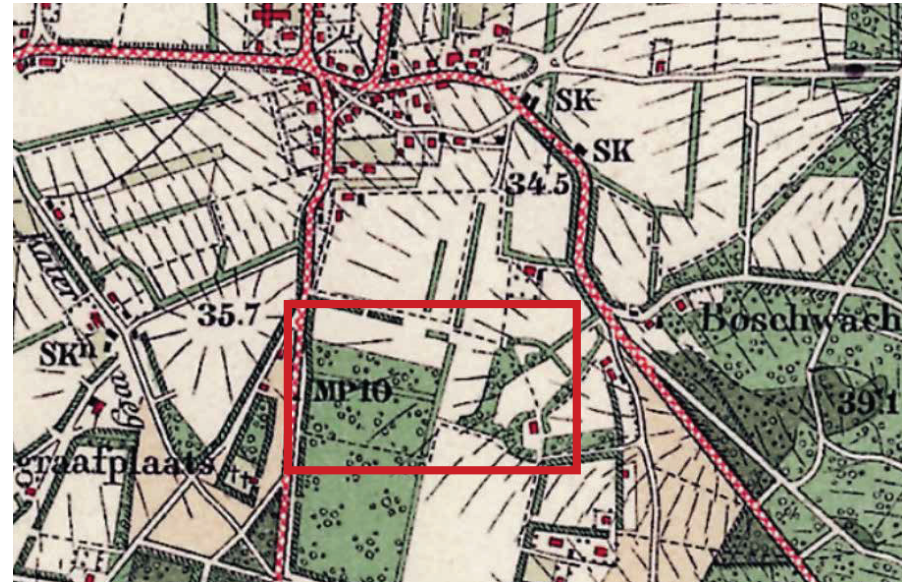
De lokale supermarkt van Elspeet was voorheen in het centrum van het dorp gesitueerd. Deze supermarkt had door de omliggende bebouwing daar geen groeimogelijkheden en veroorzaakte ook enige overlast voor de omgeving. In het dorp waren er echter geen mogelijkheden om een nieuwe supermarkt te realiseren. Daarom is gekozen om op de plek van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Uddelerweg 69 een supermarkt met parkeerterrein te realiseren. Dit plan is gerealiseerd en in 2019 nog uitgebreid met een parkeerplaats richting de Uddelerweg. Onlangs is langs de Uddelerweg een bakkerij gerealiseerd. Door de realisatie van de supermarkt en bakkerij (als typisch stedelijke ontwikkeling) is de grens van de bebouwde kom opgeschoven richting het zuiden.

Op de luchtfoto zijn in het oostelijk gelegen gedeelte het houtbewerkingsbedrijf Diepeweg 20 te zien en ook het agrarisch bedrijf aan de Apeldoornseweg 80. De locatie Diepeweg 20 heeft reeds een bedrijfsbestemming. Herstructurering van het oostelijk gedeelte van het plangebied is niet mogelijk zonder adequate ontsluiting. Wanneer dit gedeelte een rechtstreekse ontsluiting krijgt op de Uddelerweg, is de ontsluiting prima en betekent dit meteen ook een verbetering voor de verkeerssituatie op de Diepeweg en Apeldoornseweg.

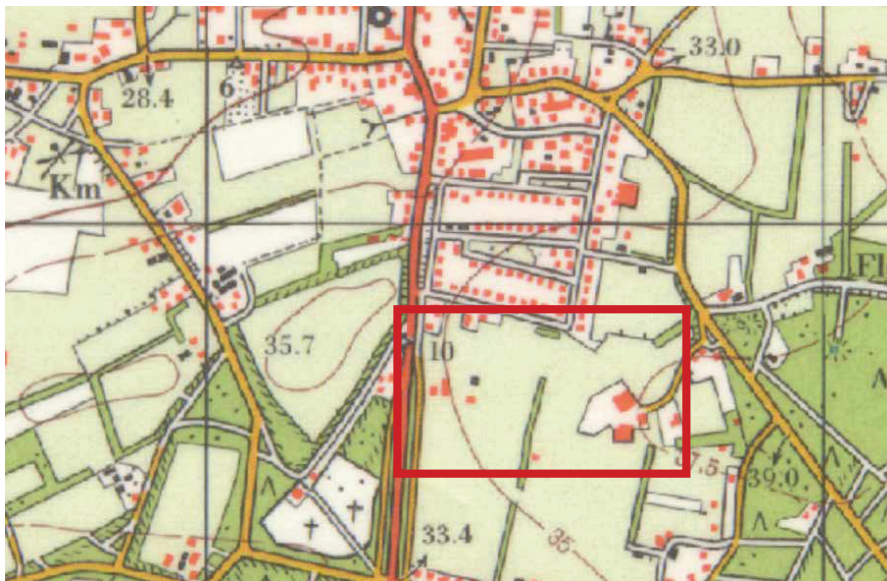
In de paragrafen hierna wordt ingegaan op de historie van de plek, evenals op de landschappelijke setting, de bebouwings- en verkeersstructuur.



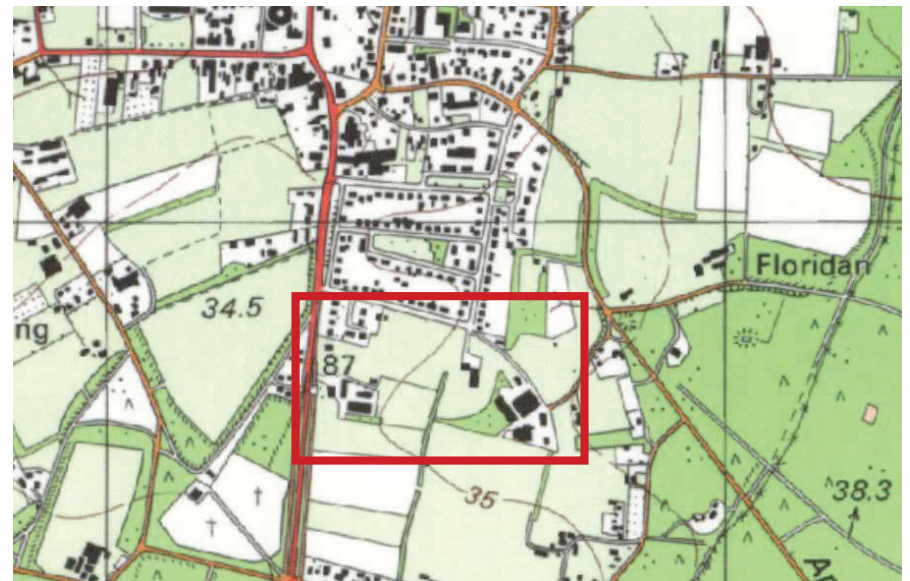
Historische kaart circa 1870



Historische kaart circa 1915



Historische kaart circa 1965



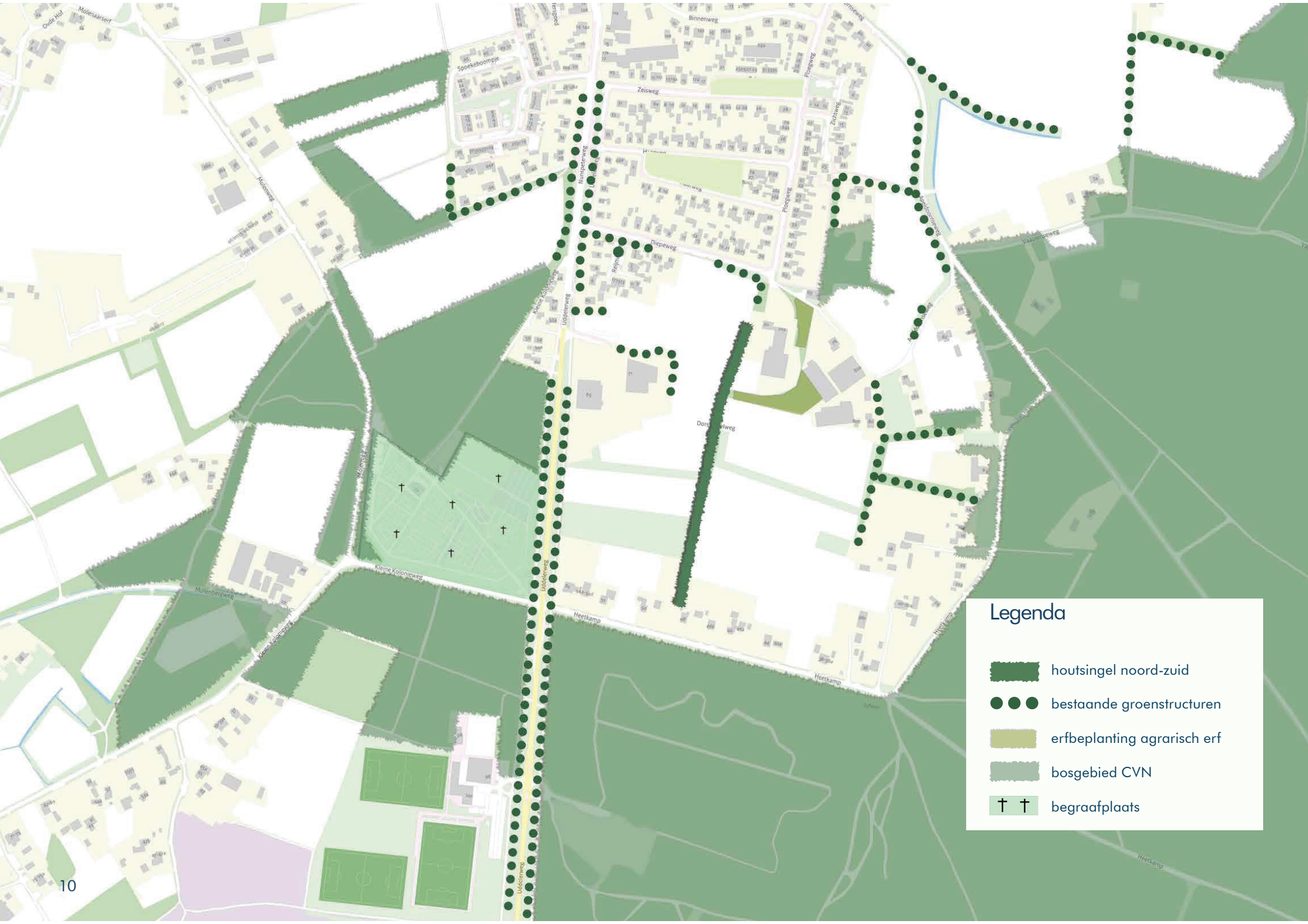
Historische kaart circa 1995



## 2.2 Historie

Elspeet is gelegen in de agrarische enclave binnen het Centraal Veluws Natuurgebied. Het dorp heeft voornamelijk een agrarische oorsprong. Het kampen- en essenlandshap rondom de dorpskern bestaat uit open akkers met verspreide bebouwing en veel opgaande beplanting. Deze landschapsstructuren zijn terug te zien op de historische kaarten en ook nog deels in de huidige situatie. De bebouwing van Elspeet is op de kaart van 1870 en 1915 vooral gelegen aan de ontsluitingswegen. Op de kaart van 1965 is te zien dat Elspeet verder is bebouwd met planmatige woningbouw tussen deze ontsluitingswegen. Buiten de kern is nog steeds de verspreide bebouwing en de opgaande beplanting te zien.

Op de kaart van 1995 is te zien dat Elspeet verder is uitgebreid, hoewel dat aan de zuidzijde wel meevalt. Wel is duidelijk zichtbaar dat de agrarische bebouwing is vergroot. Opvallend is dat de houtsingel die in noord-zuid richting loopt, nog steeds aanwezig is en niet ten prooi is gevallen aan ruilverkavelingen. Dit geldt wel voor de houtsingels die in oost-west richting liepen op de kaarten van 1870 en 1915. Op de kaarten van 1965 en 1995 zijn deze niet meer te zien.



### Legenda

-  houtsingel noord-zuid
-  bestaande groenstructuren
-  erfbeplanting agrarisch erf
-  bosgebied CVN
-  † † begraafplaats



## 2.3 Landschappelijke structuur

Elspeet is onderdeel van de zogenaamde agrarische enclave. De agrarische enclave vormt een open, duidelijk omkaderde ruimte binnen het zeer besloten bosgebied van het Centraal Veluwe Natuurgebied. Het is een halfopen complex van aaneengesloten akkers in een kleinschalige structuur van bosschages, houtwallen, singels en gemengd agrarisch gebruik. De Veluwe bossen zijn altijd op de achtergrond zichtbaar.

In het plangebied zijn deze aspecten nog goed beleefbaar. Bepalend in het gebied is de noord-zuid lopende houtsingel, min of meer evenwijdig aan de opgaande beplanting langs de Uddelerweg. Rondom het bestaande agrarisch bedrijf Apeldoornseweg 80 is nog enige erfbeplanting aanwezig. Ten oosten en zuiden van het gebied zijn, aan de Heetkamp, net vóór de bosrand, erven aanwezig met erfbeplanting. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Uddelerweg, is een begraafplaats gesitueerd. Ruimtelijk gezien maakt deze begraafplaats onderdeel uit van de bossen. Ten noorden van het plangebied vindt een geleidelijke overgang plaats richting de bebouwde kom. Door de supermarkt, het bestaande agrarisch bedrijf en ook het houtverwerkingsbedrijf is deze overgang niet heel hard en duidelijk aanwezig.

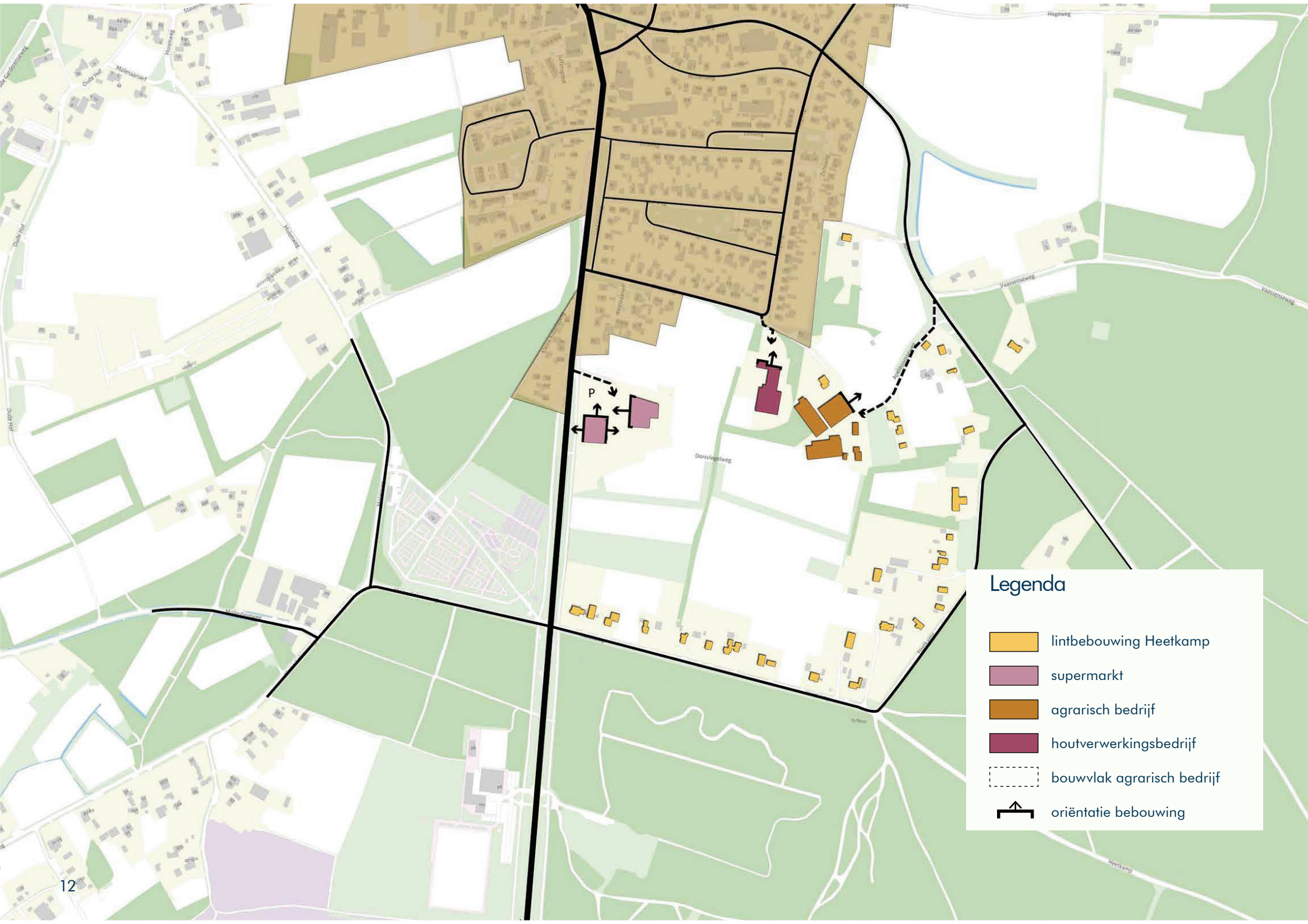
Vanwege de relatief hoge ligging en waterdoorlatende bodem zijn er geen noemenswaardige watergangen in het gebied aanwezig. De maaiveldhoogte in het gebied loopt richting het zuiden langzaam af, maar is niet opvallend zichtbaar.



*Beeld houtsingel vanaf Hooikamp*



*Watergang en houtingel als omzoming bestaand bedrijventerrein*



### Legenda

-  lintbebouwing Heetkamp
-  supermarkt
-  agrarisch bedrijf
-  houtverwerkingsbedrijf
-  bouwvlak agrarisch bedrijf
-  oriëntatie bebouwing



## 2.4 Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt aan de zuidrand van de bebouwde kom van Elspeek. Deze zuidelijke rand wordt gevormd door een planmatig opgezette woonwijk, die in de loop van de jaren '60 tot '80 is gerealiseerd. Ten zuiden en oosten van de plangebied ligt de Heetkamp. In de loop van de jaren is er aan deze weg een doorgaand lint van woningen op ruime kavels ontstaan.

In en rondom het plangebied is er veel verschil in korrelgrootte van de bebouwing. Zo hebben de woningen langs de Heetkamp, Uddelerweg en de woonwijken een kleine maat, terwijl de bestaande bebouwing in het plangebied (supermarkt, bakkerij, agrarisch bedrijf en houtverwerkingsbedrijf) een veel grotere maat kent. De relatief nieuwe bebouwing van de supermarkt verwijst in haar verschijningsvorm naar een agrarisch bijgebouw (lage goot, groot dakvlak).

Bijzonder is dat zowel het houtverwerkingsbedrijf als het agrarisch bedrijf op enige afstand liggen van de doorgaande routes. Het houtbewerkingbedrijf (ontstaan op een voormalig agrarisch erf) is verbonden met de Diepeweg, maar ligt op enige afstand hiervan. Het agrarisch bedrijf is verbonden met de Apeldoornseweg, maar is vanaf deze Apeldoornseweg nauwelijk zichtbaar. Door de verschillende uitbreidingen zijn deze bedrijven met de achterkant tegen elkaar komen te liggen. De oriëntatie is echter zeer verschillend en de bedrijven zijn door de verborgen ligging niet prominent aanwezig in het landschap.

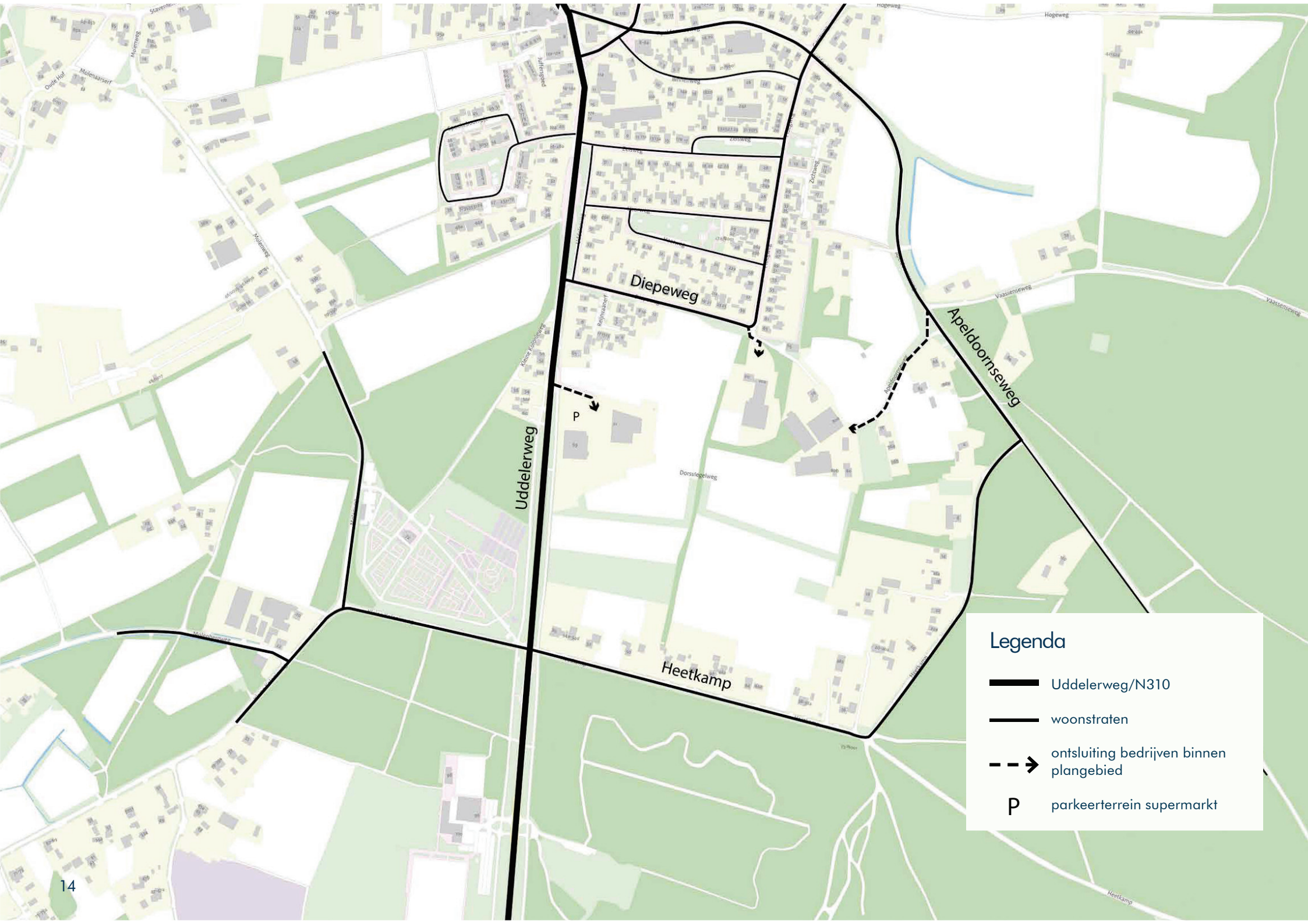


*groene erven aan de Heetkamp*






*Supermarkt*





**Legenda**

-  Uddelerweg/N310
-  woonstraten
-  ontsluiting bedrijven binnen plangebied
-  parkeerterrein supermarkt



## 2.5 Verkeersstructuur

Ten westen van het gebied loopt de Uddelerweg/N310 als belangrijkste doorgaande weg vanuit Elspeet richting Nunspeet in het noorden en in zuidelijke richting naar Uddel en de A1 in de richting van Apeldoorn-Amersfoort. Ter hoogte van de supermarkt gaat de maximaal snelheid van 60 naar 50 km/u.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Heetkamp die aansluit op de Apeldoornseweg. Beide wegen ontsluiten de verspreide bebouwing in het buitengebied. Via de Heetkamp en de Apeldoornseweg kan het conferentieoord Mennorode bereikt worden, daarna is er geen doorgaand autoverkeer mogelijk.

Het agrarisch bedrijf Apeldoornseweg 80 is via een zandweg verbonden met de Apeldoornseweg. Er is geen directe verbinding met de Diepeweg. Het houtverwerkingsbedrijf heeft wel de uitrit op de Diepeweg. Zowel de Heetkamp als de Apeldoornseweg is ongeschikt om een grote toename aan (vracht)verkeer te verwerken, het zijn wegen voor lokaal gebruik. Dit geldt ook voor de Diepeweg, dit is een rustige woonstraat zonder al teveel doorgaand verkeer.

De supermarkt heeft een eigen inrit op de Uddelerweg. Recentelijk is het parkeerterrein uitgebreid tot aan de voorzijde van het perceel.



Beeld Uddelerweg ter hoogte van supermarkt (Google Streetview)



Beeld parkeerplaats bij supermarkt

# 3 Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk worden de meest relevante provinciale en gemeentelijke beleidsstukken behandeld die uitgangspunt vormen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Elspeet.

## 3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;





- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

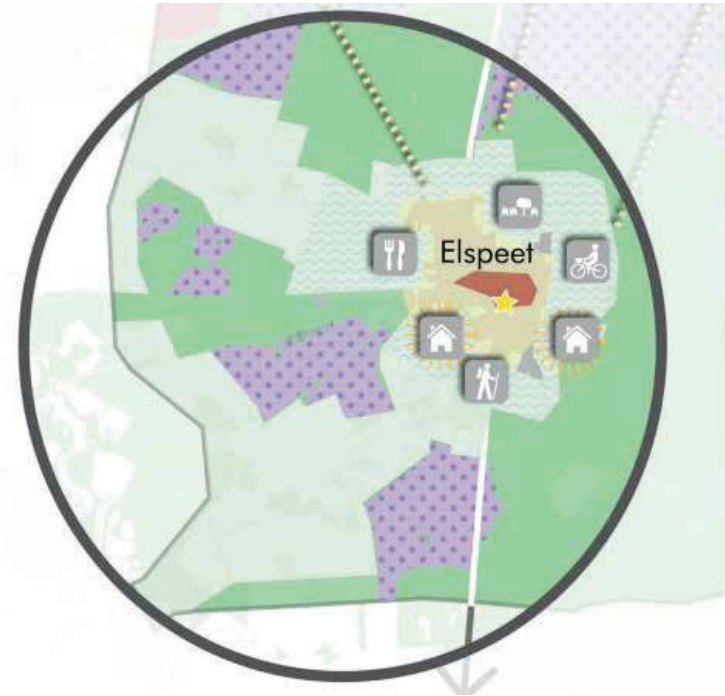
Op de themakaart 'Ruimtelijk beleid' maakt het plangebied deel uit van een gebied waar grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk zijn en waar er aandacht is voor windenergie. Beide aspecten vormen geen onderdeel van dit plan. Op de themakaart 'Natuur- en landschapsbeleid' is te zien dat de omliggende omgeving deel uitmaakt van het Gelders NatuurNetwerk (GNN). Dit GNN overlapt het Natura2000-gebied Veluwe. Binnen het GNN en het Natura2000-gebied zijn in principe geen nieuwe stedelijke functies mogelijk.

Naast enkele algemene ambities zijn er geen specifieke aspecten die voor het plangebied gelden.

### 3.2 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft een integrale toekomstvisie voor de gehele gemeente opgesteld, de Omgevingsvisie Nunspeet. De omgevingsvisie Nunspeet is opgebouwd in thema's en een gebiedsgerichte uitwerking. De visie heeft als planhorizon 2030.

Elspeet is gelegen in een agrarische enclave. Het landschap rondom het dorp bestaat uit een complex van aaneengesloten kavels in een kleinscha-



*Kaartbeeld Omgevingsvisie Nunspeet (uitsnede Elspeet)*

lige beplantingsstructuur en gemend agrarisch gebruik. Het dorp heeft een gemengd woon-werk klimaat en wil het voorzieningenniveau op peil houden. Rondom het dorp zijn er, met respect voor de waarden, mogelijkheden voor versterking van het gemengde karakter (zonder verder dichtslippen), bijvoorbeeld ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing.

Uitgangspunten kwaliteit Elspeet:

- Openheid tussen kern en bosrand waarborgen (voormalig beschermd dorpsgezicht)

- Behoud agrarische- en dorpse karakteristiek, zoals de ruimtelijke structuur van wegen, de beeldkwaliteit en belevingswaarde van aanwezige bebouwing en inrichting van openbare ruimte
- Behoud van markante plekken, monumenten en karakteristieke bebouwing, zoals de brink, de schaapskooi en omgeving, de molen De Hoop en omgeving
- Behoud van de doorzichten binnen het dorp en naar het buitengebied (bossen, en akkers)
- Het is in het algemeen van belang dat zorgvuldig omgegaan wordt met de ligging in het Veluws natuurgebied.

### 3.3 Landschapontwikkelingsplan 2005

Met het Landschapontwikkelingsplan 2005 (LOP) wil de gemeente de aandacht en het draagvlak vergroten voor het in stand houden en ontwikkelen van landschapskwaliteit binnen de gemeente Nunspeet. Daarnaast biedt het opstellen van een LOP de mogelijkheid om subsidies voor landschapsbeheer in de toekomst optimaal te kunnen benutten.

Het kampen- en essenlandschap rondom het dorp bestaat uit een complex van aaneengesloten akkers in een kleinschalige structuur van bosschages, houtwallen, singels en gemengd agrarisch gebruik. Het in stand houden van deze open ruimte zorgt voor behoud van de landschappelijke kenmerken.

Naast de open ruimte is het van belang de landschapselementen behouden, versterkt of aangeplant worden. Evenals het behoud van de boscomplexen.



Uitsnede kaart landschapontwikkelingsplan 2005



De Uddelerweg is een van de belangrijkste ontsluitingsroute van Elspeet. Deze weg verbindt de dorpskern met het buitengebied. Hier liggen kansen om de entree van het dorp te verbeteren, door een landschappelijke verbinding te realiseren tussen het dorp en buitengebied.

### 3.4 Regionaal Programma Werklocaties 2019

De acht gemeentes binnen Noord-Veluwe hebben gezamenlijk het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld, vastgesteld op 1 september 2019. Het RPW heeft als doel zorgvuldig met de ruimtebehoefte om te gaan en de kwaliteit van het vraag en aanbod zo goed mogelijk bij elkaar te brengen. Dit betekent:

- dat het juiste bedrijf op de juiste plek moet kunnen landen;
- dat de bedrijventerreinen kwalitatief voldoen aan de kwalitatieve locatie- en vestigingseisen van de ruimtevragers (c.q. bedrijven);
- dat er geen kwantitatief overaanbod in de regio in stand wordt gehouden.

Alle bedrijventerreinen in Noord-Veluwe zijn hierin opgenomen, om ervoor te zorgen de balans gewaarborgd blijft. Het bedrijventerrein Elspeet is opgenomen als een gemengd lokaal bedrijventerrein in wording, met als opgave de opvang van kerngebonden bedrijven.

### 3.5 Conclusie

Het voornemen tot realisatie van een kleinschalig bedrijventerrein aan de zuidelijke rand van Elspeet past in het vastgestelde beleid van de gemeente. Het bedrijventerrein bestaat grotendeels uit herstructurering van een bestaand agrarisch bedrijf. Het plan wordt landschappelijk ingepast en de te behouden openheid blijft gewaarborgd (LOP). Verder is het plan al genoemd in het RPW 2019.

# 4 Behoeftedonderzoek

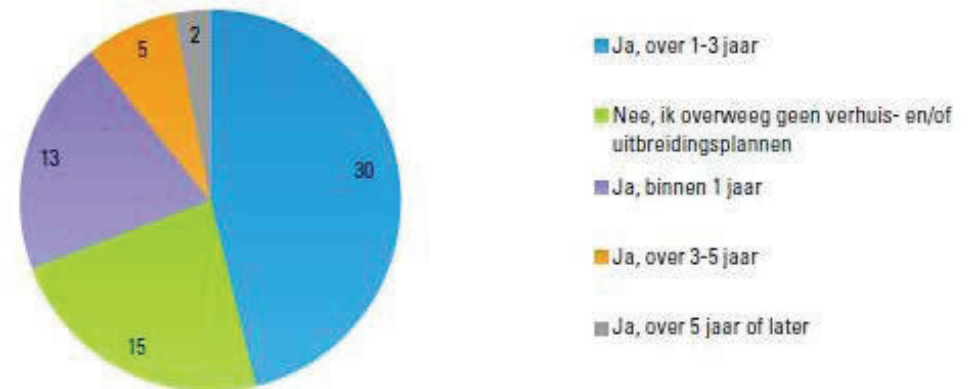
Om te inventariseren hoe groot en divers de behoefte aan bedrijfsruimte is van ondernemers in Elspeet is er een behoeftedonderzoek uitgevoerd door Stec Groep (maart 2020). Aan de enquête deden ruim 70 ondernemers mee, verspreid over de sectoren bouw, handel, logistiek, industrie/productie en dienstverlening.

De respondenten geven daarbij aan voornamelijk aan 'klassieke' bedrijfsruimte te gebruiken zoals een werkplaats, opslag-/distributieruimte en een showroom. Daarnaast is een groot deel werkzaam in een bedrijfswoning of een kantoorpand. Bedrijfsruimtegebruikers in deze sectoren zijn doorgaans gevestigd op bedrijventerreinen en deels ook in het buitengebied.

Van de 70 enquêteerde bedrijfsruimtegebruikers geven slechts 2 ondernemers aan op een bedrijventerrein te zijn gevestigd. De overige bedrijfsruimtegebruikers zijn in het buitengebied, in de kern of bijvoorbeeld aan huis gevestigd. Doorgaans is dit geen wenselijke situatie: economie in buitengebied (inclusief veel transportbewegingen) is veelal ongewenst en ook (zware) bedrijvigheid in dorpskernen sluit niet aan bij een prettig woonwerk- en leefklimaat. De roep om vestigingsmogelijkheden op een bedrijventerrein is dan ook - vanuit verschillende disciplines – groot.

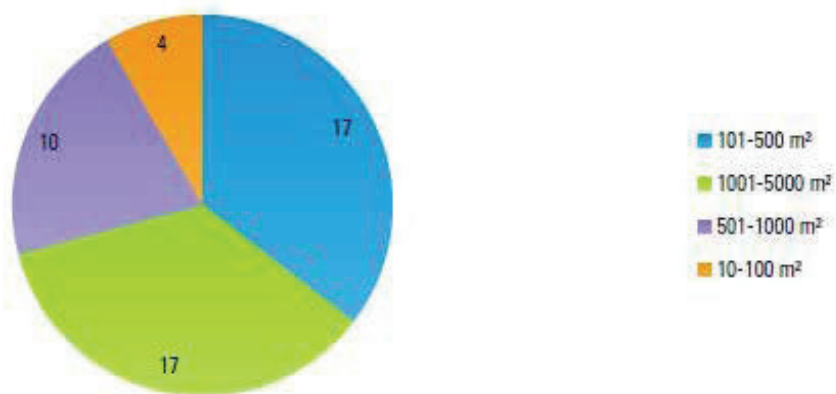
De bedrijfsruimtegebruikers in Elspeet bestaan voornamelijk uit relatief kleinschalige bedrijven: 1 op de 3 bedrijven is zzp'er, de helft van de bedrijven beschikt over 2 tot 5 werknemers en slechts een klein deel van de bedrijven heeft een omvang van groter dan 5 werknemers. Ook de omvang van de kavels en panden van de bedrijven is relatief klein: slechts een enkele respondent beschikt over een kavel van groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en slechts 4% van de ondervraagden beschikt over een pand van groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

*Heeft u verhuis- en/of uitbreidingsplannen en zo ja, op welke termijn spelen deze plannen?*

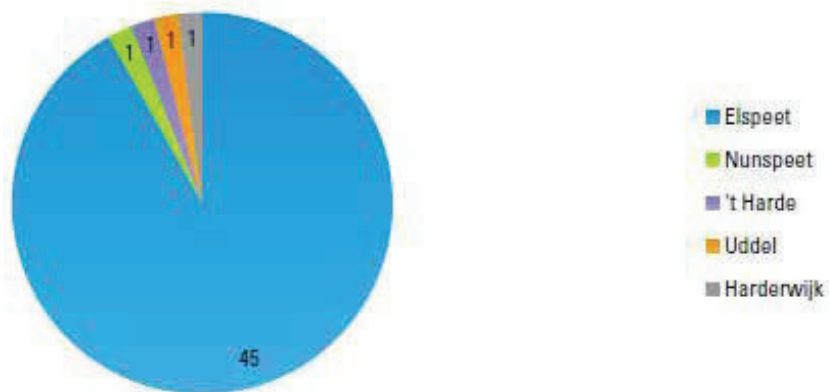




Welk oppervlakte bedrijfskavel heeft u in totaal nodig voor uw bedrijf?



Indien u heeft aangegeven een nieuwe vestigingslocatie/uitbreiding te overwegen, op welke kern oriënteert u zich dan (voornamelijk)?



Ruim 60% van de bedrijven staat voor een verhuisopgave binnen nu en drie jaar, zo geven de respondenten aan. 80% van de respondenten geeft als verhuisreden 'een gebrek aan ruimte' of een 'toekomstige uitbreiding'. Het merendeel van deze bedrijven bevindt zich nog in de oriënterende fase en 12% geeft aan al zeer concrete plannen te hebben: het plan en de financiering zijn al rond. Van de respondenten met een verhuisopgave zoekt meer dan de helft een kavel van circa 100 tot 1.000 m² en circa een derde van de respondenten een kavel van 1.000 tot 5.000 m². 92% van de respondenten geeft aan bij verhuizing/uitbreiding binnen de kern Elspeet te willen blijven.

In de cirkeldiagrammen op deze pagina's geven een indruk van de verdeling in behoeftes. De uitkomsten van het onderzoek zijn gebruikt bij het bepalen van de omvang en de verkaveling van het bedrijventerrein Elspeet.







# 5 Stedenbouwkundige visie

## 5.1 Hoofdropzet

Op basis van de analyse is een hoofdropzet ontworpen voor het bedrijventerrein Elspeet. De hoofdropzet gaat uit van het omvormen van het agrarisch bedrijf Apeldoornseweg 80 naar een kleinschalig bedrijventerrein, voorzien van een directe ontsluiting op de Uddelerweg. Rondom de bestaande supermarkt aan de Uddelerweg vindt ook een kleinschalige uitbreiding plaats. Het perceel van het houtbewerkingsbedrijf wordt door een herinrichting onderdeel van het nieuwe bedrijventerrein.

Door de ligging van het plangebied ten zuiden van Elspeet vormt het terrein de nieuwe entree van Elspeet vanuit het zuiden. Aan de uitstraling van de bedrijven bij deze nieuwe entree en ook de verkeerstechnische oplossing moet daarom in het bijzonder aandacht worden geschonken. Een ander belangrijk kenmerk van het plangebied is de noord-zuid lopende houtsingel, belangrijk voor het leefgebied van de das. Deze houtsingel is bepalend en waardevol en moet dus ook een belangrijk onderdeel zijn van het ontwerp van het bedrijventerrein. De in het LOP aangewezen open ruimtes blijven met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein voor het grootste deel behouden.

Ontsluiting van het terrein via de Diepeweg of Apeldoornseweg is niet mogelijk. Vanwege het verwachte vrachtverkeer is een directe aansluiting op de Uddelerweg gewenst. Een aansluiting in de vorm van een rotonde heeft ook een functie als natuurlijke snelheidsremmer voor het verkeer dat de kom van Elspeet binnen rijdt.

In het oostelijk deel van het plangebied komt de ontsluiting uit op een groene zone met waterberging. Op deze manier ontstaat een groen beeld in de openbare ruimte. Als overgang op het landelijk gebied richting het oosten en de woongebieden in het noorden, zijn hier woon-/werkkavels mogelijk.

Bij de zuidelijke rand van het bedrijventerrein wordt een nieuwe, oost-west lopende houtsingel aangeplant. Deze houtsingel verwijst naar de oude houtsingels die hier vroeger aanwezig waren. Er ontstaat daarmee een netwerk aan houtsingels, waarin biodiversiteit een grote rol speelt. Tevens wordt het plan op deze manier landschappelijk ingepast.



## Legenda



bedrijfskavels met groene voorzijde



bedrijfskavels rondom groene ruimte



inpassen plan rondom supermarkt/bakkerij



herinrichting perceel houtbewerkingsbedrijf



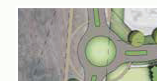
woon-/werklocaties aan noordzijde



wegbeplanting met hagen



groenzone met waterberging



aansluiting Uddelerweg (rotonde)



Langzaamverkeersroute richting Diepeweg



## 5.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de visie op de vorige pagina is een stedenbouwkundige voorbeelduitwerking gemaakt. Deze voorbeelduitwerking geeft een beeld van het stedenbouwkundig ontwerp, dat echter op verschillende punten nader onderzocht moet worden. Ook zijn de onderlinge perceelsgrenzen nog niet bepaald, het betreft slechts een impressie.

De huidige supermarkt en de bakkerij blijven in de bestaande vorm gehandhaafd. Ten zuiden van deze locatie loopt de nieuwe ontsluitingsweg (voorzien van een rotonde) met een ruime boog om de supermarkt. Ten zuiden van deze ontsluitingsweg liggen enkele bedrijfskavels.

In het oostelijk deel van het plangebied komt de oost-west lopende ontsluitingsweg komt uit op een groene zone, waar ruimte is voor waterberging. Rondom deze centrale zone loopt de ontsluitingsweg met voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Aan deze ontsluitingsweg zijn de bedrijfskavels gesitueerd.

Aan de zuidrand van het plan zijn nieuwe houtsingels gesitueerd, die voorzien in een goede landschappelijke inpassing en tevens een belangrijke rol vervullen in het creëren van een goede leefomgeving van de das.

Het bedrijventerrein Elspeet is kleinschalig van karakter. Voor grootschalige bedrijvigheid moet een plek in Nunspeet of elders, op een regionaal bedrijventerrein, ruimte worden gevonden. Globaal ligt de kavelgrootte

tussen de 500 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup>. In tegenstelling tot de onderlinge kavelgrenzen ligt de groen- en wegenstructuur wel vast. Voor een goede beeldvorming zijn er wel kavels en gebouwen ingetekend in de ontwerptekening, dit betreft dus een indicatieve verkaveling.

Hierna zullen verschillende aspecten verder worden toegelicht.

### ***Bebouwingsstructuur***

Een bedrijventerrein wordt over het algemeen gekenmerkt door een grote variëteit in bebouwing, zowel qua bouwmassa, uitstraling als erfinrichting. Iedere ondernemer zal zijn of haar pand en zijn of haar perceel zo efficiënt mogelijk willen inrichten. Daarom is het belangrijk dat er een heldere en overzichtelijke bebouwingsstructuur op het bedrijventerrein wordt geïntroduceerd.

In het plangebied wordt zoveel mogelijk één vaste rooilijn gehanteerd. Het maximaal te hanteren bebouwingspercentage zorgt ervoor dat er ruimte over blijft op het eigen terrein om te parkeren en wat buitenopslag toe te staan achter de voorgevel. Voor de bedrijfskavels langs de Uddelerweg geldt een strikt regime qua beeldkwaliteit en de inrichting van het (groene) voorterrein. De overige bedrijfskavels hanteren een rooilijn van ca. 12 meter, zodat er op het voorterrein voldoende ruimte over blijft om te kunnen parkeren en er ook ruimte is voor een haag aan de voorzijde. De bouwhoogte is maximaal 9 meter. De bakkerij aan de Uddelerweg kent eenzijdige uitstraling: zo kan optimaal geprofiteerd worden van de zichtlocatie.



### Legenda

-  Bestaande houtsingels
-  Nieuwe houtsingels
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Lage hagen
-  Groenzone vóór bedrijven

Groenstructuur



Aan de oostzijde van het plangebied is ruimte voor woon-werkkavels: zo wordt een geleidelijke overgang gecreëerd naar de bebouwde kom van Elspeet.

### ***Groen en waterstructuur***

Meest opvallende groene element in het huidige plangebied is de noord-zuid lopende houtsingel. Deze houtsingel blijft gehandhaafd (op een enkele doorbraak na) en zorgt voor een visuele scheiding tussen het westelijk en oostelijk gedeelte. Haaks hierop worden aan de zuidrand van het nieuwe bedrijventerrein nieuwe houtsingels geïntroduceerd. Deze zorgen samen met de bestaande houtsingel voor een structurerend en omkaderend groenelement.

Langs de ontsluitingsroute zullen bomen worden geplant, die samen met de hagen op de voorterreinen bijdragen aan een groene uitstraling van het bedrijventerrein. Op het oostelijk gelegen centrale groene zone is ruimte voor waterberging. Er moet hier voldoende aandacht zijn voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat, zodat dit ook uitnodigt tot het maken van bijvoorbeeld een wandeling van werknemers tijdens de lunchpauze. De inrichting van de openbare ruimte wordt nog nader uitgewerkt.

### ***Verkeersstructuur***

Het plangebied wordt vanaf de Uddelerweg ontsloten met een nieuwe ontsluitingsweg die vanaf de westzijde richting het oosten loopt. In het oostelijk

deel van het plangebied komt de ontsluitingsroute uit op een groene ruimte waar rond gereden kan worden. Zo wordt voorkomen dat vrachtwagens moeten steken om weer terug te rijden. De weg rondom de groene ruimte vormt de ontsluiting voor de verschillende kavels.

De Uddelerweg is de belangrijkste ontsluitingsroute voor Elspeet vanuit het zuiden. De nieuwe aansluiting op deze Uddelerweg moet daarom, vanwege de drukte en verkeersveiligheid, zorgvuldig worden vormgegeven. Het aanleggen van een rotonde heeft de voorkeur, vanwege de doorstroming en ook de verkeersremmende werking richting de kom. De exacte vormgeving wordt nog nader uitgewerkt.

Het oostelijk deel van het plangebied wordt via een langzaam verkeersroute aangesloten op de Diepeweg. Hiermee wordt het plangebied aange-takt op het bestaande netwerk. Ook wordt gestimuleerd dat mensen vanuit Elspeet op de fiets naar het werk komen.

De ontsluiting van de supermarkt en bakkerij (parkeren voor bezoekers en ook laden en lossen) vindt plaats via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, zodat de huidige rechtstreekse ontsluiting op de Uddelerweg omgevormd kan worden tot een ontsluiting voor langzaam verkeer.

Het profiel van de ontsluitingsroute in het plangebied bestaat uit een rijbaan van 6 meter breed en een voetpad van 2 meter breed. Parkeren, laden en lossen vindt plaats op eigen terrein. Het voetpad biedt plaats aan

## Legenda



Nieuwe rotonde



Rijbaan met voetpad



Langzaam verkeersroute



Verkeersstructuur



leidingen en verlichting. Het profiel zal nader worden uitgewerkt.

### ***Duurzaamheid***

#### ***Klimaatadaptatie en biodiversiteit***

In dit plan is ingespeeld op het streven naar klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het zoveel mogelijk toepassen van beplanting. Op een bedrijventerrein is dat doorgaans een uitdaging. Vandaar dat in dit plan een robuuste groenstructuur is opgenomen, waar de landschappelijke inpassing, de regenwateropvang en het streven naar ecologische diversiteit is geïntegreerd.

Regenwater dat op de openbare ruimte valt, wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de opgenomen wadi. Regenwater op de bedrijfsperven wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Over de exacte uitwerking hiervan zal afstemming plaatsvinden met gemeente en waterschap. Waar mogelijk wordt het toepassen van groene daken (sedum) gestimuleerd, zodat er nog meer buffervermogen ontstaat.

Gezien de cultuurhistorische en landschappelijke waarde is de bestaande noord-zuid lopende houtsingels geïntegreerd in het planontwerp. De nieuwe realiseren houtsingels zorgen ervoor dat er een netwerk aan houtsingels

ontstaat. De uitgevoerde ecologische onderzoeken hebben aangetoond dat de omgeving een fourageergebied vormt voor dassen. Het nieuwe stelsel van houtsingels is zorgvuldig gesitueerd, zodat dit een meerwaarde gaat vormen voor het leefgebied van de das. Hiermee wordt gestreefd naar een natuurinclusief ontwerp.

#### ***Energietransitie***

Nieuwe woningen moeten tegenwoordig aardgasloos gebouwd worden. Voor de bedrijfsruimtes ligt dit nog iets anders. In het ontwerp is hierop wel ingespeeld. Door het toepassen van platte daken en een bebouwingshoogte van 9 meter wordt gestimuleerd dat er op de daken zonnepanelen worden aangebracht (evt. in combinatie met een groendak). Zodoende kan er een behoorlijke oppervlakte aan zonnepanelen worden gecreëerd, die ook grotendeels aan het zicht onttrokken wordt.



Referentiebeeld bedrijfbebouwing met representatieve voorzijde



Referentiebeeld rustige en ingetogen uitstraling bedrijfshal



Referentiebeeld bedrijfspand met haag en parkeren op eigen terrein



# 6 Beeldkwaliteitsaspecten

In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitsaspecten uitgewerkt. Er wordt een onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteitsaspecten van de bedrijfskavels, van de woon-/werkkavels en de beeldkwaliteitsaspecten van de openbare ruimte.

## 6.1 Bedrijfskavels

### *Massa en vorm*

- Kleinschalige bedrijven die zich oriënteren op de belangrijkste aangrenzende ontsluitingsweg.
- Bouwhoogte maximaal 9 meter.
- Minimale afstand bouwmassa tot aan voorste perceelsgrens: 12 meter (parkeren vóór het gebouw mogelijk); een verbijzondering aan de gevel (maximaal 30% van het gevelvlak) mag hier overheen steken.
- Maximaal bebouwingspercentage: 70%.
- De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen.

### *Architectuur*

- Gebouwen hebben een representatieve gevel aan de zijde van de openbare ruimte.
- Donkere eenvoudige massa's, plat afgedekt.
- Eenvoudig materiaalgebruik.
- Eigentijds, rustig en zakelijk beeld.
- Reclame is onderdeel van architectuur.

### *Erven*

- Hoogwaardige uitstraling.
- Voldoende buitenruimte op eigen terrein voor laden en lossen en parkeren.
- Op de grens tussen privé en openbaar wordt een lage haag geplaatst (evt. gecombineerd met hek).
- Buitenopslag alleen toegestaan achter voorgevelrooilijn en achter een hekwerk, met als aanbeveling dit uit het zicht te doen.
- Per bedrijf maximaal één inrit.
- Eén losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan.



*Referentiebeeld woning met traditionele uitstraling*



*Referentiebeeld groen inpassen parkeren*



*Referentiebeeld woon-/werkkavel met situering bedrijfswoning vóór bedrijfspand*



## 6.2 Woon-/werkkavels

### *Massa en vorm*

- De woningen (vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen) op de woon-/werkkavels zijn georiënteerd op de Diepeweg aan de noordzijde van het plangebied en op het oostelijk gelegen buitengebied aan de oostzijde van het plangebied. Achter deze woningen zijn kleinschalig bedrijfspanden mogelijk die ontsloten worden vanaf het bedrijventerrein.
- Het is mogelijk om op kleine percelen de bedrijfsruimtes van twee percelen met één zijde aan elkaar te bouwen.
- Bouwhoogte woningen maximaal 9 meter, goothoogte maximaal 4 meter, bouwhoogte bedrijfspanden maximaal 9 meter.
- De kaprichting van de woningen aan de Diepeweg ligt evenwijdig aan de straat.
- Maximaal bebouwingspercentage: 70%.
- De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen. De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

### *Architectuur*

- Landelijke uitstraling.
- Eenvoudige massa's van één laag met kap voor bedrijfswoningen.
- Donkere eenvoudige massa's, plat afgedekt voor bedrijfspanden.

- Voor bedrijven zijn gedekte en donkere kleuren gewenst, woningen mogen alleen in rode tot roodbruine baksteen en/of hout (om het landelijke karakter te onderstrepen).
- Reclame is onderdeel van architectuur.

### *Erven*

- Hoogwaardige uitstraling.
- Voldoende buitenruimte op eigen terrein voor laden en lossen en parkeren.
- De ruimte rondom de woning wordt ingericht als tuin met een groene uitstraling.
- De woning is voorzien van maximaal één bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie, gesitueerd op minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn. Bijgebouwen zijn ondergeschikt ten opzichte van de woning.
- Op de grens tussen privé en openbaar wordt een lage haag geplaatst (evt. gecombineerd met hek).
- Buitenopslag is in principe niet toegestaan. Indien noodzakelijk dan achter of naast het bedrijfspand (niet aan de zijde van de woning) en afgeschermd met een hekwerk of haag.
- Eén losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan.



*Referentiebeeld houtsingels*



*Referentiebeeld bestrating: weg asfalt en betontegels voetpad*



## 6.3 Openbare ruimte

### Wegen

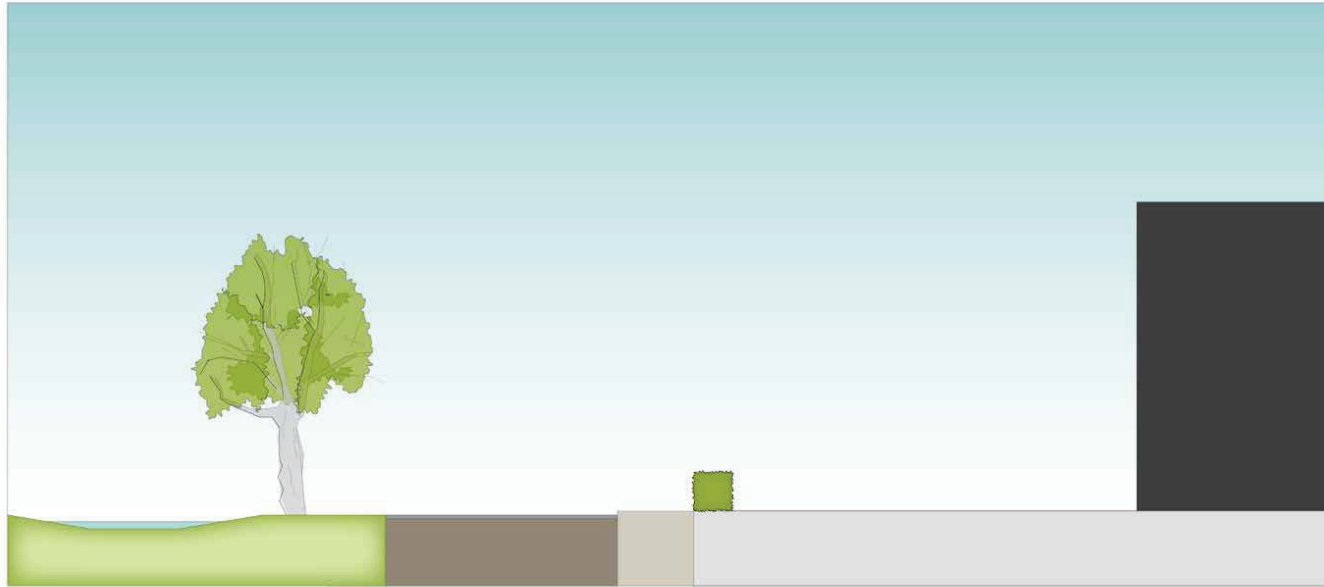
- De rijbaan heeft een breedte van 6 meter en is voorzien van een voetpad van 2 meter.
- Het materiaal bestaat uit asfalt voor de rijbaan en betontegels voor het voetpad.
- Het voetpad biedt ruimte aan leidingen en verlichtingsarmaturen, dit zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt in een civieltechnisch ontwerp.

### Groen

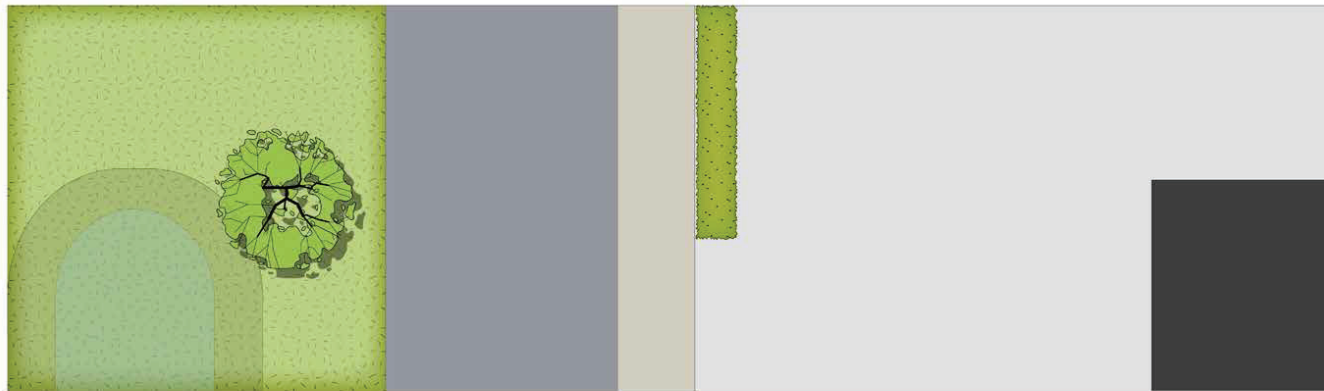
- De bestaande noord-zuid lopende houtsingel wordt ingepast in het plan.
- Nieuwe houtsingels worden aan de zuidrand van het bedrijventerrein ingeplant zodat er een groene rand langs het bedrijventerrein ontstaat.
- Aan de oostzijde van het plangebied wordt een centrale groene ruimte ingepast, die ruimte biedt voor een wadi. De wadi is voorzien van gras en ingericht ten behoeve van een optimale opvang van hemelwater.
- De combinatie van houtsingels en groene ruimtes zijn optimaal ingericht ter bevordering van de ecologische diversiteit.
- De exacte inrichting van de wadi en houtsingel zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt.
- Voor alle beplanting in het plangebied geldt dat er gebiedseigen soorten gebruikt worden (met uitzondering van de bedrijfskavels).

Op de volgende pagina's zijn enkele principeprofielen opgenomen die een beeld geven van de inrichting van de openbare ruimte en ook de voortereinen bij de bedrijven.

# Doorsnede A



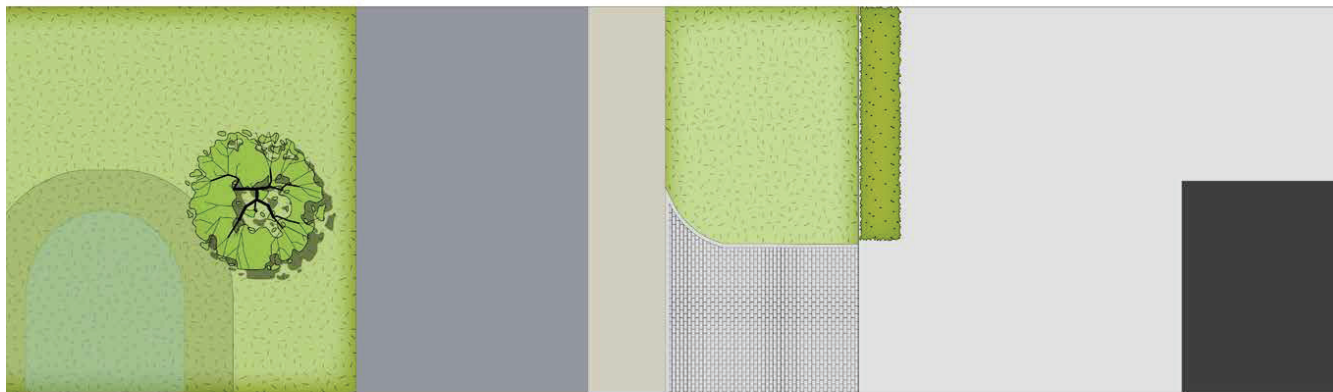
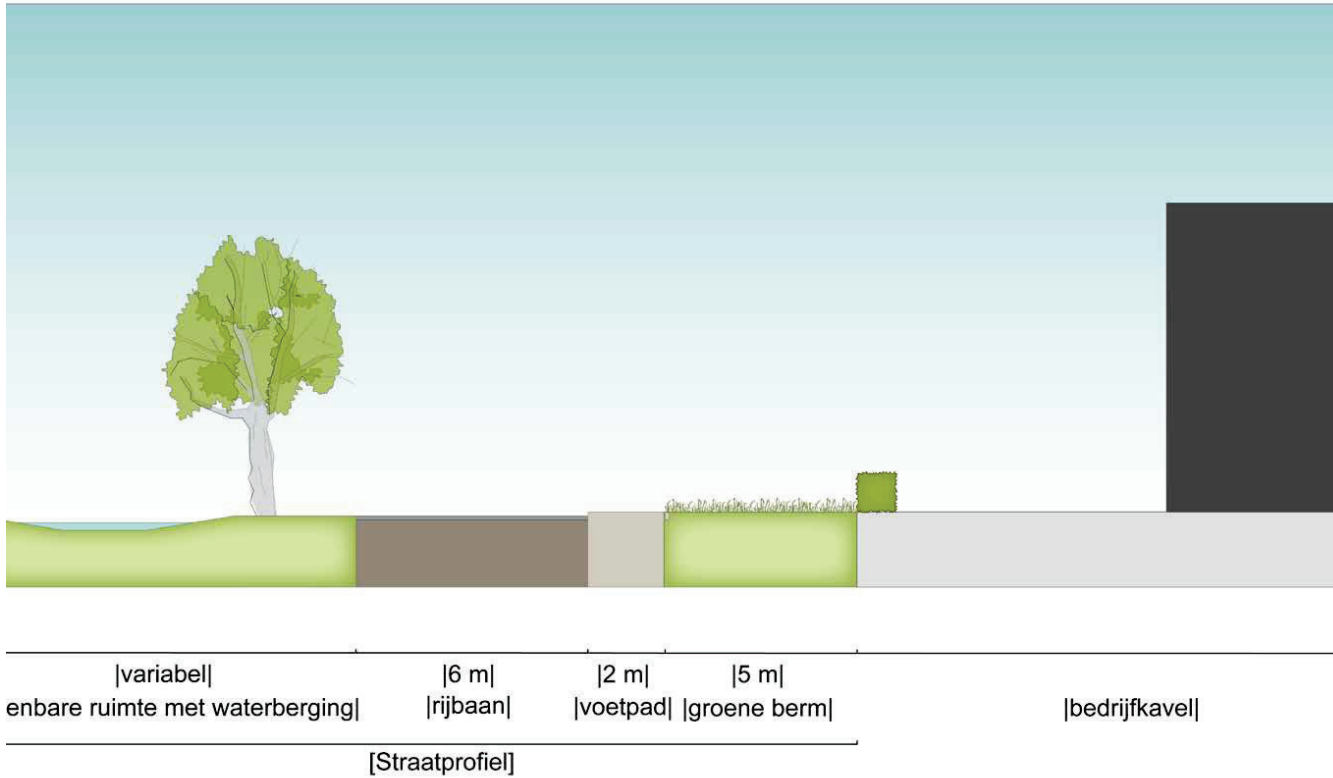
[variabel] [6 m] [2 m] [bedrijfkavel]  
[Openbare ruimte met waterberging] [rijbaan] [voetpad]  
[Straatprofiel]



Ligging principeprofiel



# Doorsnede B



Ligging principeprofiel

**buro-sro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement