Gemeente **Heerde**

Gebiedsperspectief

AkzoNobel-terrein, Wapenveld



samen zijn wij **Heerde**

Colofon

Titel	Gebiedsperspectief AkzoNobel-terrein Wapenveld
Status	Definitief
Datum	17 augustus 2026
Opdrachtgever	Gemeente Heerde, College van B&W
Opsteller	Gemeente Heerde, Kern- en expertteam
Betrokken partijen	Provincie Gelderland en AkzoNobel
Versie	Versie 1.0

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	**5**
2. Analyse	**6**
3. Koers voor het gebied	**16**
4. Ontwikkelkaders	**18**



Satellietbeeld van de locatie (bron: Google Earth)

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

1. Inleiding

Het AkzoNobel-terrein in Wapenveld komt eind 2027 vrij na meer dan een eeuw industrieel gebruik. Daarmee ontstaat een bijzondere kans om een gesloten fabrieksterrein te transformeren tot een open, gemengd en toekomstbestendig onderdeel van het dorp. De ligging tussen het dorpscentrum, woongebieden, bestaande bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, sportfuncties en het landschap maakt de locatie van betekenis voor de bredere ontwikkeling van Wapenveld-Noord.

De gemeente ziet het AkzoNobel-terrein niet als een opzichzelfstaande herontwikkellocatie, maar als een strategische schakel in Wapenveld-Noord. De opgave is om een afgesloten en monofunctioneel industrieel terrein om te vormen naar een herkenbaar dorpsgebied waarin wonen, kleinschalig werken, maatschappelijke en zorggerelateerde voorzieningen, groen, water en ontmoeting elkaar versterken.

Dit gebiedsperspectief beschrijft de gewenste ontwikkelrichting voor het AkzoNobel-terrein als gemengd gebied. Het document is richtinggevend voor toekomstige planvorming en vormt het gemeentelijke toetsingskader voor gesprekken (toekomstig) met betrokken partijen. Het gebiedsperspectief legt nog geen definitief programma, stedenbouwkundig plan of uitvoeringsbesluit vast, maar benoemt wel de uitgangspunten die voor de gemeente bepalend zijn voor medewerking aan herontwikkeling.

Daarbij maakt dit document onderscheid tussen richtinggevende ambities en randvoorwaarden. De ambities, beschreven in hoofdstuk 3, geven richting aan de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van het gebied. In hoofdstuk 4 zijn de principes en kwaliteiten uitgewerkt die bepalend zijn voor het realiseren van deze ambities. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor de vervolgfase en moeten nader worden uitgewerkt voordat de gemeente medewerking kan verlenen aan concrete planvorming.

2. Analyse



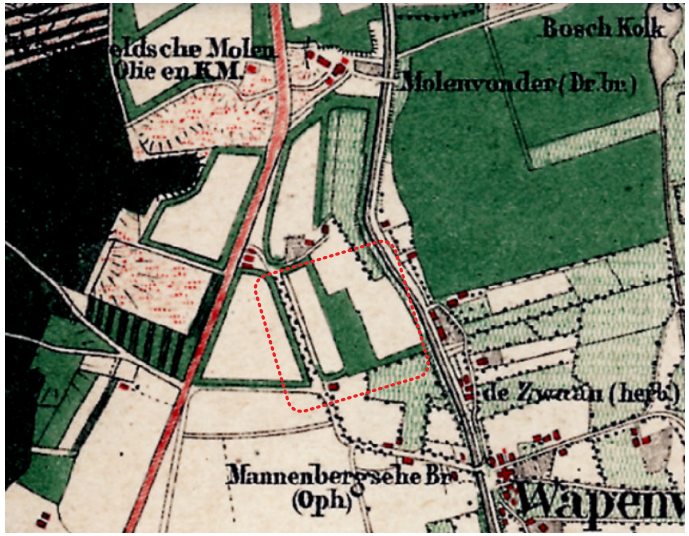
Satellietbeeld van de omgeving Wapenveld (bron: Google Earth)

De locatie in Wapenveld

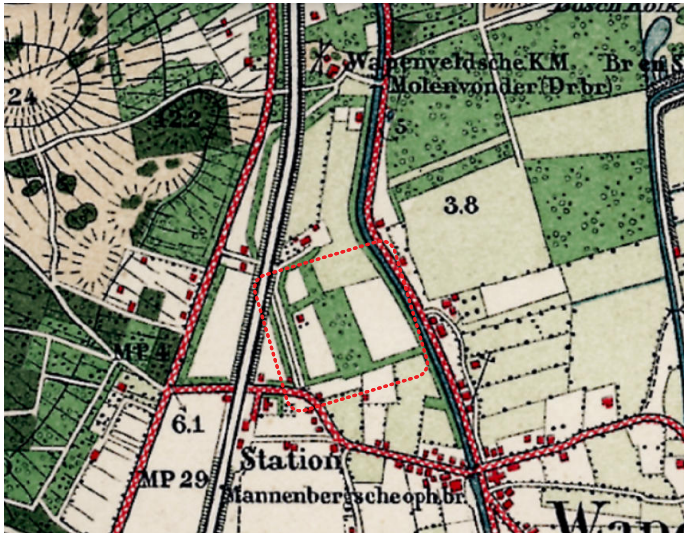
Het AkzoNobel-terrein ligt aan de noordzijde van Wapenveld, tussen de Veluwe en het Apeldoorns Kanaal. Door deze ligging bevindt het terrein zich op een strategische plek tussen dorp, landschap en bedrijvigheid. De locatie heeft daardoor betekenis voor meer dan alleen de invulling van het vrijkomende fabrieksterrein: zij kan een verbindende rol spelen in de ontwikkeling van Wapenveld-Noord.

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

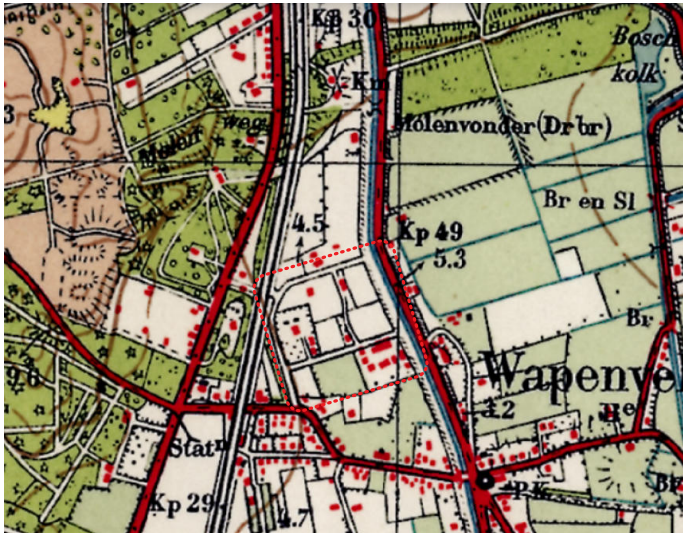
Historie



1865



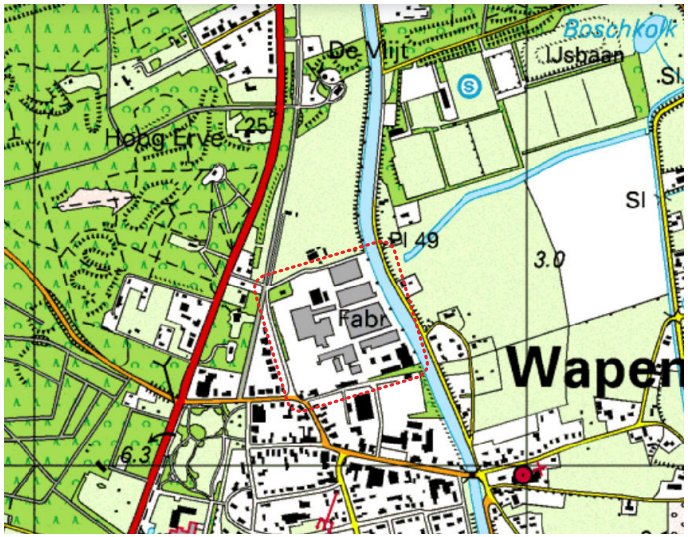
1920



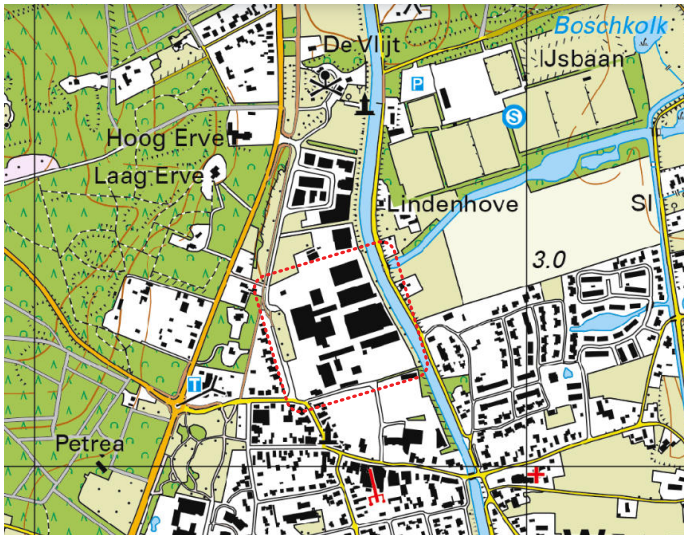
1950



1980

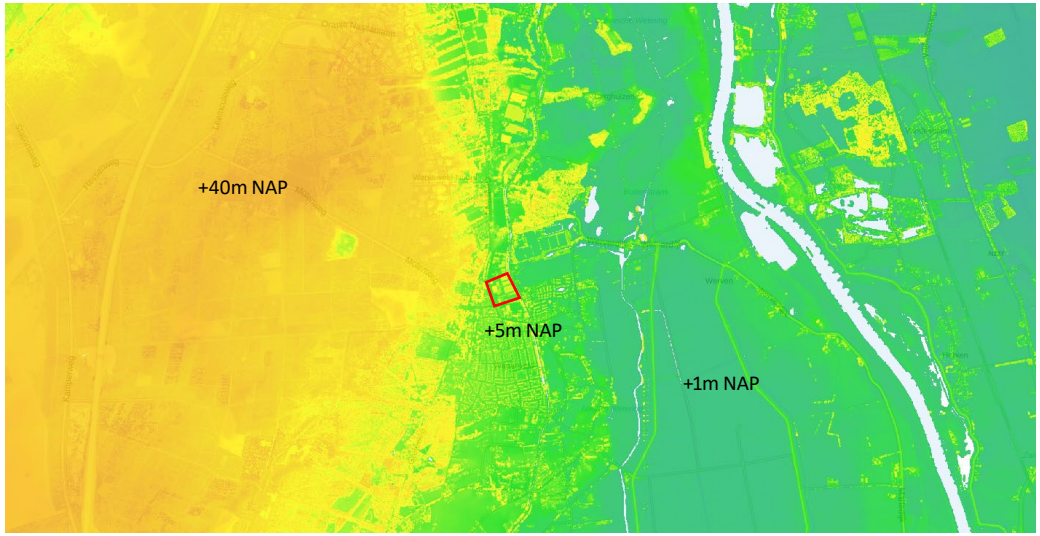


2000



2025

Topografie



Hoogtekaart van de omgeving (bron: Actuele Hoogtekaart Nederland via ahn.nl)

Wapenveld ligt op de overgang tussen de hogere gronden van de Veluwe en de lagere gronden langs het Apeldoorns Kanaal. Deze overgang is kenmerkend voor de landschappelijke opbouw van de omgeving en heeft mede richting gegeven aan de ontwikkeling van het dorp. Het AkzoNobel-terrein bevindt zich midden in deze overgangszone en maakt onderdeel uit van het gebied waar de verschillende landschappen van Wapenveld samenkomen.

Bodem



Bodemkaart van de omgeving (bron: WUR via bodemdata.nl)

De omgeving van het AkzoNobel-terrein kent een gevarieerde bodemopbouw die kenmerkend is voor de overgang tussen de Veluwe en het lagere gebied rond het Apeldoorns Kanaal. Rondom de locatie komen verschillende bodemtypen voor die samen de landschappelijke ondergrond van Wapenveld vormen. In het westen de zandgronden en in het oosten de kleigronden. Het terrein zelf is op de bodemkaart niet als afzonderlijk bodemtype weergegeven.

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

Het terrein



Vogelvluchtperspectief van het terrein (bron: BAG)

Gebruik





Oude foto's (bron: AkzoNobel)

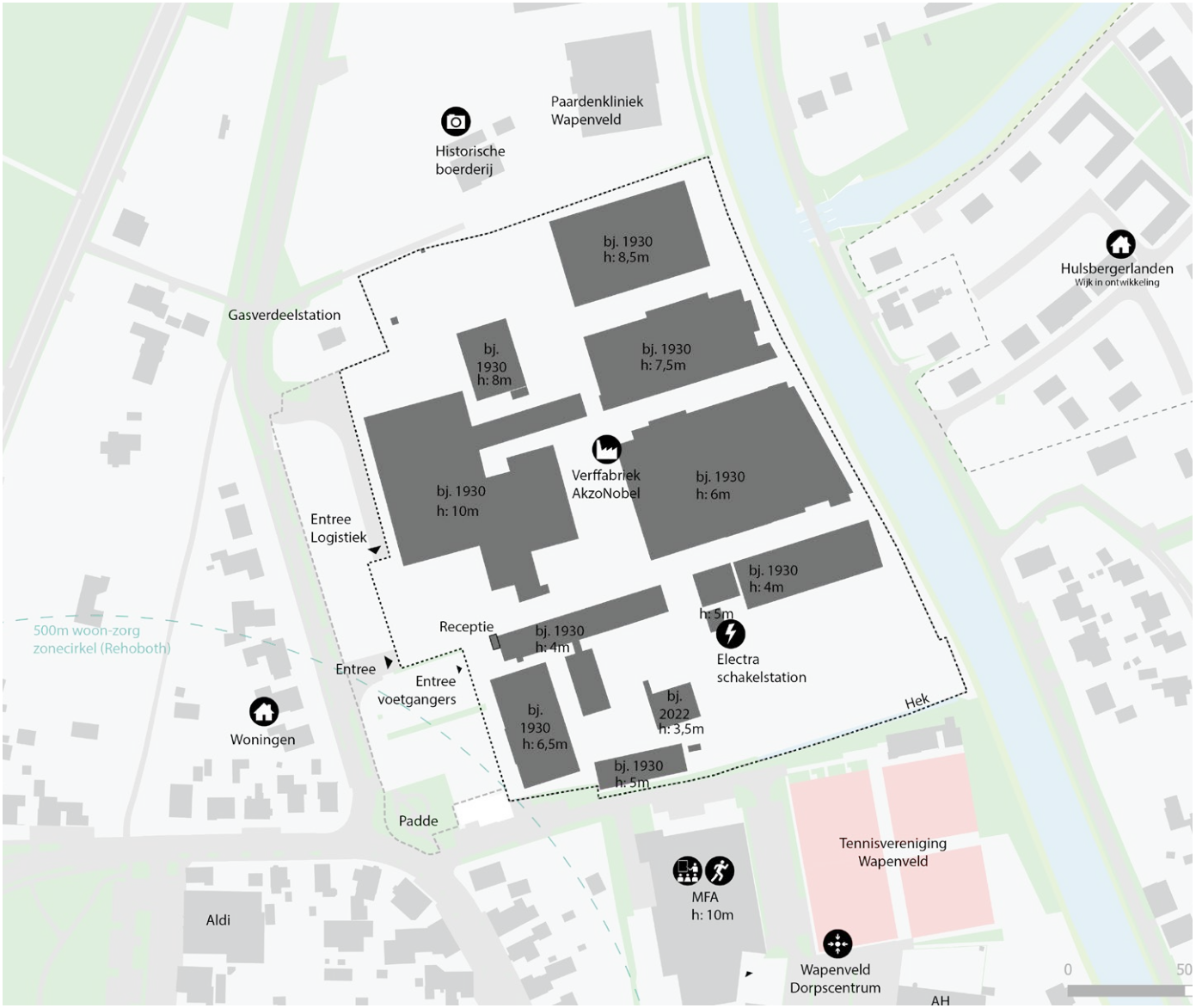
De locatie kent een lange industriële geschiedenis. Meer dan een eeuw is het terrein gebruikt voor productie, opslag, logistiek, onderzoek en ondersteunende kantoorfuncties. Deze geschiedenis heeft de ruimtelijke opbouw, schaal, materialisering en identiteit van de plek sterk bepaald. De grote hallen, functionele inrichting, verharding en interne logistieke structuur vertellen het verhaal van arbeid, productie en economische betekenis voor Wapenveld.

Het AkzoNobel-terrein wordt momenteel hoofdzakelijk gebruikt door werknemers, leveranciers en logistieke dienstverleners die verbonden zijn aan de bedrijfsactiviteiten op de locatie.

Bebouwing en functies

De locatie wordt gekenmerkt door grootschalige industriële bebouwing met een functionele opzet. De gebouwen zijn vooral ingericht op productie, opslag, logistiek en ondersteunende bedrijfsprocessen. Daardoor is de maat en schaal van de bebouwing groter dan in de omliggende woongebieden. De bouwmassa's, verharding en interne ontsluitingsstructuur versterken het besloten karakter van het terrein. De bebouwing is niet gericht op interactie met de omgeving, maar op een efficiënte bedrijfsvoering binnen de eigen terreingrenzen.

In de directe omgeving liggen verschillende functies dicht bij elkaar. Aan de ene kant bevinden zich bestaande woongebieden en het dorpscentrum van Wapenveld, aan de andere kant liggen bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, sportfuncties en landschappelijke structuren.

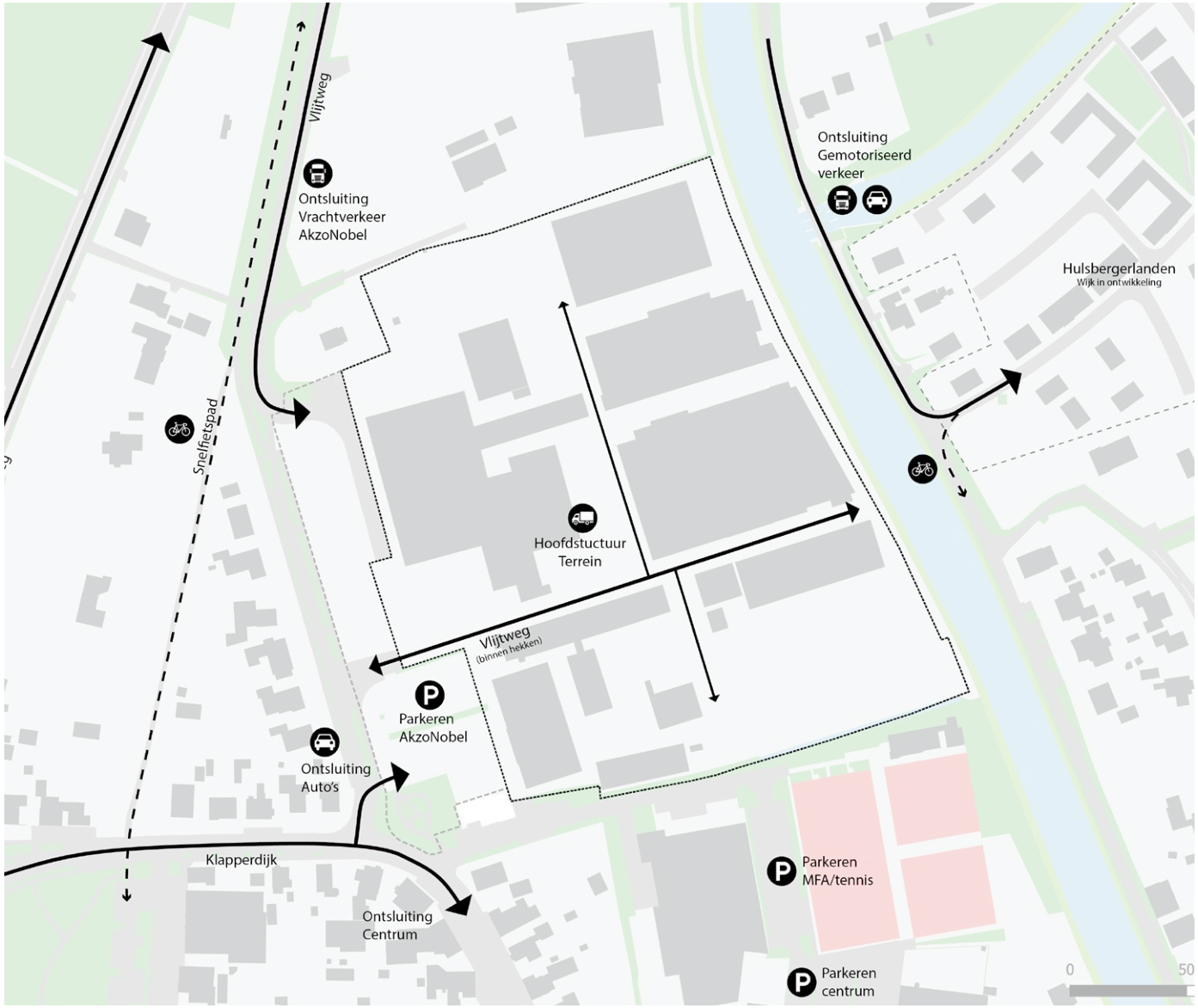


Kaart met analyse van bebouwing en functies op het terrein en de directe omgeving

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

Infrastructuur

De infrastructuur rond het AkzoNobel-terrein wordt op dit moment vooral bepaald door de industriële functie van de locatie. De ontsluiting is gericht op bedrijfsverkeer, logistiek en interne verplaatsingen binnen een gesloten terreinstructuur. Daardoor is het gebied beperkt verbonden met het dagelijkse netwerk van Wapenveld. Voor voetgangers en fietsers zijn de mogelijkheden om het terrein te doorkruisen beperkt, waardoor het terrein eerder als barrière functioneert dan als schakel tussen woongebieden, centrum, bedrijvigheid, sportvoorzieningen, landschap en het Apeldoornskanaal.



Kaart met analyse van de infrastructuur op het terrein en de directe omgeving



Kaart met analyse van groenstructuren op het terrein en de directe omgeving

Groenstructuren

De groenstructuur op het AkzoNobel-terrein is op dit moment beperkt aanwezig en ondergeschikt aan het industriële gebruik. Het terrein bestaat grotendeels uit bebouwing, verharding en functionele buitenruimte voor productie, opslag en logistiek. Daardoor ontbreekt een samenhangend groen raamwerk dat bijdraagt aan verblijfskwaliteit, ecologie of klimaatadaptatie. De bestaande groene elementen liggen vooral aan de randen of in losse fragmenten en vormen nog geen herkenbare verbinding met de omliggende landschappelijke structuren

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

Waterstructuren

De waterstructuur wordt in de huidige situatie vooral bepaald door de ligging nabij het Apeldoornskanaal en door de functionele inrichting van het bedrijventerrein. Binnen het terrein zelf is water beperkt zichtbaar als ruimtelijke kwaliteit. Door de grote hoeveelheid verharding is de natuurlijke infiltratie beperkt en kan water bij hevige neerslag minder goed worden vastgehouden. De bestaande situatie is daarmee vooral ingericht op afvoer en gebruik, en nog onvoldoende op klimaatadaptatie, beleving en ecologische waarde.



Kaart met analyse van de waterstructuren op het terrein en de directe omgeving

Conclusies

De ruimtelijke en programmatische analyse laat zien dat het AkzoNobel-terrein op dit moment vooral functioneert als een gesloten, monofunctioneel en naar binnen gericht industrieel terrein. De bestaande bebouwing, verharding, logistieke inrichting en beperkte toegankelijkheid zijn sterk afgestemd op productie, opslag en interne bedrijfsprocessen. Daardoor sluit het terrein ruimtelijk en functioneel nog beperkt aan op de omliggende woongebieden, voorzieningen, sportfuncties, bedrijvigheid en landschappelijke structuren.

De ligging binnen Wapenveld-Noord maakt dat de locatie niet los kan worden gezien van haar omgeving. Het terrein bevindt zich op het snijvlak van verschillende dorpsfuncties en structuren, maar vormt in de huidige situatie eerder een onderbreking dan een vanzelfsprekend onderdeel van het dorp. Vooral de gesloten randen, de beperkte doorwaadbaarheid, de industriële schaal en het ontbreken van samenhangende openbare ruimte bepalen het huidige karakter van het gebied.

Ook de programmatische analyse laat zien dat de toekomstige invulling zorgvuldig moet worden afgewogen. De nabijheid van wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport en landschap vraagt om duidelijke keuzes over de aansluiting op de bestaande omgeving.

De toekomstige opgave bestaat vooral uit het ruimtelijk en programmatisch opnieuw positioneren van het gebied binnen Wapenveld. De bestaande situatie vraagt om een zorgvuldige transformatie van een afgesloten industrieel terrein naar een gebied dat beter aansluit op de schaal, structuur en functies van de omgeving.

Kansen

• Verbinding met het dorpshart: de ligging nabij het centrum (MFA en winkels) biedt kansen om routes, voorzieningen, parkeren en ontmoetingsplekken sterker met elkaar te verbinden.

• Overgang tussen wonen, werken en landschap: de locatie kan een geleidelijke overgang vormen tussen woongebieden, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke functies en het omliggende landschap.

• Ruimte voor integrale gebiedsontwikkeling: de omvang van het terrein maakt het mogelijk om wonen en werken, groen, mobiliteit, openbare ruimte en fasering in samenhang te ontwerpen.

• Nieuwe doorwaadbaarheid: door het terrein open te stellen kunnen nieuwe fiets- en wandelroutes ontstaan die Wapenveld-Noord beter verbinden met het centrum en de omgeving.

• Blauw-groene verbinding: de ligging tussen de Veluwe en het Apeldoorns Kanaal biedt kansen om het terrein te ontwikkelen als schakel tussen deze landschappelijke structuren.

• Identiteit en erfgoed: de industriële geschiedenis kan zichtbaar blijven door behoud, hergebruik of verwijzing naar karakteristieke gebouwen, materialen, kleuren, structuren of zichtlijnen.

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.



Kansenkaart

3. Koers voor het gebied

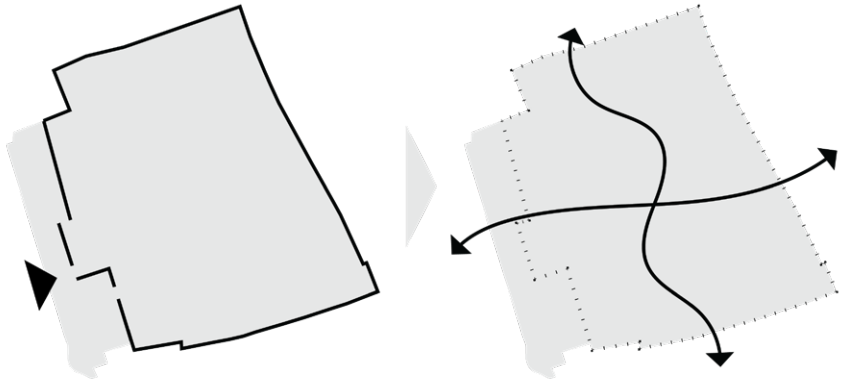
Algemene beschrijving

De koers voor het AkzoNobel-terrein is de ontwikkeling van een open, gemengd en dorps gebied. De locatie verandert van een gesloten fabrieksterrein in een herkenbaar nieuw deel van Wapenveld, waar wonen, kleinschalig werken, maatschappelijke (zorg)functies, groen en ontmoeting elkaar versterken.

De ontwikkeling moet Wapenveld-Noord beter verbinden met het centrum, omliggende woonbuurten, bestaande bedrijvigheid en het landschap. Nieuwe routes, toegankelijke openbare ruimtes en zorgvuldig vormgegeven randen doorbreken het gesloten karakter van het terrein en maken het gebied onderdeel van het dagelijkse dorpsnetwerk.

De industriële geschiedenis van de plek wordt benut als kwaliteit. Waar mogelijk blijven karakteristieke gebouwen, structuren, materialen of verhalen zichtbaar door behoud, hergebruik of een herkenbare verwijzing in de nieuwe inrichting.

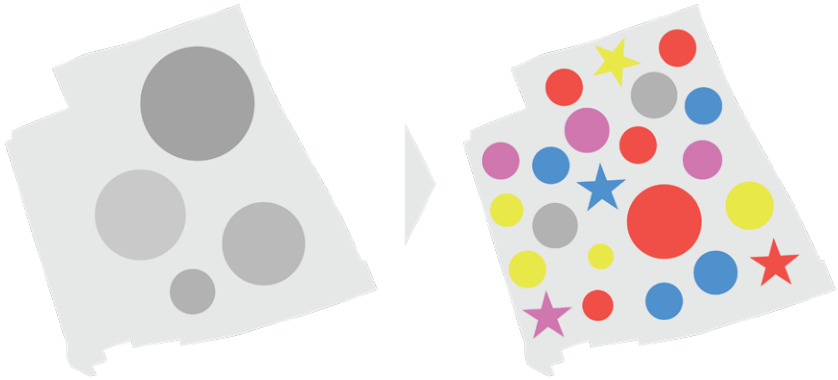
1. Een toegankelijk gebied



Van gesloten naar verbonden: het terrein wordt openbaar, toegankelijk en verbonden met centrum, woonbuurten, bedrijvigheid en landschap.

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

2. Een mix van functies



Van monofunctioneel naar gemengd: wonen, kleinschalig werken, maatschappelijke functies, groen en ontmoeting vormen samen een dorps en toekomstbestendig milieu.

3. Een nieuwe identiteit

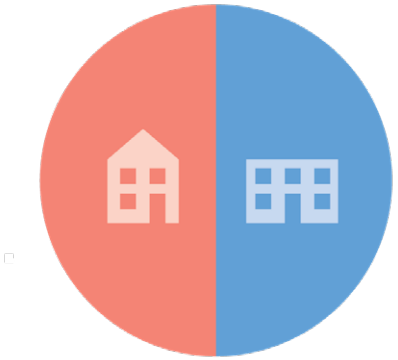


Van industrieel verleden naar nieuwe identiteit: de geschiedenis van de plek blijft herkenbaar en geeft karakter aan de nieuwe ontwikkeling.

Wat past niet meer

De koers betekent ook dat bepaalde functies en ontwikkelrichtingen niet meer passend zijn. Grootschalige of zware bedrijvigheid (milieucategorie 3 en 4) of een opnieuw gesloten terrein sluiten niet aan bij de gewenste ontwikkeling waarop de gemeente haar beleid gaat uitzetten.

4. Principes & kwaliteiten







Programma

Het voormalige AkzoNobel-terrein moet een levendig gemengd gebied worden dat naadloos aansluit op het dorpscentrum van Wapenveld. Wonen vormt een belangrijke pijler, maar het gebied moet zich gaan onderscheiden door de succesvolle mix met kleinschalige werkfuncties, maatschappelijke en zorggerelateerde voorzieningen, groene openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. De uitgeefbare grond is gelijkmatig verdeeld: 50% is ingevuld met diverse woonfuncties en 50% met werkfuncties in milieucategorie 1 en 2. Wonen en werken versterken elkaar, de maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan de samenhang in Wapenveld, en het gebied vormt een natuurlijke uitbreiding van het dorpscentrum zonder dat bestaande voorzieningen zijn verdrongen.

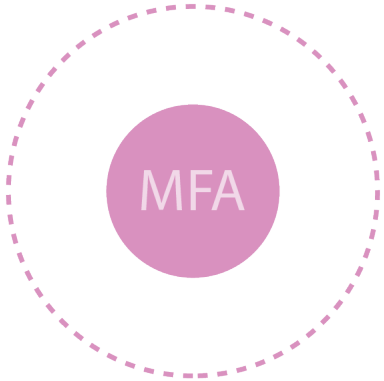
Wonen

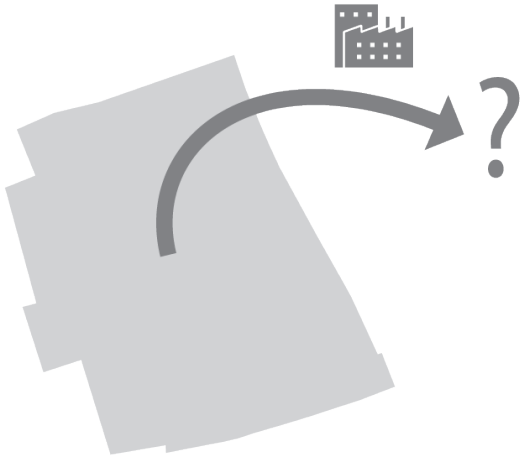
Het terrein moet een verlengstuk van het centrum worden met een bijpassende dichtheid. Woningtypen zoals vrijstaande woningen, tweekappers en grote kavels sluiten niet aan bij deze koers. De woningbouwopgave volgt het Volkshuisvestingsprogramma: 40% sociale huur, 30% middenhuur en 30% vrije sector.

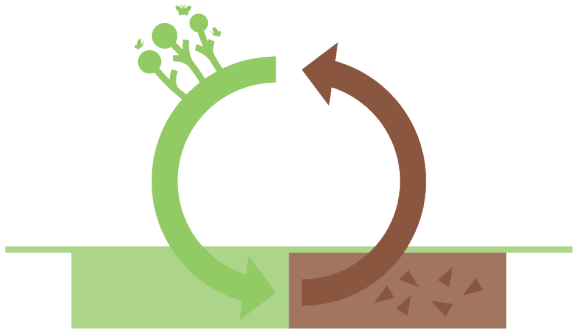
Werken

De werkfuncties bestaan uit lichte bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. Er is minimale hinder door geur, stof, gevaar of geluid. Bedrijvigheid met veel vrachtverkeer of veel vervoersbewegingen zijn in principe niet passend. Het bebouwingspercentage op werklocaties is minimaal 70%, waardoor er geen inefficient ruimte wordt gebruikt voor opslag op het terrein. Bedrijfsactiviteiten zijn in minimaal twee verdiepingen georganiseerd voor efficiënt ruimtegebruik. Detailhandel is vooral aan de dorpsstraat te vinden en niet in dit gebied.

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.







Zorg

De nabijheid van het MFA, met onder meer een cultuurplein, huisartsenpraktijk, bibliotheek en apotheek, biedt een sterke basis voor ontmoeting en zorg in Wapenveld. Deze voorzieningen maken het terrein geschikt voor minder mobiele doelgroepen en voor woningen die aansluiten op een toenemende zorgvraag. Een zone met zorggeschikte woningbouw voor een specifieke doelgroep moet bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt en versterkt de betekenis van het MFA als voorzieningencentrum. Aansluitend op het MFA kan/moet ruimte worden geboden aan commerciële zorg- en sportvoorzieningen, mits deze aanvullend zijn op het bestaande aanbod.

Compensatie bedrijventerrein

De transformatie van milieucategorie 3/4-bedrijfslocatie naar gemengd gebied is mogelijk doordat de bestaande economische ruimte elders wordt gecompenseerd. Deze compensatie omvat niet alleen fysieke ruimte, maar ook de kosten en milieuruimte/stikstofruimte die nodig waren voor een goed functionerende vervangende bedrijfslocatie. De compensatie van economische ruimte voor milieucategorie 3 en 4 is integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

Bodem, milieu en sanering

De herontwikkeling kan alleen plaatsvinden wanneer het terrein geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functies. Een gezonde en veilige woon-, werk- en leefomgeving is randvoorwaardelijk, zeker wanneer ook kwetsbare doelgroepen nabij maatschappelijke voorzieningen worden gehuisvest. Mogelijke bodem-, grondwater- en asbestverontreinigingen moeten volledig worden onderzocht en gesaneerd tot een niveau dat past bij het toekomstige gebruik. Uitgangspunt is dat volledige sanering binnen vijf jaar na aankoop plaatsvindt, zodat de uitvoerbaarheid en snelheid van de herontwikkeling niet onder druk komen te staan.



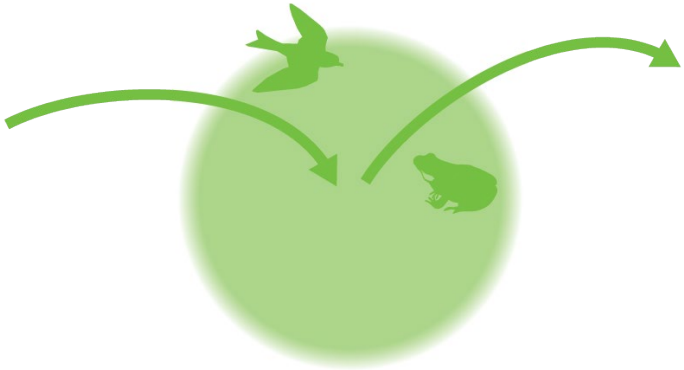
Openbare ruimte en ruimtelijke kwaliteit

De herontwikkeling moet zorgvuldig aansluiten op de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Wapenveld. Het terrein grenst aan waardevolle erfgoedelementen, waaronder een monumentale boerderij. Deze erfgoedwaarden moeten worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Omdat het terrein wordt gezien als verlengstuk van het dorpscentrum, moeten architectuur, straatbeeld en inrichting aansluiten bij de karakteristiek van Wapenveld.



Infrastructuur en mobiliteit

De centrale ligging van het terrein maakt goede verbindingen met het centrum, omliggende buurten en regionale langzaamverkeerroutes essentieel. Vanuit het STOP-principe krijgen voetgangers en fietsers prioriteit. De ontwikkeling moet voorzien in een fiets- en voetgangersverbinding over het Apeldoorns Kanaal richting De Kolk, Hulsbergerlanden en Monnikenveld, een goede aansluiting op de toekomstige doorfietsroute tussen Heerde, Wapenveld en Zwolle via de voormalige spoorlijn, en extra fiets- en wandelverbindingen tussen het gebied, het centrum en omliggende buurten. Voor autoverkeer blijven de bestaande aansluitingen het uitgangspunt. Extra parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkelingen moet volledig op eigen terrein worden opgelost.



Water, klimaat en natuur

De groen-blauwe structuur is een dragend principe voor de ontwikkeling van het terrein. Nieuwe groene verbindingen tussen de Veluwe en het Apeldoorns Kanaal, met waterberging, speel- en ontmoetingsplekken en ecologische versterking moeten vanaf het begin onderdeel zijn van het ruimtelijk ontwerp. Groen en water zijn geen restopgave, maar bepalen de hoofdopzet, vandaar dat 10% van het terrein ingericht moet worden als groen-blauwe zone.

De ontwikkeling moet klimaatadaptief worden uitgewerkt conform gemeentelijk klimaatbeleid. Dit betekent dat maatregelen nodig zijn tegen hittestress, dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor waterberging en infiltratie, en dat vergroening bijdraagt aan ecologie, gezondheid en verblijfskwaliteit. Binnen de groen-blauwe structuur kunnen ontmoeting, spelen, waterberging en natuurontwikkeling elkaar versterken.

Copyright © 2026 Gemeente Heerde.

Energie en duurzaamheid

De gebiedsontwikkeling moet rekening houden met netcongestie en passen binnen de beschikbare netcapaciteit. Dat vraagt om netbewust ontwikkelen en vroegtijdig inzicht in de energievraag. In de vervolgfase moet een haalbaar collectief energieconcept worden aangetoond, zodat vertraging in de realisatie wordt voorkomen en een duurzame energievoorziening mogelijk blijft. Daarnaast moet bij sloop van bestaande bebouwing maximaal worden ingezet op circulair slopen en bij (nieuw) bouw maximaal ingezet worden op hergebruik van materialen, biobased en emmissieloos bouwen.



Fasering en tijdelijk gebruik

De gemeente ziet in deze ontwikkeling een versnellingsopgave. Het is bereid mee te werken aan tijdelijk gebruik van het terrein tijdens de periode van definitieve planvorming, maar alleen wanneer aantoonbaar parallel wordt gewerkt aan de planontwikkeling. Tijdelijk gebruik mag de voortgang van de definitieve ontwikkeling niet belemmeren en duurt maximaal vijf jaar. Daarnaast moet de herontwikkeling starten, waarbij elke fase zelfstandig ruimtelijke kwaliteit toevoegt en past binnen de volgorde en samenhang van de totale gebiedsontwikkeling.



Participatie

Een zorgvuldig proces met vroegtijdige betrokkenheid van de omgeving is randvoorwaardelijk voor de verdere planvorming. Het participatieplan moet vooraf met de gemeente worden afgestemd en duidelijk maken hoe omwonenden, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden worden betrokken. Van de gemeente kan verwacht worden dat er pro-actief wordt gecommuniceerd over de status.



Gemeente **Heerde**