

# BURGERSTERREIN EERBEEK



GEBIEDSONTWIKKELING

1.	Inleiding	3
2.	Opgave	6
3.	Beknopte analyse	9
4.	Visie op de opgave adhv. tien ontwerp-pijlers	24
5.	Variantenstudie (1e en 2e participatieronde)	39
6.	Voorkeursvariant(-en)	47

# inhoudsopgave



3

## Zorgvuldig 'invullen' en dan stappen zetten

Het is ruim een jaar geleden dat de gemeenteraad van Brummen het college tot spoed maande. In een unaniem aangenomen motie werd gevraagd om vaart te maken met de plannen voor het al jaren braakliggende voormalig Burgersterrein. Voor velen een doorn in het oog. Geen plek voor een transportbedrijf of een Logistiek centrum. Maar wat dan wel?

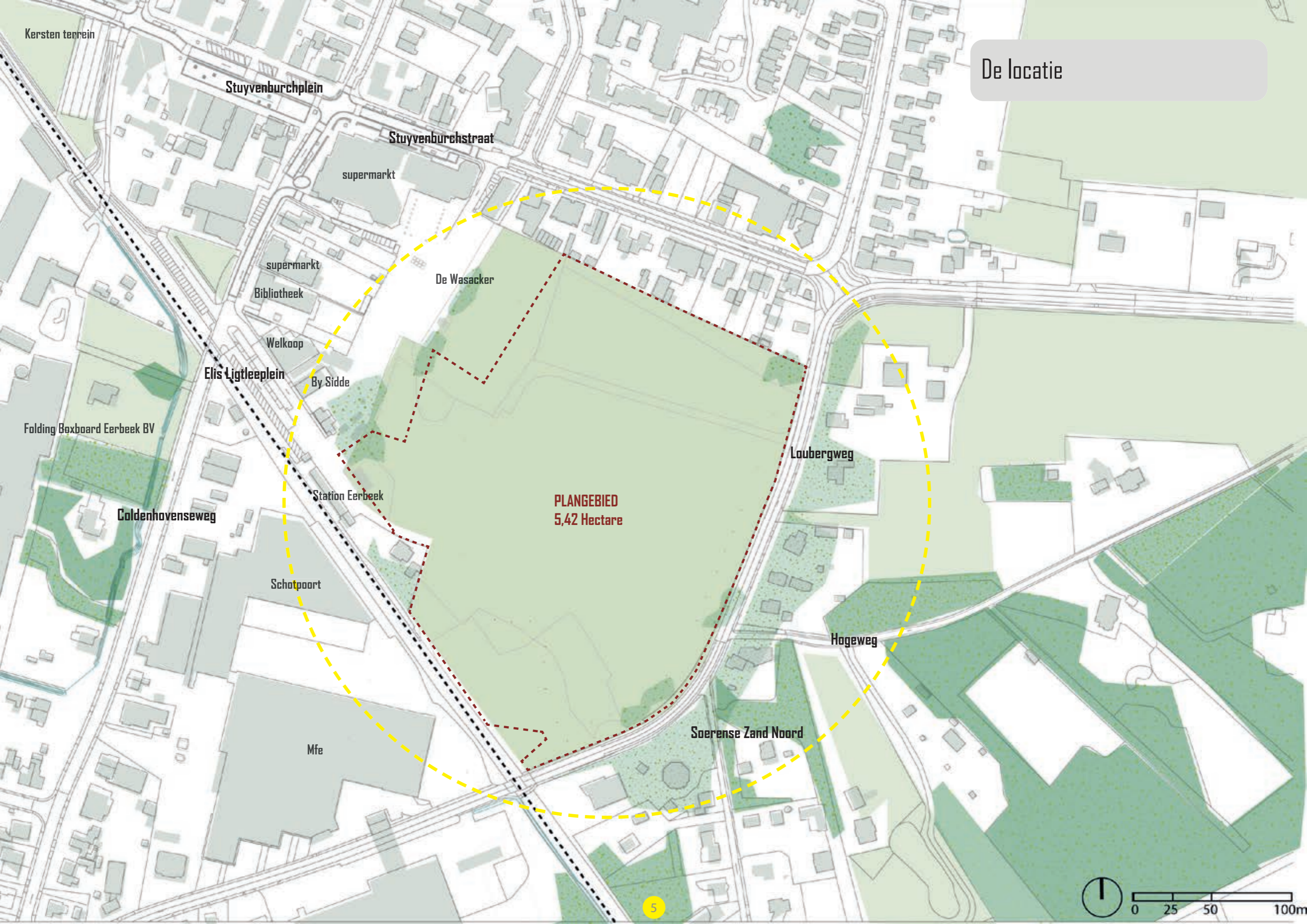
Het is een puzzel die we met elkaar moeten leggen. Want het Burgersterrein is 6 hectare groot en ligt op een unieke plek. Een kansrijke plek. Begin dit jaar hebben we de gemeenteraad ons tijdpad gepresenteerd. Doel was om in december 2023 de raad een uitspraak te laten doen over de toekomstige richting van deze locatie. Daarbij hebben we een prominente plek ingeruimd voor alle inwoners van Eerbeek. Maar ook industrie, ondernemers, wijk- en dorpsraden en andere belangenorganisaties hebben we betrokken. En natuurlijk allemaal in afstemming met het programma Eerbeek-Loenen 2030. Binnen dit programma Eerbeek-Loenen 2030 werken we samen met een aantal samenwerkingspartners aan verbetering van het nodige evenwicht tussen leefbaarheid, duurzaamheid en vestigingsklimaat. En het Burgersterrein kan daaraan zeker een mooie bijdrage leveren.

In 2023 is veel werk verzet. Want door de bijzondere ligging gelden er ook bijzondere randvoorwaarden, waaronder de milieucontouren. Maar er zijn ook uiteenlopende thema's waar we rekening mee houden. Denk aan wonen, detailhandel, leefbaarheid, verkeersveiligheid, klimaat en ruimtelijke uitstraling. Met trots kijk ik terug op de participatiebijeenkomsten die zijn georganiseerd in september en oktober. Veel inwoners hebben deze bijeenkomsten bijgewoond, geluisterd, maar vooral ook meegepraat en ideeën aangedragen. Samen hebben we een open gesprek gevoerd over hoe we deze 6 hectare kunnen invullen. Stap voor stap zijn we tot elkaar gekomen en koersen we nu af op een besluit over welke variant ons de beste programmatische invulling geeft van dit terrein. Inwoners hebben meegesproken, hebben kunnen aangegeven welke variant hun persoonlijke voorkeur had en hebben daarbij hun kanttekeningen geplaatst.

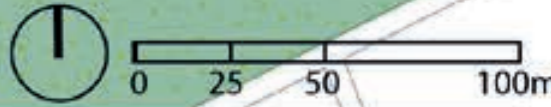
Maar het is nu aan de raad, om in alle openbaarheid, de koers uit te stippelen. Een voorkeursrichting is hierbij in beeld. Ik dank iedereen die aan dit proces een bijdrage heeft geleverd voor zijn of haar waardevolle inbreng. Ik sta klaar in de startblokken. Want na deze besluitvorming volgt weer een nieuw startschot. En gaan we voortvarend stappen zetten om de gekozen richting weer verder uit te werken. Op naar een mooie invulling van het Burgersterrein.

# 1. Inleiding

# De locatie



**PLANGEBIED**  
5,42 Hectare



5



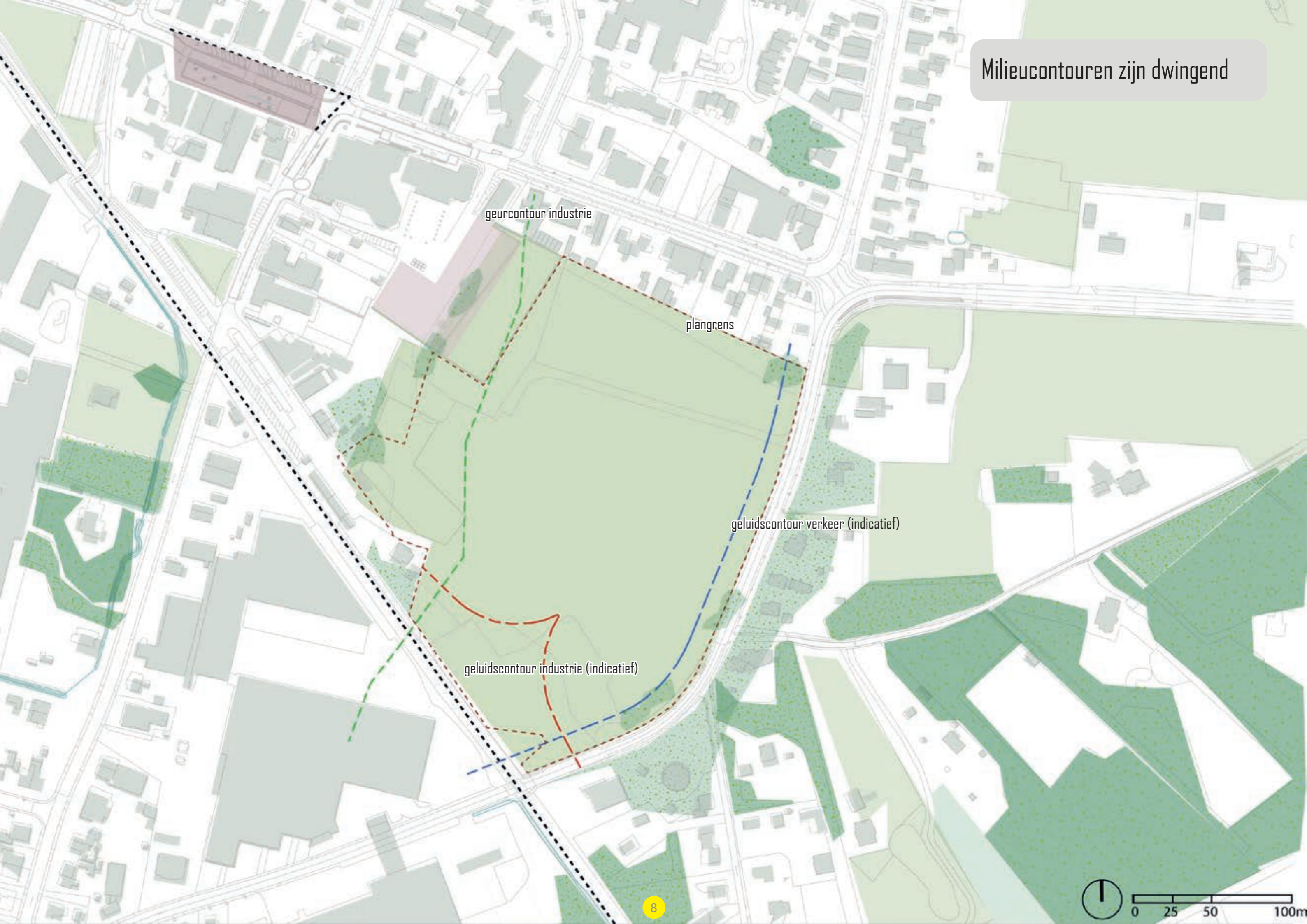
Het Burgersterrein is sinds 2009 een grote lege ruimte nabij het centrum van Eerbeek. Inmiddels is duidelijk dat er definitief geen LCE op het Burgersterrein komt. De locatie is geschikt voor woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid. Naar beide is grote vraag.

De opgave is om het gebied zo in te richten dat:

- de gewenste bestemmingen (woningbouw, recreatie, groen, bedrijvigheid) optimaal tot hun recht komen;
- de nabijgelegen bedrijven geen hinder van toekomstige bestemmingen ondervinden (en vice versa dat de toekomstige bestemmingen geen hinder van de bedrijven ondervinden);
- rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen in de Spoorzone (Veluwe Ontvangstlocatie, Voorlopig Ontwerp Spoorzone);
- het terrein van meerwaarde wordt voor het dorp;
- de grondopbrengsten worden geoptimaliseerd, mede in het licht van de boekwaarde.

## 2. Opgave

Milieucontouren zijn dwingend







## Leeswijzer

De analyse is opgebouwd uit twee schaalstappen: eerst wordt de positie van het terrein in het dorp behandeld, vervolgens bezien we het terrein ten opzichte van de omgeving. We starten met een korte historische analyse, om te eindigen met een beleidsoverzicht.

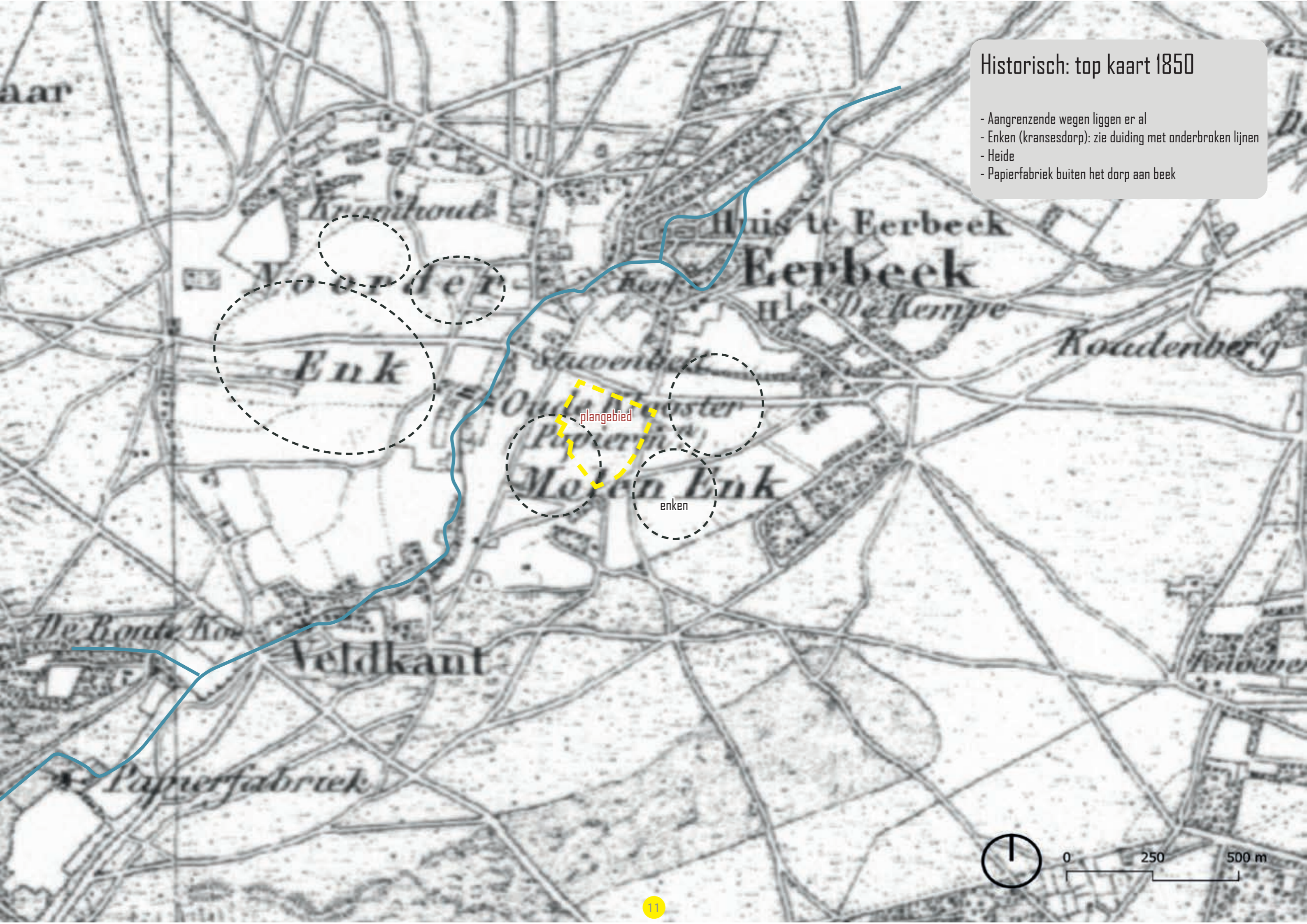
## Conclusies analyse

1. Het terrein heeft nu weinig identiteit en biedt enkele aanknopingspunten. Er is een groot hoger deel (noord- en oostzijde) en een lager westelijk deel (zuidwestzijde), Langs de Loubergweg en in de westhoek staan groepen grote bomen.  
Het gebiedsontwerp kan op deze gegevens inspelen, maar vraagt ook om eigen identiteiten;
2. Het terrein wordt scherp begrensd, cruciaal zijn de aanhelingen aan de verschillende randen;
3. Goede aansluitingen (zowel voor de auto als voor het langzaamverkeer) zijn cruciaal en lastig;
4. Wat speciaal is aan Eerbeek zijn de mengingen, hetgeen eigenlijk heel dorps is. Woningen tussen de winkels in de dorpsstraat, bedrijfspanden in woonstraten, wonen en bedrijven in het bos.
5. Verder bijzonder aan Eerbeek zijn de schaalcontrasten tussen de grootschalige (papier-) fabrieken en bedrijven enerzijds en vele individuele, kleinschalige dorpse woningen anderzijds.

# 3. Beknopte analyse

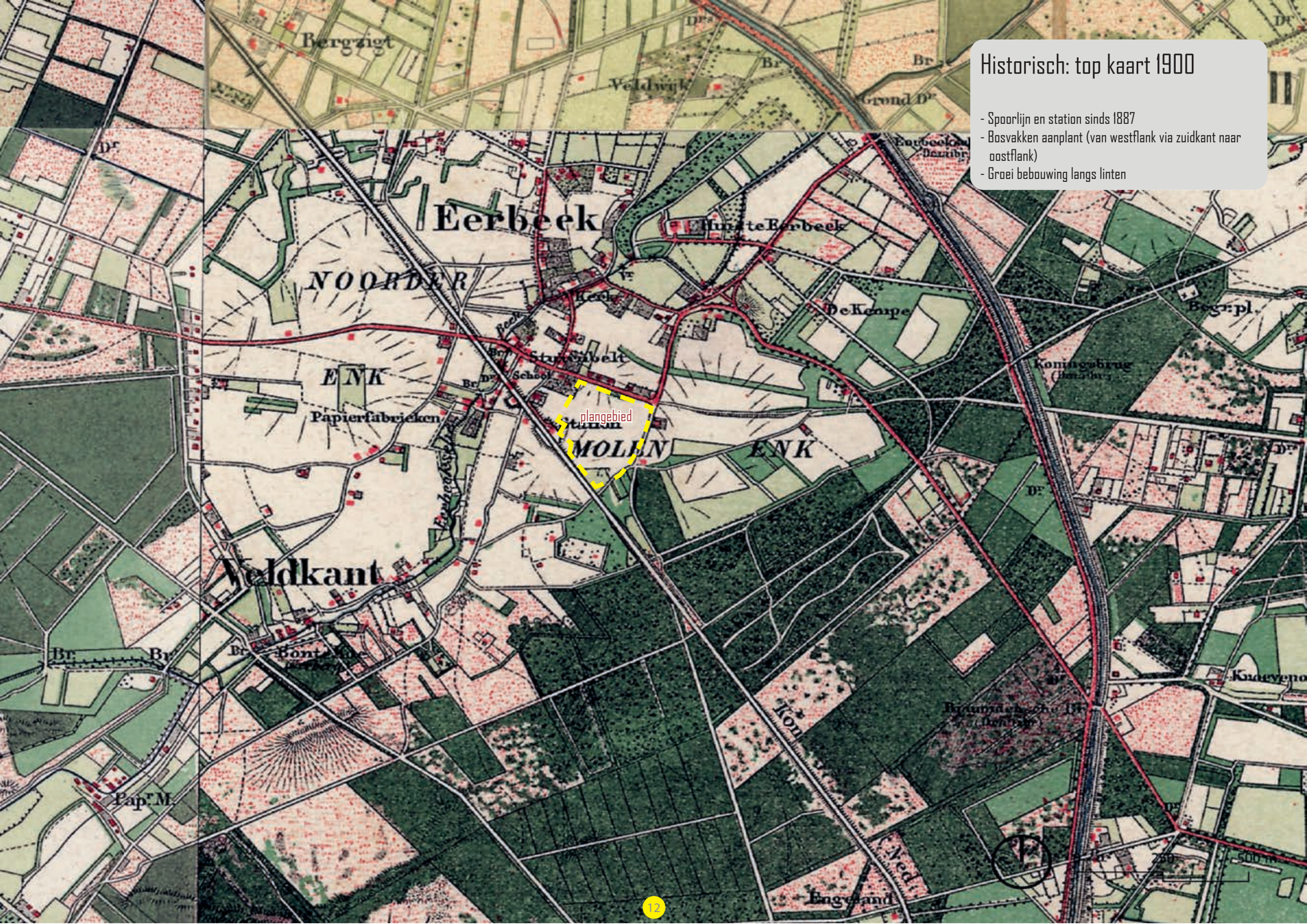
## Historisch: top kaart 1850

- Aangrenzende wegen liggen er al
- Enken (kransesdorp): zie duiding met onderbroken lijnen
- Heide
- Papierfabriek buiten het dorp aan beek



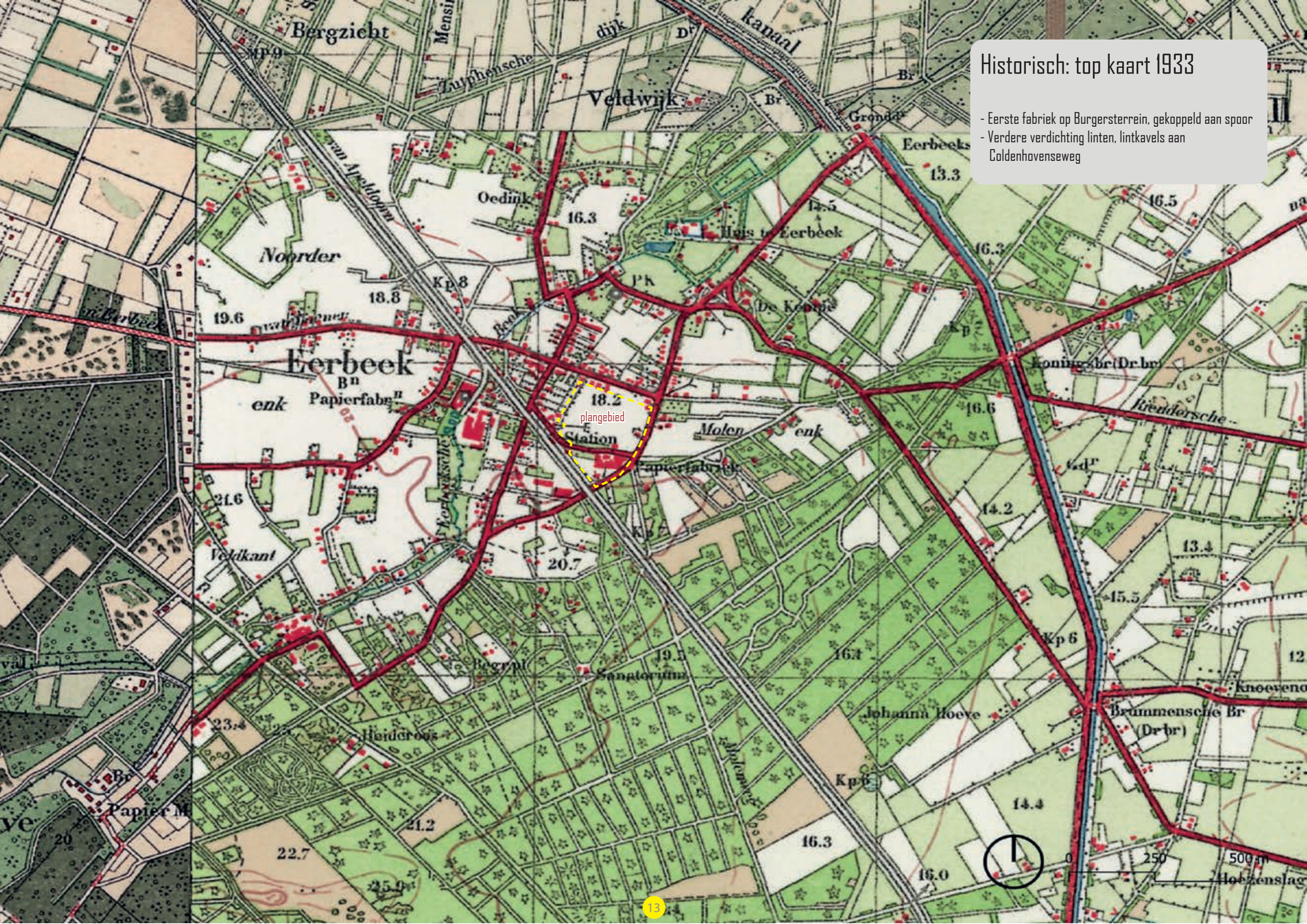
## Historisch: top kaart 1900

- Spoorlijn en station sinds 1887
- Bosvakkens aanplant (van westflank via zuidkant naar oostflank)
- Groei bebouwing langs linten



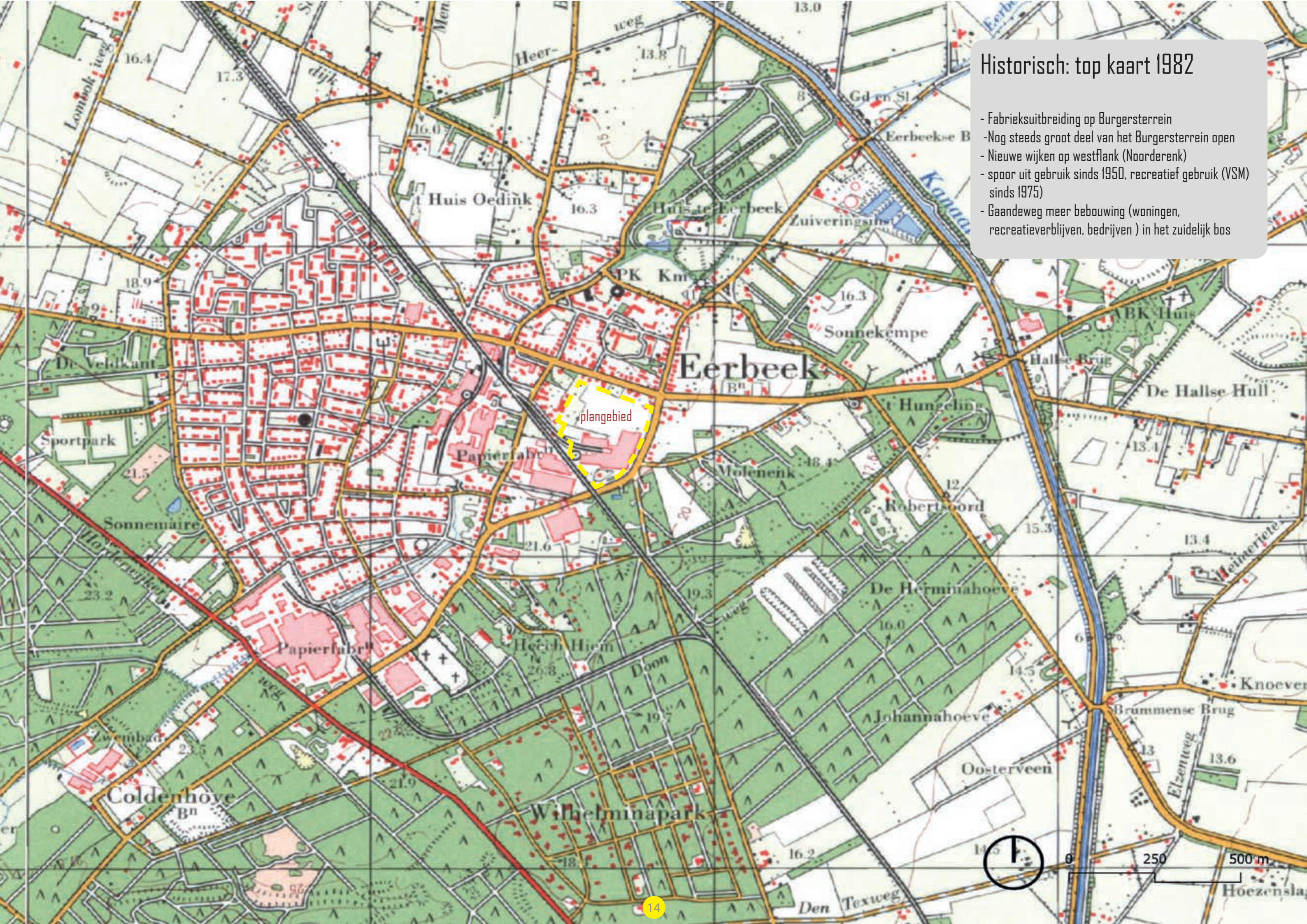
Historisch: top kaart 1933

- Eerste fabriek op Burgersterrein, gekoppeld aan spoor
- Verdere verdichting linten, lintkavels aan Coldenhovenseweg



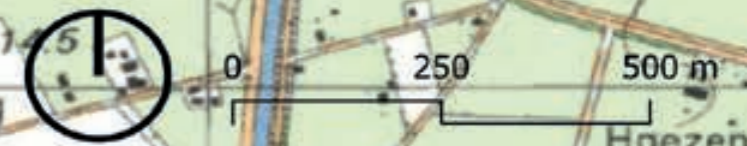
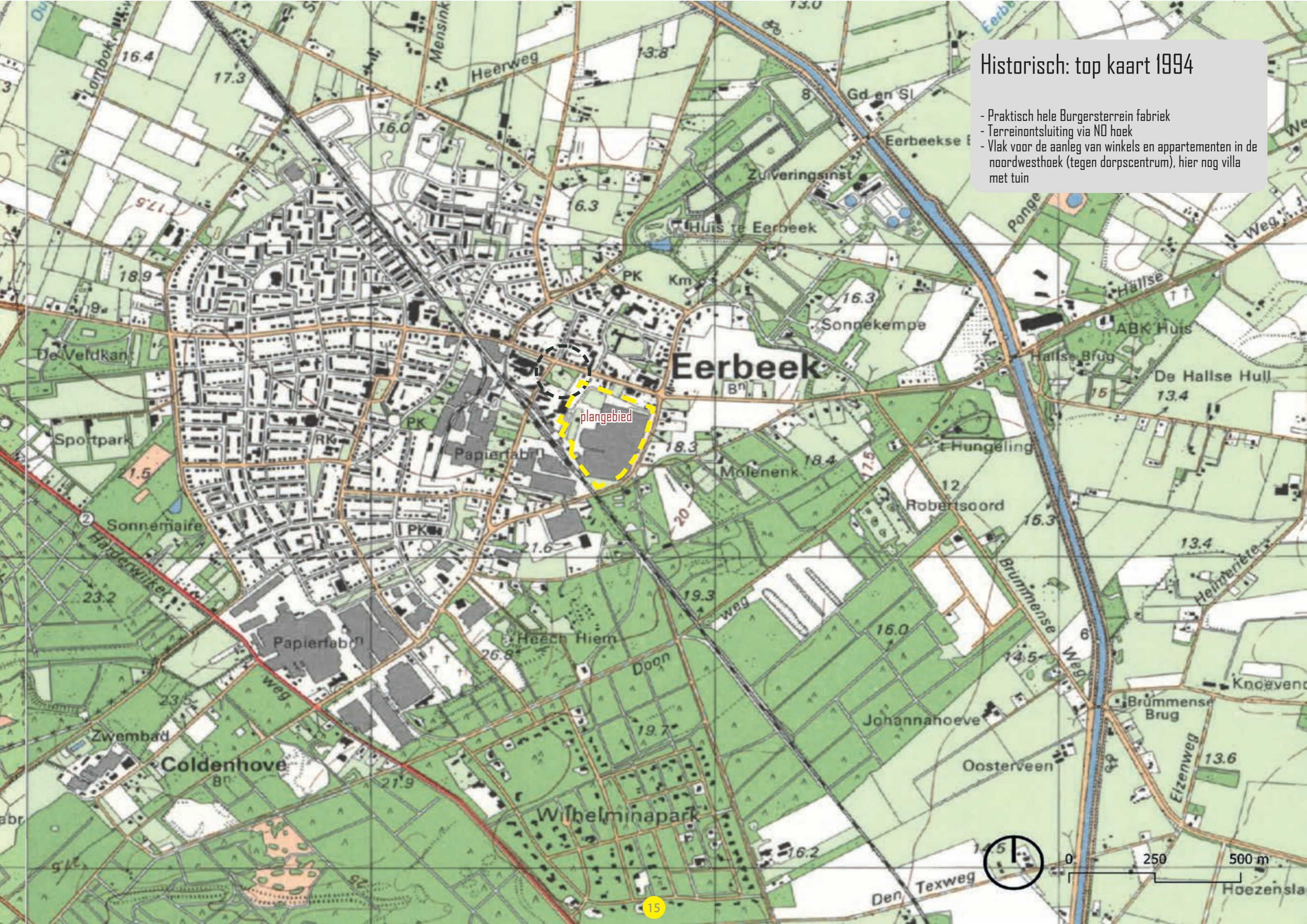
## Historisch: top kaart 1982

- Fabrieksuitbreiding op Burgersterrein
- Nog steeds groot deel van het Burgersterrein open
- Nieuwe wijken op westflank (Noorderenk)
- spoor uit gebruik sinds 1950, recreatief gebruik (VSM sinds 1975)
- Gaandeweg meer bebouwing (woningen, recreatieverblijven, bedrijven) in het zuidelijk bos



## Historisch: top kaart 1994

- Praktisch hele Burgersterrein fabriek
- Terreinontsluiting via NO hoek
- Vlak voor de aanleg van winkels en appartementen in de noordwesthoek (tegen dorpscentrum), hier nog villa met tuin



## Historisch: top kaart 2011

- De fabriek is gesloopt, het Burgersterrein ligt braak
- Plannen voor een Logistiek Centrum (LCE) worden in 2019 stopgezet





## Positie in dorp

- op kruispunt van dorpscentrum, landgoed, (grotendeels geprivatiseerd) bos en bedrijvigheid;
- daar waar de gehele westzijde van het dorp afgesloten is van het landschap is de oostzijde nog prettig rafelig. Hier zijn dorp en landschap nog redelijk met elkaar verweven. Via een bosrijke 'lob' is de Veluwe in de nabijheid. Het agrarische open IJssellandschap grenst tot aan de noordoosthoek van het plangebied.



VERDICHT  
AFGESLOTEN  
VAN LANDSCHAP

CENTRUM

plangebied

HUIS TE EERBEEK,  
dringt diep door in dorpskern

BOSRIJKE 'LOB'

IJSELLANDSCHAP  
landgoederen Brummen

VELUWE

Kersten terrein

## Terrein: huidige situatie

- ingezoomd (bron: Google Earth)
- forse oppervlakte pal tussen dorpscentrum en (bos) groen
- 5,42 ha groot= 8.5 voetbalvelden
- enk niet meer herkenbaar

supermarkt

supermarkt

Bibliotheek

Welkoop

By Sidde

De Wasacker

hoger gelegen terreindeel

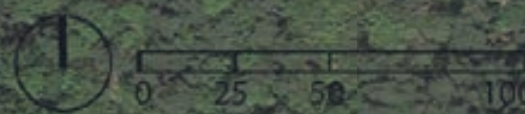
Folding Boxboard Eerbeek BV

Station

Schotpoort

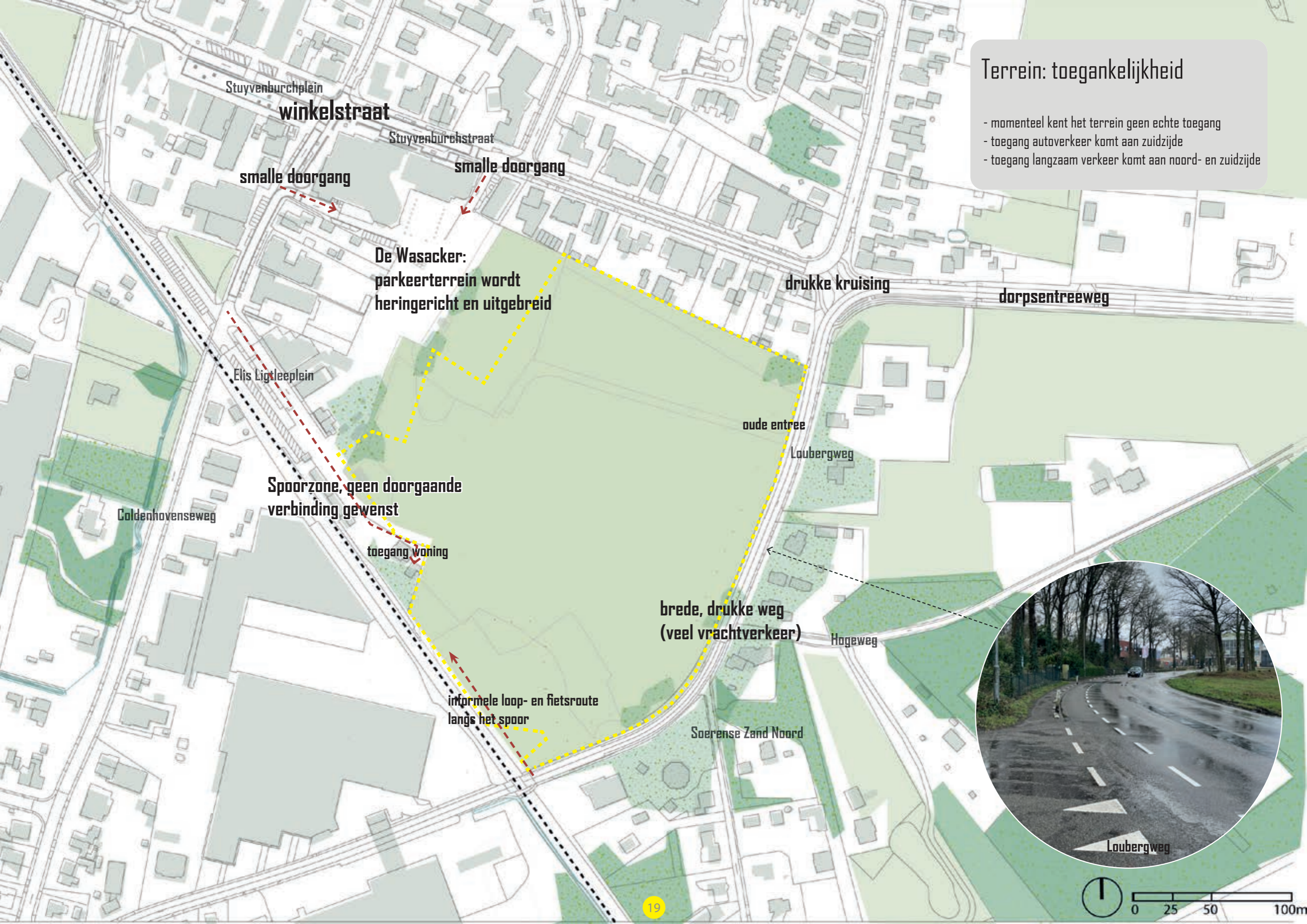
lager gelegen terreindeel  
(1-1.5m)

Mfe



## Terrein: toegankelijkheid

- momenteel kent het terrein geen echte toegang
- toegang autoverkeer komt aan zuidzijde
- toegang langzaam verkeer komt aan noord- en zuidzijde



Stuyvenburchplein

winkelstraat

Stuyvenburchstraat

smalle doorgang

smalle doorgang

De Wasacker:  
parkeerterrein wordt  
heringericht en uitgebreid

drukke kruising

dorpsentreeweg

Elis Ligtleeplein

oude entree

Loubergweg

Spoorzone, geen doorgaande  
verbinding gewenst

Coldenhovenseweg

toegang woning

brede, drukke weg  
(veel vrachtverkeer)

Hogeweg

informele loop- en fietsroute  
langs het spoor

Soerense Zand Noord



Loubergweg

**Terrein: ruimtelijk**

- geïsoleerd terrein, zicht vanaf Loubergweg
- verschillende randen
- elke rand nodigt uit tot ander antwoord

nu nog rommelig

achtertuinten

ontwikkelgebied  
Spoorzone

openheid!

scherpe rand (weg) daarachter enkele rij bomen,  
vrijstaande huizen, bos op achtergrond

grave korrel  
dichte wanden

groepjes grote bomen

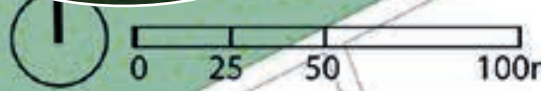
scherpe rand (spoor)



westrand, spoor en  
grootschalige bedrijven



bosrijke zuidostrand  
plangebied

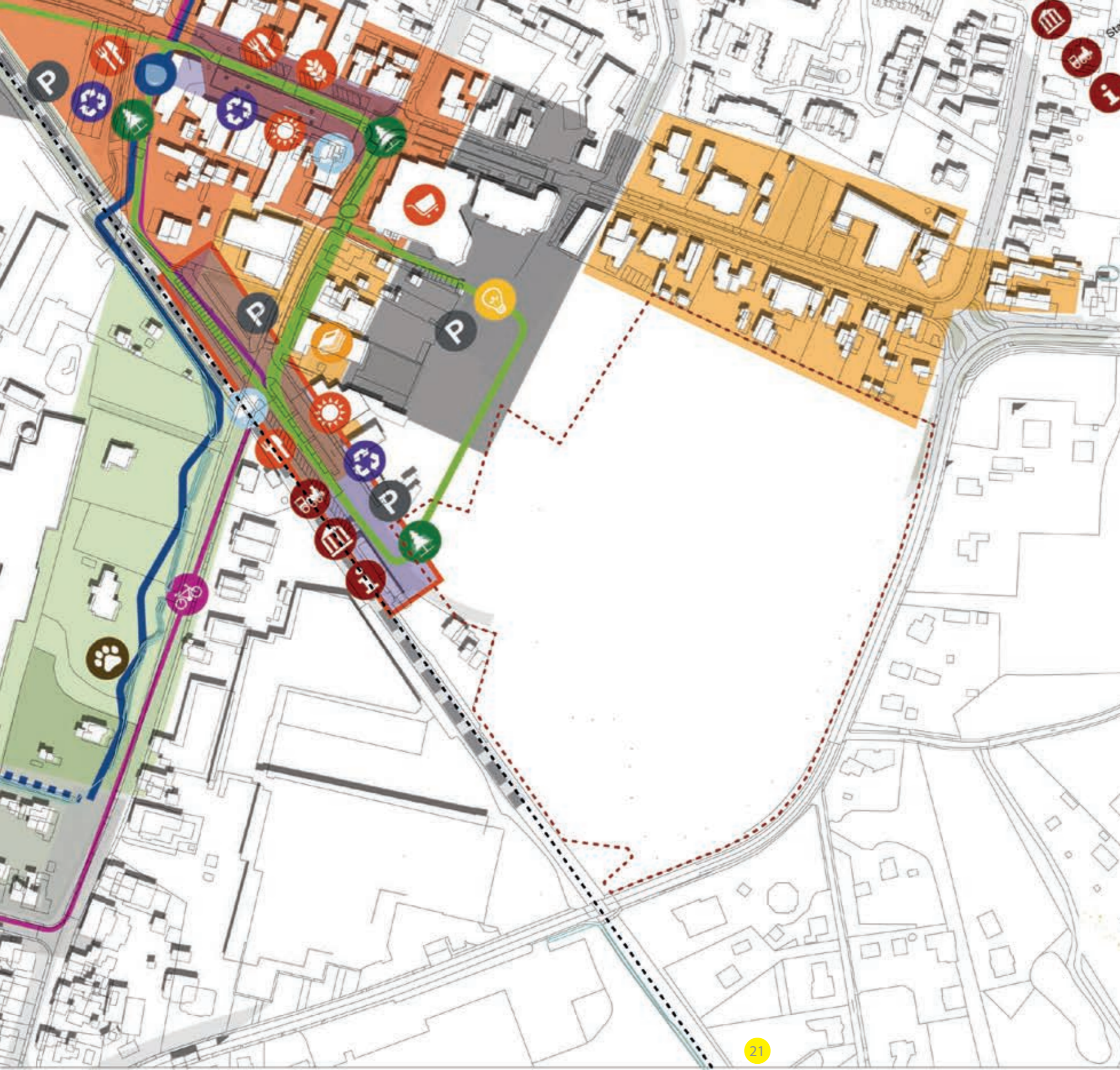


# Beleid: Structuurvisie

uit: VISIE Centrum Eerbeek & Eerbeekse Beek,  
ARCADIS LANDSCHAPSARCHITECTUUR & STEDENBOUW  
November 2021

**LEGENDA**

- Compact kernwinkelvegebied
- Aanlooppgebied
- Oranje Nassauplein
- Halter Oost-West (met publiekstrekkers)
- Groene corridor
- Stedelijk plein
- Heroverweging woningbouw
- Zoekgebied toeristische trekpleisters
- Eerbeekse beek
- Fietsroute
- Wandelroute
- Versterken horeca
- "Super"markt, boodschappen
- Detailhandel (o.a. ambachtelijke winkels)
- Bibliotheek
- Hergebruiken materialisering
- Infiltreren hemelwater
- Verkoeling door beek
- Verkoeling door groenstructuur
- Kans voor energie (zoals: zonnepanelen op dak industrie, elektrische laadpalen)
- Kans op hittestress, adaptieve maatregelen noodzakelijk
- Versterken biodiversiteit & ecologie
- Museum
- Station
- Bezoekerscentrum Veluwe, Eerbeek papier



## Beleid: bestemmingsplan

- deel onherroepelijk in werking (vastgesteld 2018-03-15)

- Bedrijf
- Bedrijventerrein
- Bos
- Centrum
- Cultuur en ontspanning
- Gemengd
- Groen
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen

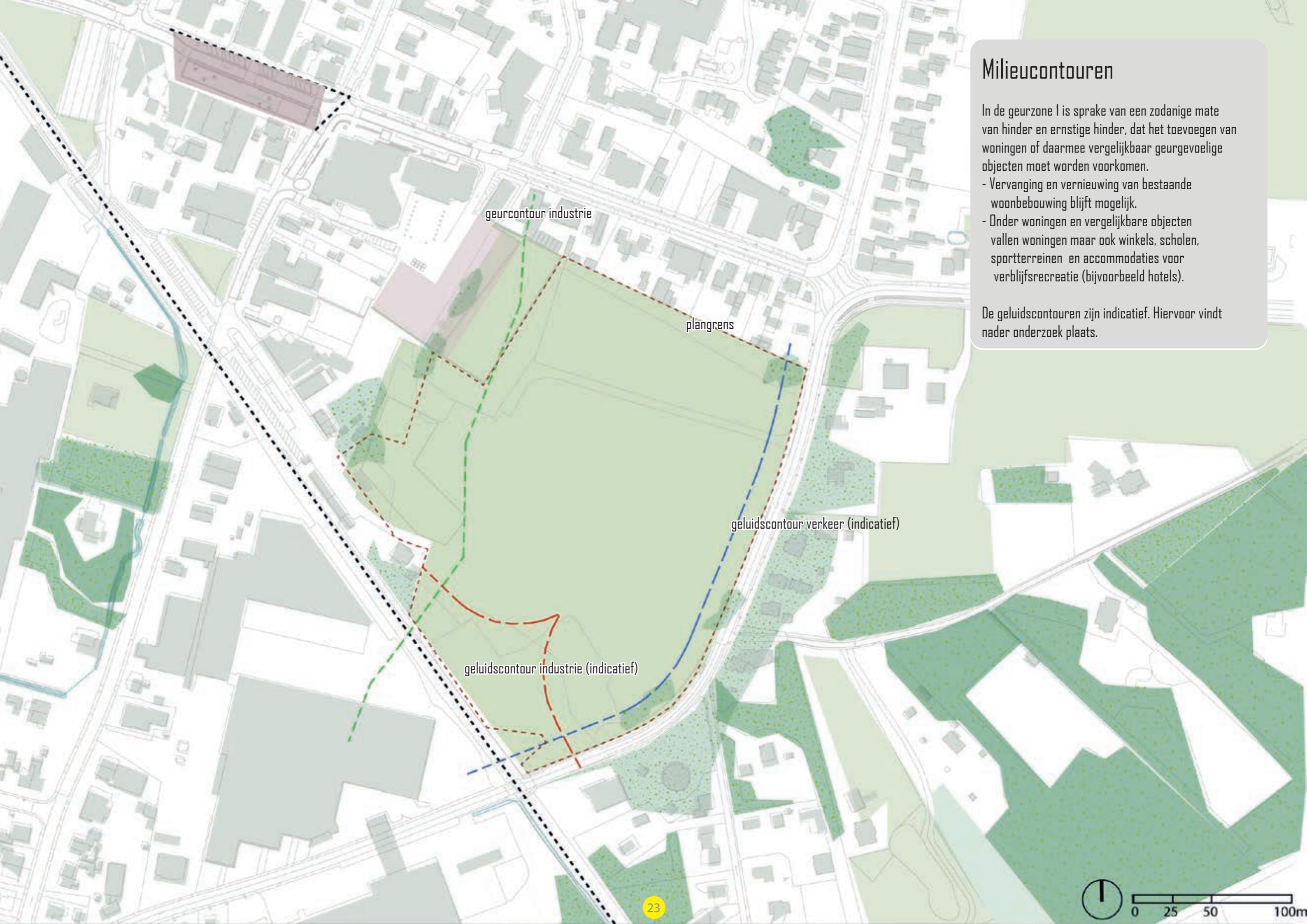
Archeologische waarde  
zeer hoog

## Milieucontouren

In de geurzone I is sprake van een zodanige mate van hinder en ernstige hinder, dat het toevoegen van woningen of daarmee vergelijkbaar geurgevoelige objecten moet worden voorkomen.

- Vervanging en vernieuwing van bestaande woonbebouwing blijft mogelijk.
- Onder woningen en vergelijkbare objecten vallen woningen maar ook winkels, scholen, sportterreinen en accommodaties voor verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld hotels).

De geluidscontouren zijn indicatief. Hiervoor vindt nader onderzoek plaats.







## Leeswijzer

De afgelopen maanden hebben we naast de analyses ontwerpde verkenningen uitgevoerd. Om te kijken wat de draagkracht is van het plangebied en om de optimale programmatische afstemming te zoeken. Dit gebeurde aan de hand van schetsvarianten (zie hoofdstuk 5). Deze schetsen werden telkens ambtelijk getoetst, doorgerekend op financiële haalbaarheid alsook afgestemd met betrokkenen en belangstellenden. Voor de inwoners van Eerbeek werden twee drukbezochte participatieavonden georganiseerd. Al schetsend, overlegend en afstemmend is een aantal items naar boven gekomen die zijn vertaald richting een serie pijlers onder het plan. Deze worden hier stap voor stap gepresenteerd.

Het is van belang om te weten dat een klein deel van de voorstellen buiten het plangebied valt. Deze worden niet ter overweging aan de raad voorgelegd. Het zijn ambities om het plan beter in te passen in zijn omgeving en krijgen los hiervan een eigen plantraject.

### Richtinggevende beleidskaders:

1. Rekening houden met milieuvorwaarden (belangen IKEL);
2. Rekening houden met vigerend beleid (o.a. klimaatadaptie, biodiversiteit, woningbouw);
3. Grote programmaonderdelen:
  - wonen (veel vraag door starters en senioren, grote rol voor Veluwonen en wellicht voor Verian);
  - bedrijven (met diverse concrete bedrijven en instellingen);
4. Aansluiting op bestaande (bebouwde) randen en infrastructuur en het nieuwe plan voor de Wasacker;
5. Rekening houden met wensen vanuit Masterplan Spoorzone (Veluwe Ontvangstlocatie) en Voorlopig Ontwerp Elis Ligtleepje (door Arcadis);
6. Rekening houden met stikstofdepositie.
7. Het gebied vormt mede de entree tot het dorp, hetgeen voor de gebiedsontwikkeling een extra aandachtspunt is.
8. Ruimtelijke randvoorwaarden uit: Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen  
(gemeente Brummen i.s.m. het Gelders Genootschap, Februari 2013)

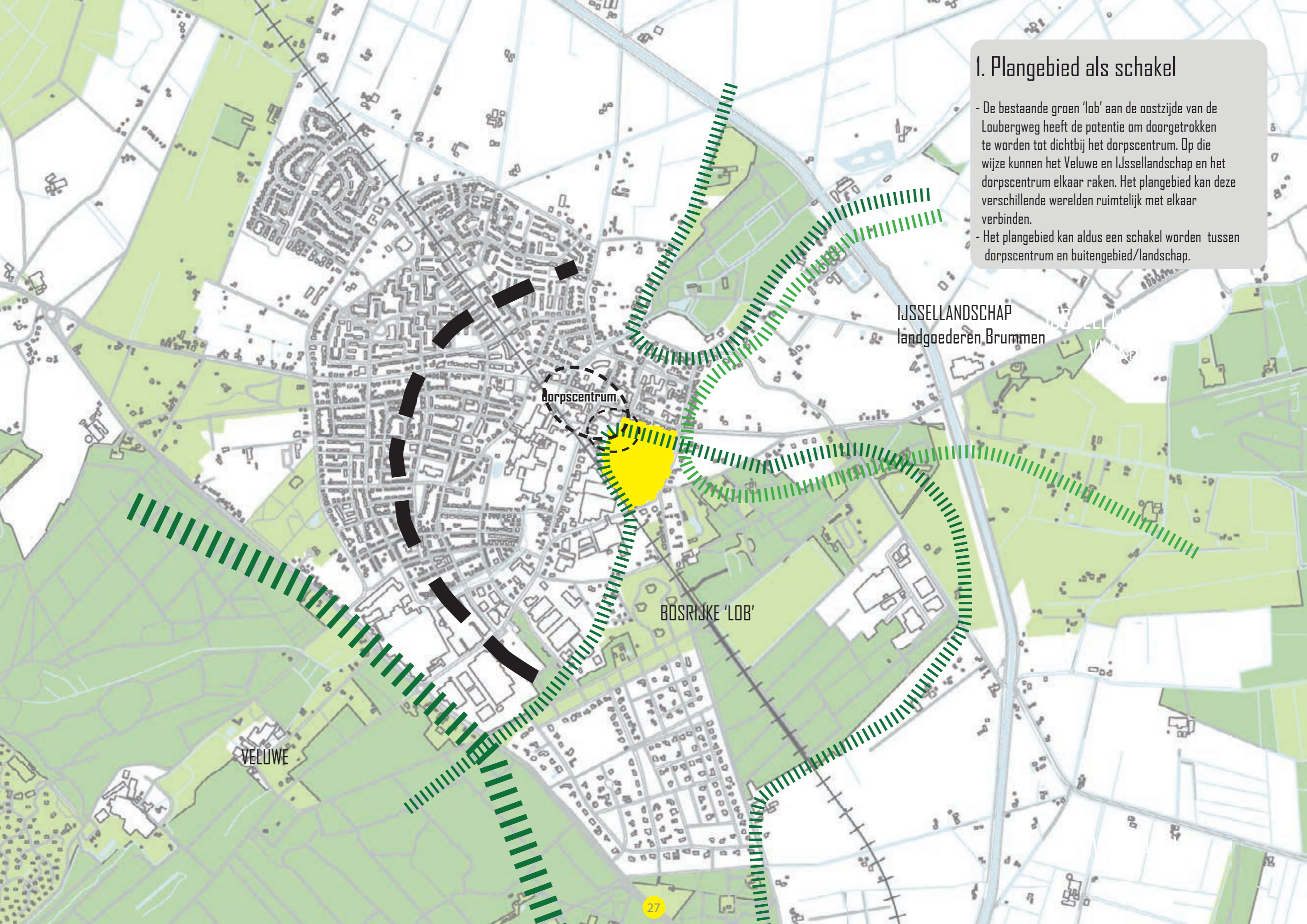
# 4. Gebiedsvisie aan de hand van 9 ontwerp- pijlers

1. Plangebied als schakel
2. Gevariëerd woonprogramma
3. Dorps bouwen
4. Inpassen appartementengebouwen
5. Inpassen kleinschalige bedrijvigheid
6. Noordwestrand als schakelzone met centrum
7. Lange lijnen (langzaam verkeer) opnemen
8. Eén of twee auto-ontsluitingen aan Loubergweg
9. Landschap (bos en wateropvang) als stevige ruimtelijke drager

# De 9 ontwerp- pijlers

## 1. Plangebied als schakel

- De bestaande groen 'lob' aan de oostzijde van de Loubergweg heeft de potentie om doorgetrokken te worden tot dichtbij het dorpscentrum. Op die wijze kunnen het Veluwe en IJssellandschap en het dorpscentrum elkaar raken. Het plangebied kan deze verschillende werelden ruimtelijk met elkaar verbinden.
- Het plangebied kan aldus een schakel worden tussen dorpscentrum en buitengebied/landschap.



# 1. Plangebied als schakel

- Noordzijde= schakelzone met centrum  
-> van achterzides naar voorkanten.
- Hoger (oost) en lager terreindeel (zuidwest),  
tbv. ontwatering.

**SCHAKEL:  
STEDENBOUWKUNDIG AANHELEN**

dorpscentrum



**BOSRIJKE LOB  
RUIMTELIJK, ECOLOGISCH EN RECREATIEF AANHELEN**



## 2. Gevariëerd woonprogramma

- Door de milieukaders blijft er een netto woonvlak over van 3,88ha.
- Ruimte voor (dorps) wonen -> volgens 'Versnelling woningbouw, Routekaart' (2023):
  - afgerond 30% sociale huurwoningen;
  - afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
  - afgerond 35% overige koopwoningen.

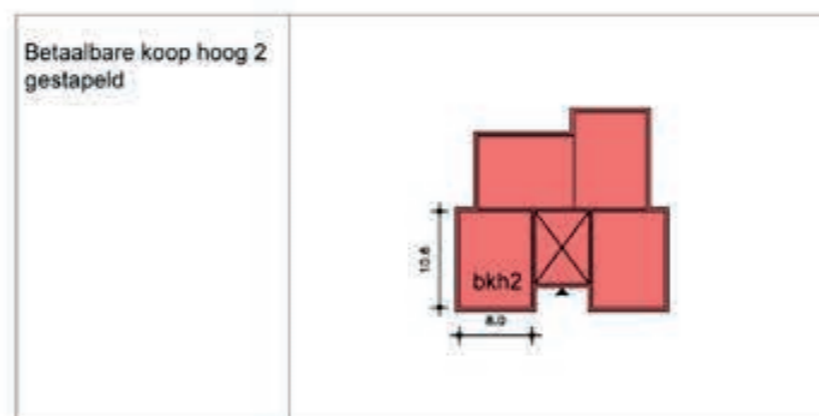
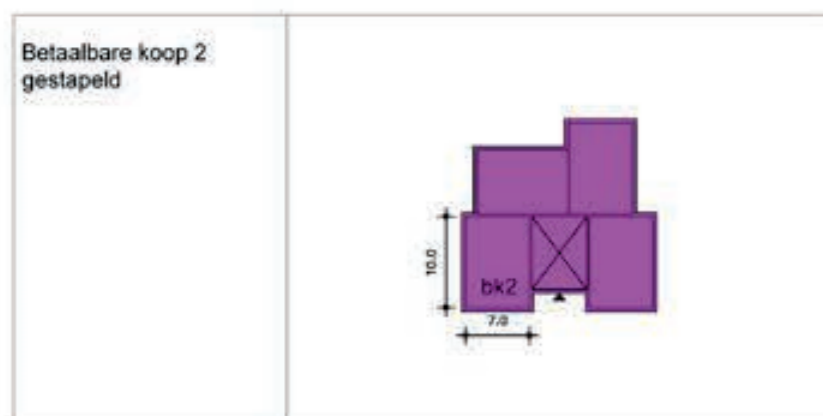
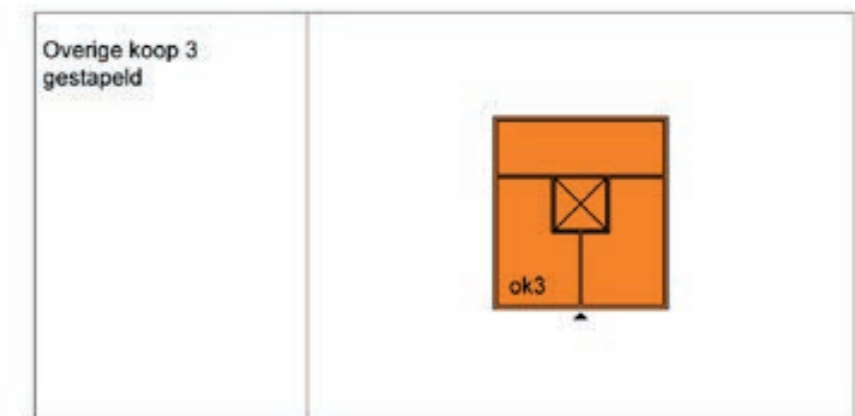
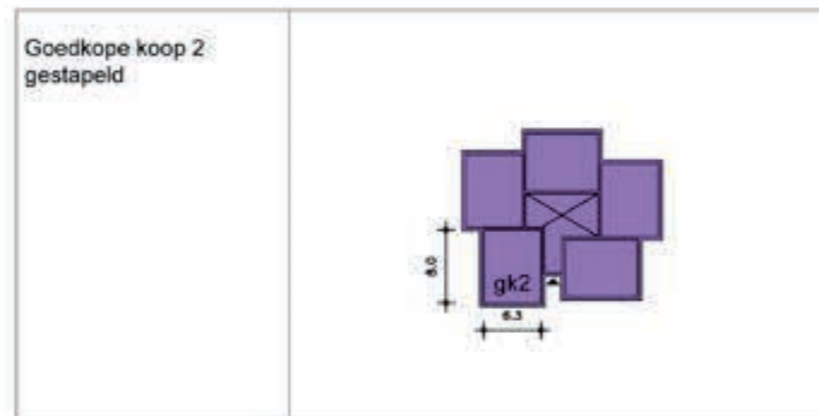
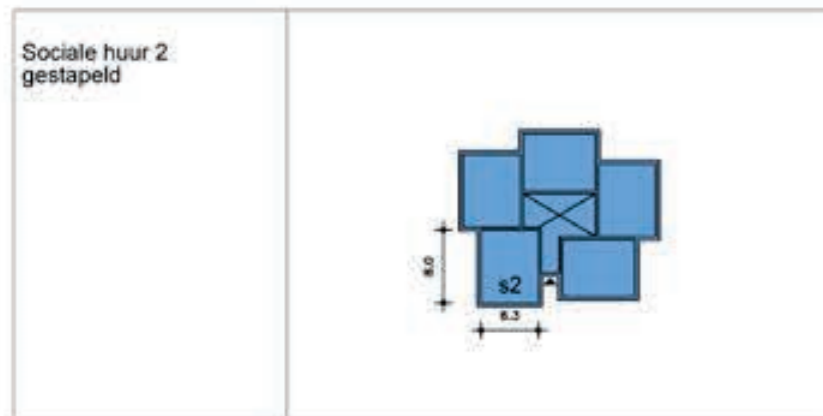
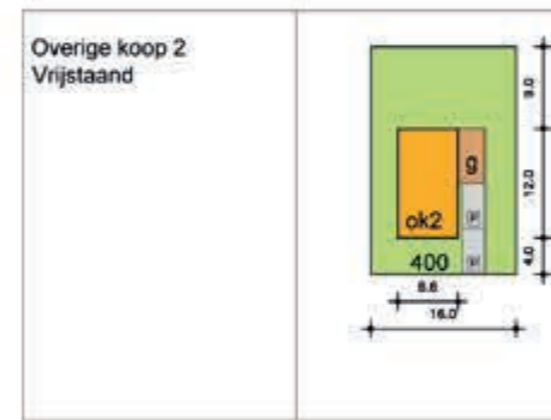
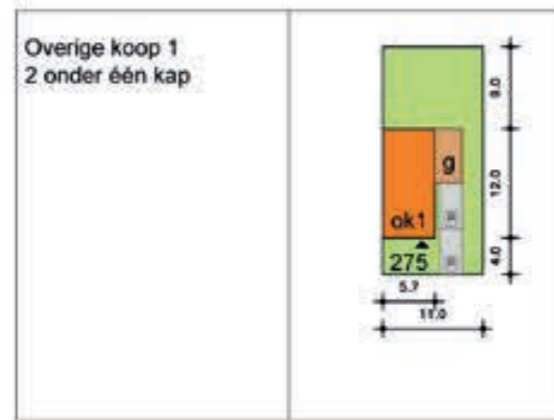
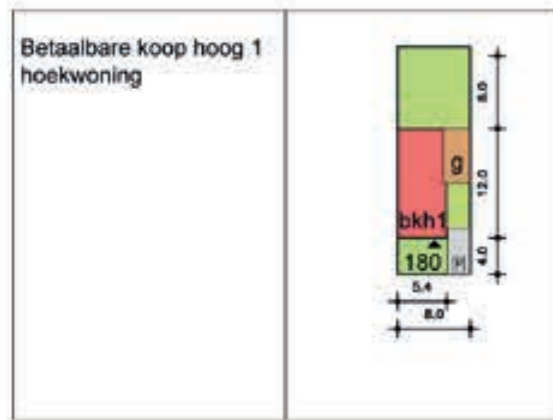
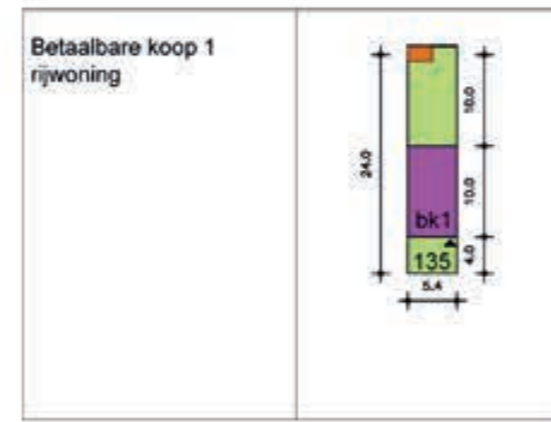
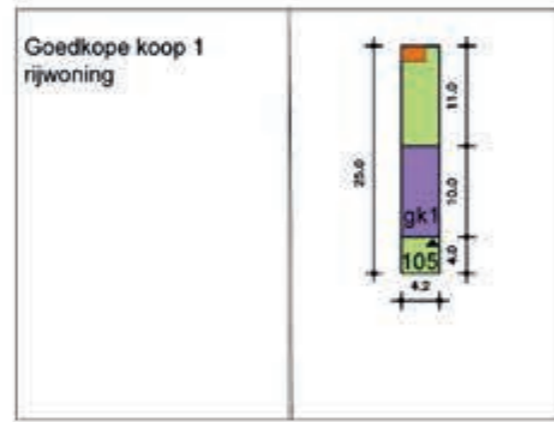
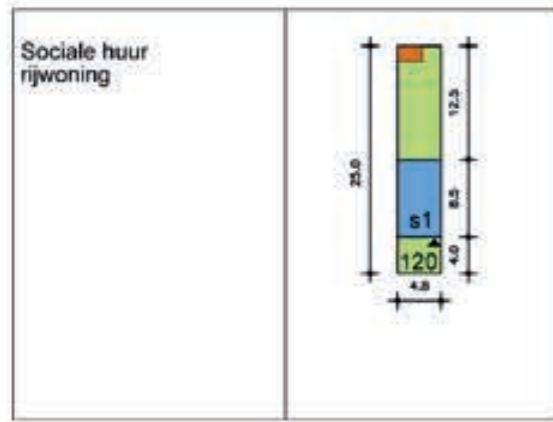
**3,88 Hectare**

ter indicatie:

- 76 woningen bij dichtheid van 20 wo/ha
- 114 woningen bij dichtheid van 30 wo/ha

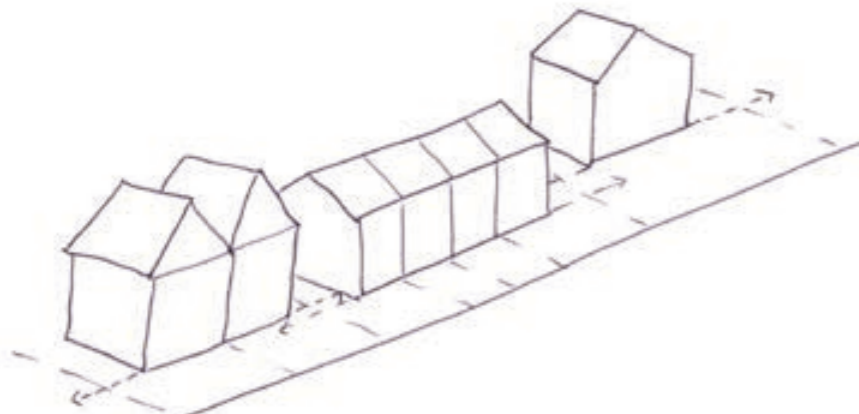
## 2. Woonprogramma, bouwstenen:

- Grondgebonden woningen en appartementen.
- Appartementen max 4 lagen hoog (drie lagen met kap).
- Aantal en type appartementengebouwen nader te bepalen maar maximaal 5.
- Parkeernormen volgens parkeernormen Paraplubestemmingsplan Parkeren Brummen (2018).

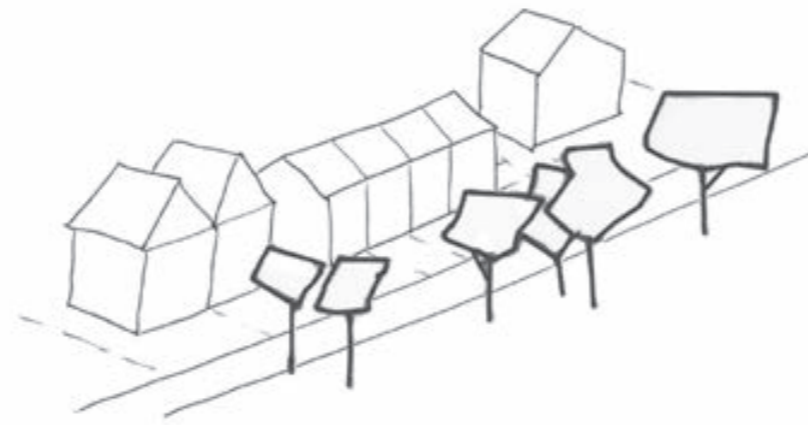


### 3. Dorps bouwen

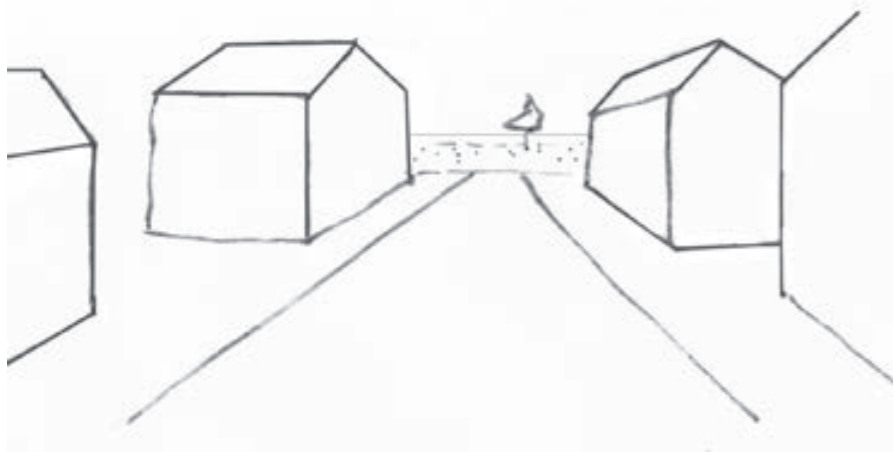
- Een dorpsinbreiding volgt de kenmerken van het dorp en is geen suburbane nieuwbouwwijk.
- Alles is gericht op groen en gevarieerd (prettig rommelig).



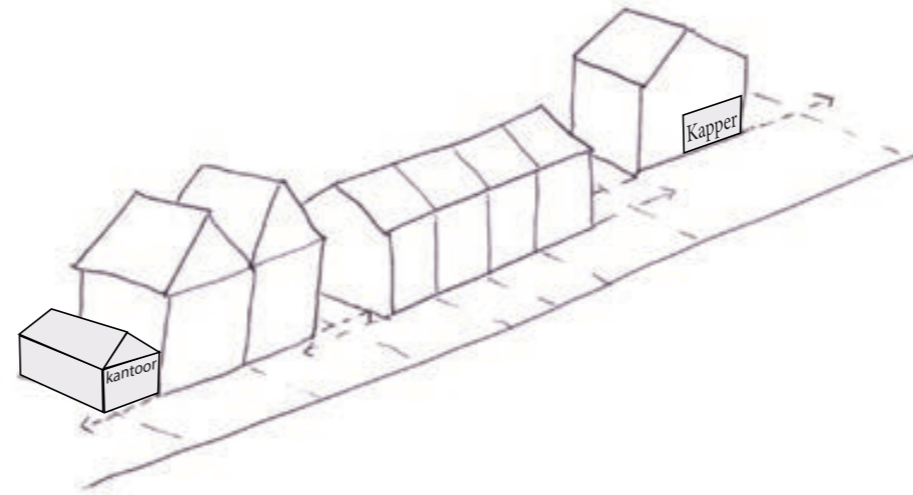
1. variatie in woningtypen en in positie op de kavel



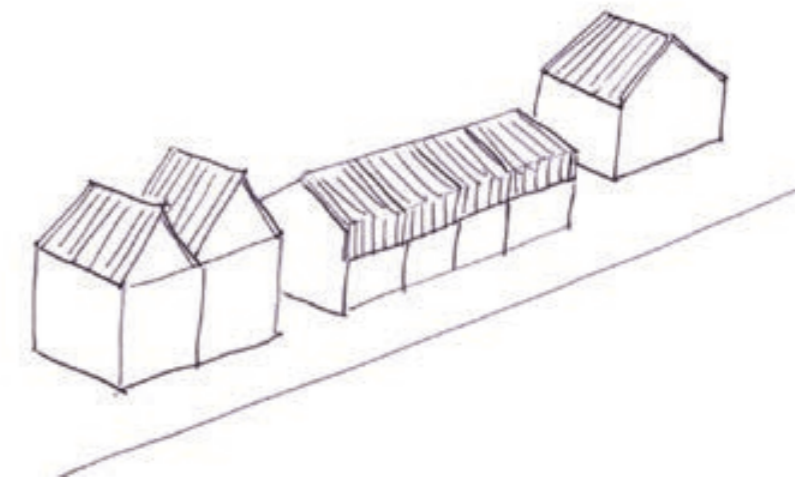
2. voorziedes naar het landschap en 'zachte' randen



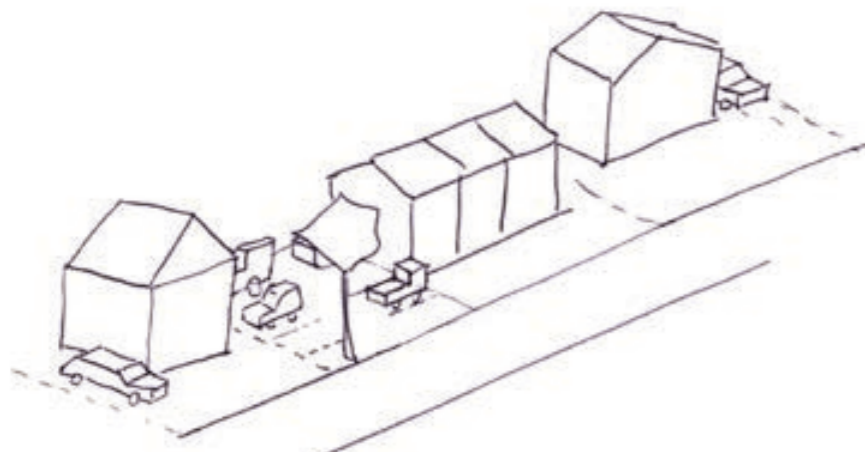
3. landschap in nabijheid



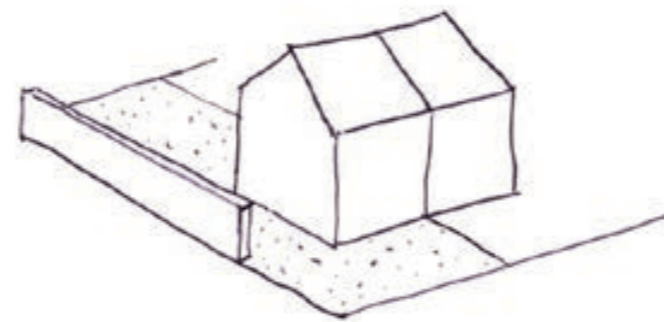
4. ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid/werken aan huis



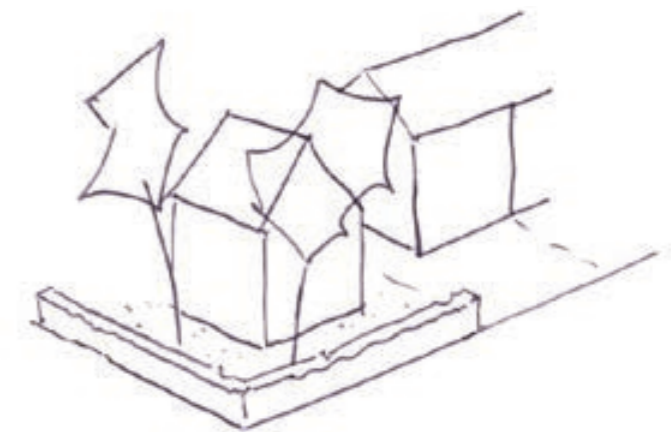
5. kappen verplicht en gevarieerd



6. parkeren op het erf of op achterterrein, geen auto's op straat



7. verzorgde erfscheidingen met hoge en lage hagen



8. groene hoeken



### 3. Dorps bouwen

Referentiebeelden van:

- gevarieerde archetypische woningen met ruime voo tuinen (afb. linksboven, Eerbeek).
- verschillende oriëntaties, verschillende architectuur, gelegen aan het groen (afb. rechtsboven, linksonder).
- verspringing van roolijnen (afb. rechtsonder).







#### 4. Inpassen appartementengebouwen

- Staan tussen grondgebonden woningen.
- Maximaal vier lagen (drie lagen met kap), dorps!
- Hoeveelheid en woningcategoriën afhankelijk van verkenning van de behoefte en de woningcorporaties
- We gaan nu (tijdelijk) uit van 4 gebouwen (en **max 5**)
- In nabijheid van voorzieningen (concentratie aan noordzijde).
- Referentiebeelden uit Eerbeek (boven) en elders (onder)



## 5. Inpassen kleinschalige bedrijvigheid

- Het gaat om **kleinschalige** bedrijvigheid, geen industrie;
- Publieke gebouwen zijn ook mogelijk, zo wordt er gezocht naar een locatie voor een Papier- en Kartonmuseum aan het Elis Ligtleeplein.
- Er komt een uitzoekvraag naar de opties: perifeer commercieel, MKB of kleinschalige bedrijvigheid
- Voorkeur voor bedrijven die van betekenis zijn voor het dorp en voor de locatie.
- Beperkte verkeersaantrekkende werking.
- Er is veel vraag vanuit de markt.
- Kans voor toevoegen karakteristieke (bedrijfs-) panden  
-> veel aandacht voor beeldkwaliteit.
- Om financiële redenen wellicht noodzakelijk.
  
- De mogelijk nieuwe bedrijvigheid in de noordwesthoek valt buiten de plangrenzen, het betreft een aanvullend zoekgebied en heeft vooralsnog geen status.



referentiebeeld van kleinschalige bedrijfsruimten/kantoor



referentiebeeld van perifeer commercieel

circa 0,5 Ha

## 6. Noordwestrand als schakelzone met centrum

- De huidige noordwestrand wordt nu nog vooral gekenmerkt door achterzijdes van gebouwen en terreinen. Met de herinrichting van de Wasacker wordt een eerste stap gezet tot het transformeren naar een voorkant situatie.
- Vanuit twee andere lopende projecten (Spoorzone (door Arcadis) en Masterplan Veluwe Ontvangstlocatie) wordt eveneens gewerkt aan betere aansluitingen, goede openbare ruimtes en voorzijdes van gebouwen.
- Een verdere uitbreiding van de Wasacker met circa 75pp behoort tot de mogelijkheden.
- Deze transformatie van de noordwestrand van achterkant naar voorkant valt buiten de plangrenzen maar is wel zeer wenselijk voor een goede aanheling van het plangebied op het centrum.



hoogwaardig parkeerterrein met veel bomen

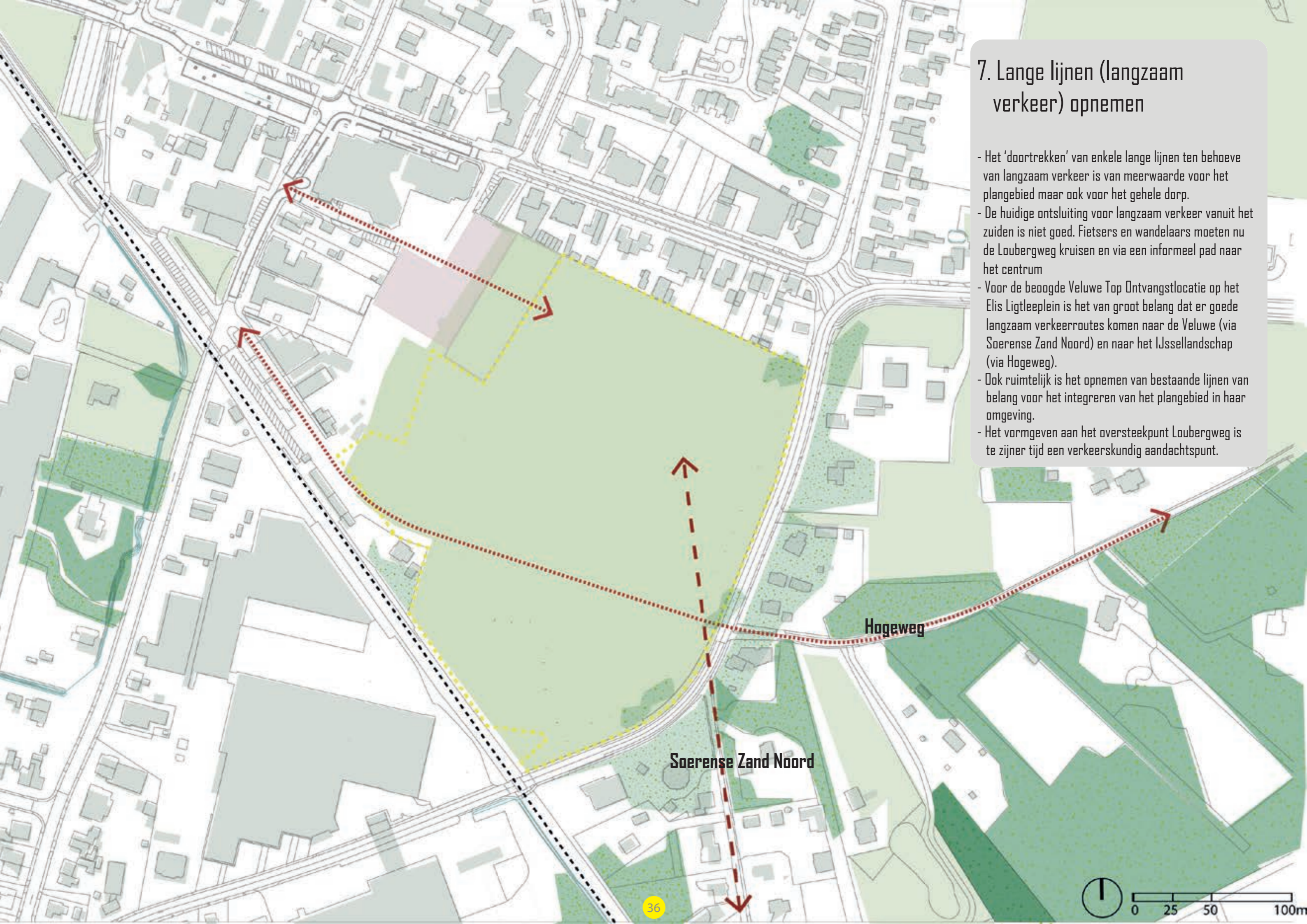


nu nog achterzijdes



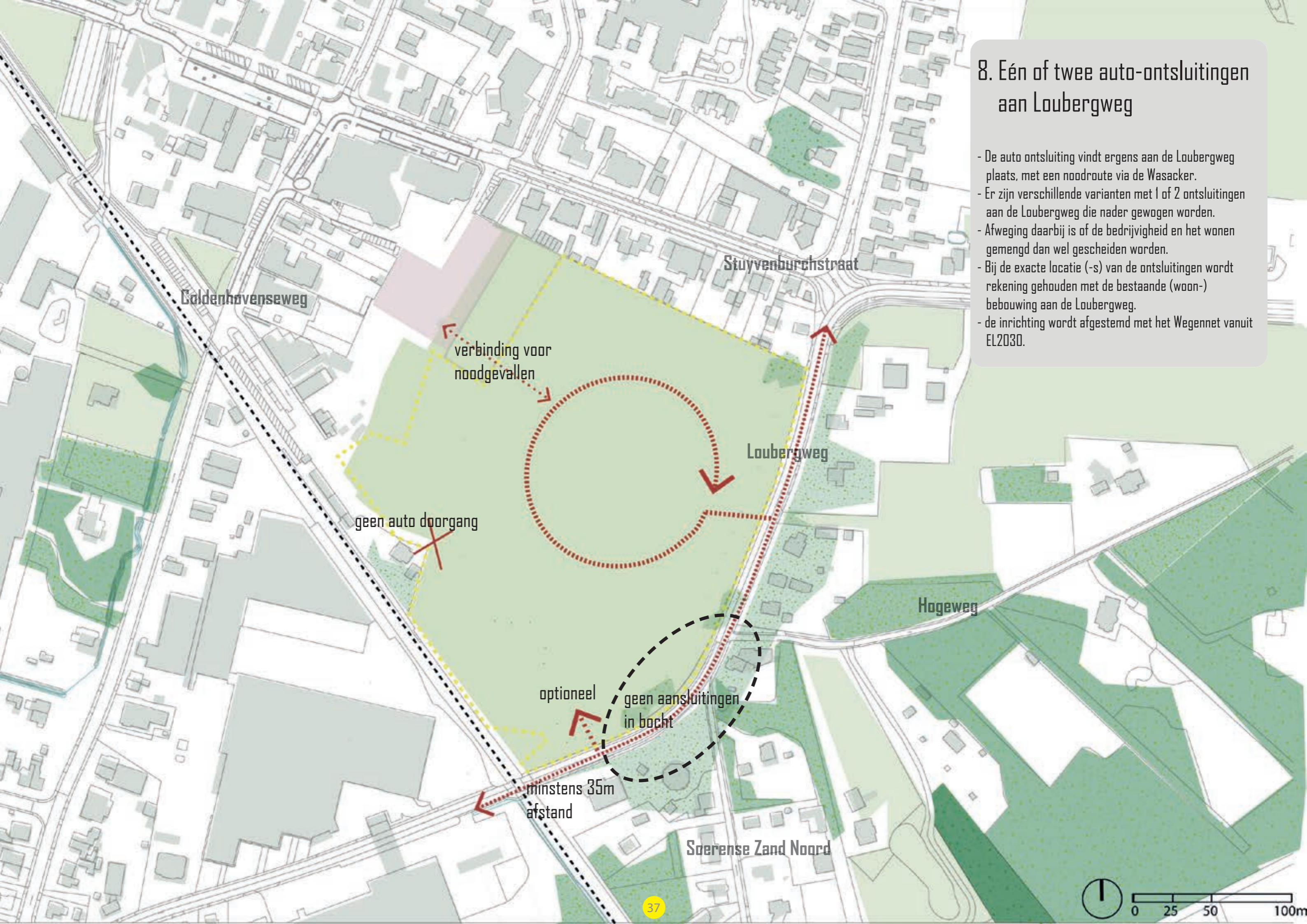
## 7. Lange lijnen (langzaam verkeer) opnemen

- Het 'doortrekken' van enkele lange lijnen ten behoeve van langzaam verkeer is van meerwaarde voor het plangebied maar ook voor het gehele dorp.
- De huidige ontsluiting voor langzaam verkeer vanuit het zuiden is niet goed. Fietsers en wandelaars moeten nu de Loubergweg kruisen en via een informeel pad naar het centrum
- Voor de beoogde Veluwe Top Ontvangstlocatie op het Elis Ligteleplein is het van groot belang dat er goede langzaam verkeerroutes komen naar de Veluwe (via Soerense Zand Noord) en naar het IJssellandschap (via Hogeweg).
- Ook ruimtelijk is het opnemen van bestaande lijnen van belang voor het integreren van het plangebied in haar omgeving.
- Het vormgeven aan het oversteekpunt Loubergweg is te zijner tijd een verkeerskundig aandachtspunt.



## 8. Eén of twee auto-ontsluitingen aan Loubergweg

- De auto ontsluiting vindt ergens aan de Loubergweg plaats, met een noodroute via de Wasacker.
- Er zijn verschillende varianten met 1 of 2 ontsluitingen aan de Loubergweg die nader gewogen worden.
- Afweging daarbij is of de bedrijvigheid en het wonen gemengd dan wel gescheiden worden.
- Bij de exacte locatie (-s) van de ontsluitingen wordt rekening gehouden met de bestaande (woon-) bebouwing aan de Loubergweg.
- de inrichting wordt afgestemd met het Wegennet vanuit EL2030.



## 9. Landschap als stevige ruimtelijke drager

- De landschappelijke drager bestaat voornamelijk uit bos en wordt gecombineerd met wateropvang.
- De vele bomen gaan hittestress tegen, zorgen voor een landschappelijk beeld en sluiten aan bij de ecologische en beeldkenmerken van de bosschages aan de zuidoostzijde van de Loubergweg.
- De inrichting is robuust, klimaatadaptief en landschappelijk, het beoogde beeld is natuurlijk.
- Ook het beheer is extensief.
- Tussen de Loubergweg en de nieuwe bebouwing is ruimte een stevige landschappelijke strook met bosschages
- In de stroken kunnen informele routes en natuurlijke speelaanleidingen worden opgenomen.
- De bomen staan op gepaste afstand van de woningen ivm. mogelijke zonnepanelen op de zuidzijdes.
- Op de achterterreinen (parkeren) staan enkele grote solitaire bomen.



referentie Saksen Weimar, Arnhem

wadi/wadibos

ca 27m

ca 26m

parkbos

ca 32m

wadibos

ca 58m

bosschages

ca 16m

infiltratielaagte





S04

02





### **Leeswijzer**

In twee participatierondes zijn telkens drie varianten aan de bewoners van Eerbeek voorgelegd. In eerste instantie drie denkrichtingen. Daaruit kwam 1 denkrichting naar voren als voorkeur. Deze denkrichting is verder uitgewerkt tot drie varianten. Daar zijn ook reacties op gekomen die weer hebben geleid tot een drietal programmatische invullingen waarvan er één wat ons betreft uiteindelijk de beste is. Zie hoofdstuk 6.

Deze variantenstudie toont het proces dat we gezamenlijk met vele afstemmingen met derden hebben doorlopen om te komen tot een zogenaamde 'Beste Programmatische invulling'.

### **Praatschetsen**

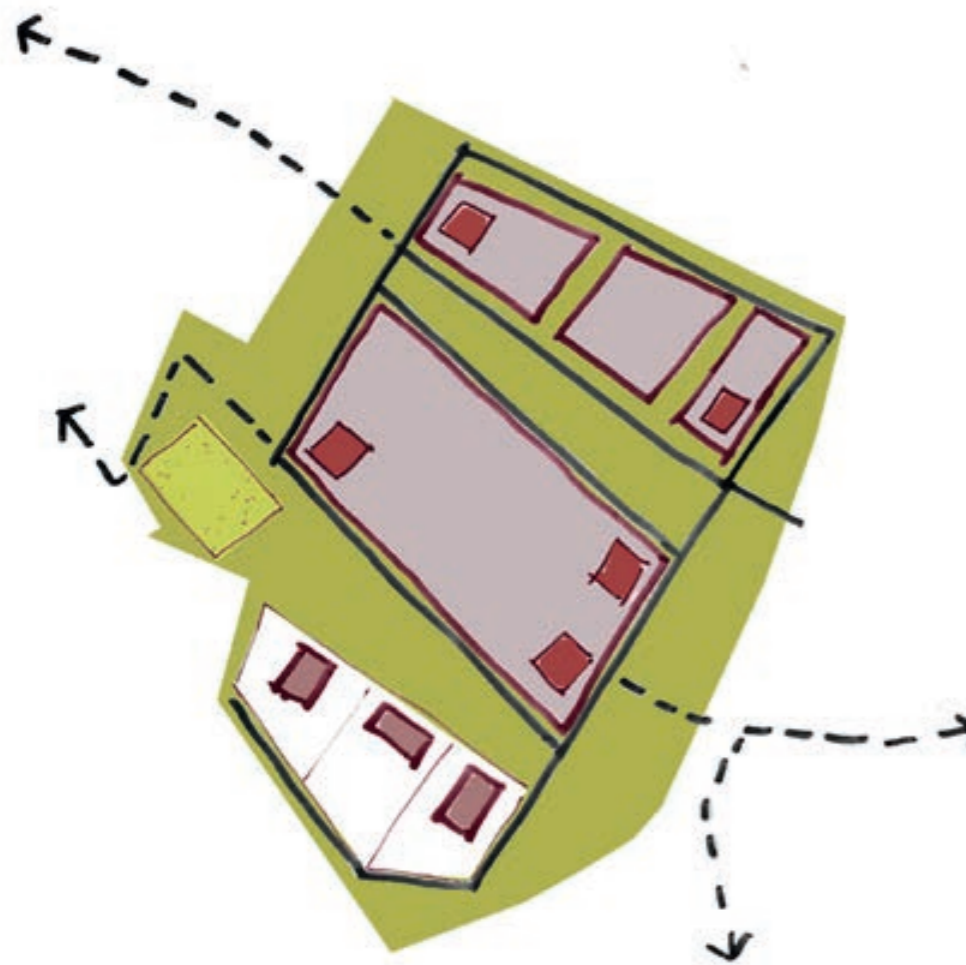
De denkrichtingen en varianten die we tonen zijn allen vrij grof en abstract, het zijn 'praatschetsen'. Het zijn nog geen uitgewerkte ontwerpen. Het gaat in deze fase nog niet om waar welke bomen er komen en wat voor gebouwen precies. Het gaat om de grote lijnen. In een latere planfase wordt het schetsontwerp verder uitgewerkt. Wel zijn tegelijkertijd met het grove schetsen de varianten als maatvast rekenmodellen getekend. Wederom: nog geen ontwerpen, maar wel de mogelijkheid tot een toets op woningaantallen en op kosten en opbrengsten.

Het zijn ruimtelijke verkenningen; onderdeel van een zoektocht naar een optimale ruimtelijke, financiële, ecologische en programmatische invulling van het terrein. Met als belangrijke doelstellingen dat er straks goed gewoond kan worden en dat het plangebied van meerwaarde wordt voor het dorp. Dat het Burgerstrerrein straks bijvoorbeeld bezocht gaat worden voor een aangename wandeling, voor een bezoek aan de kapper en voor dorpskinderen om er buiten te spelen. En dat toeristen -komend uit de VSM trein- er automatisch doorheen wandelen, op weg naar de Veluwe of naar het dorpscentrum.

# 5. Variantenstudie

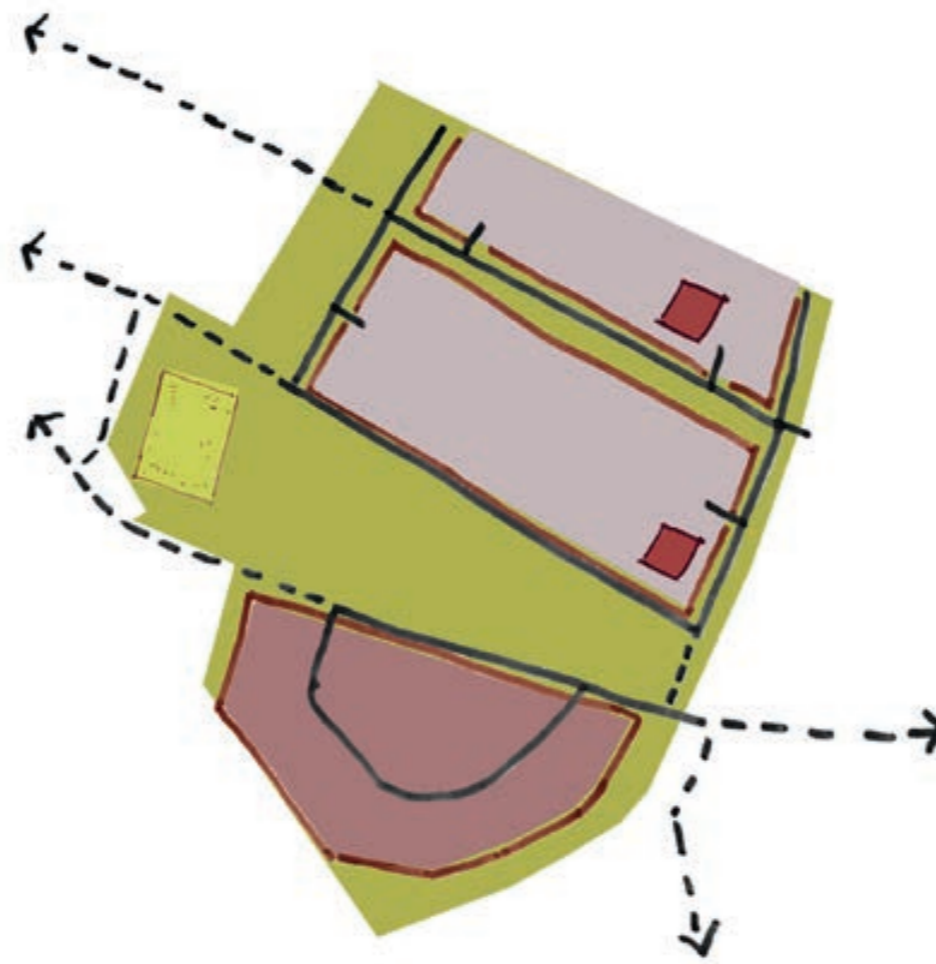
eerste participatieronde:  
drie denkrichtingen

denkrichting 1



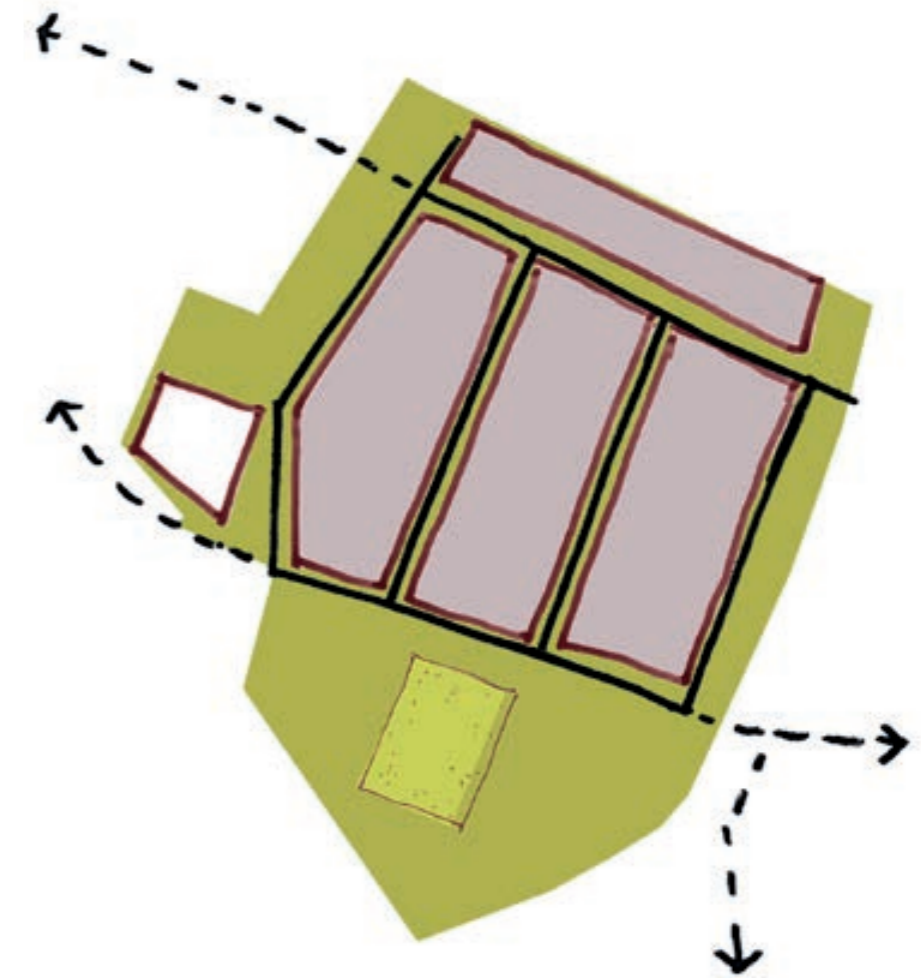
max groen  
max wonen  
beperkt bedrijven  
max appartementen

denkrichting 2



max bedrijven  
beperkt wonen

denkrichting 3



max wonen  
geen bedrijven  
geen appartementen

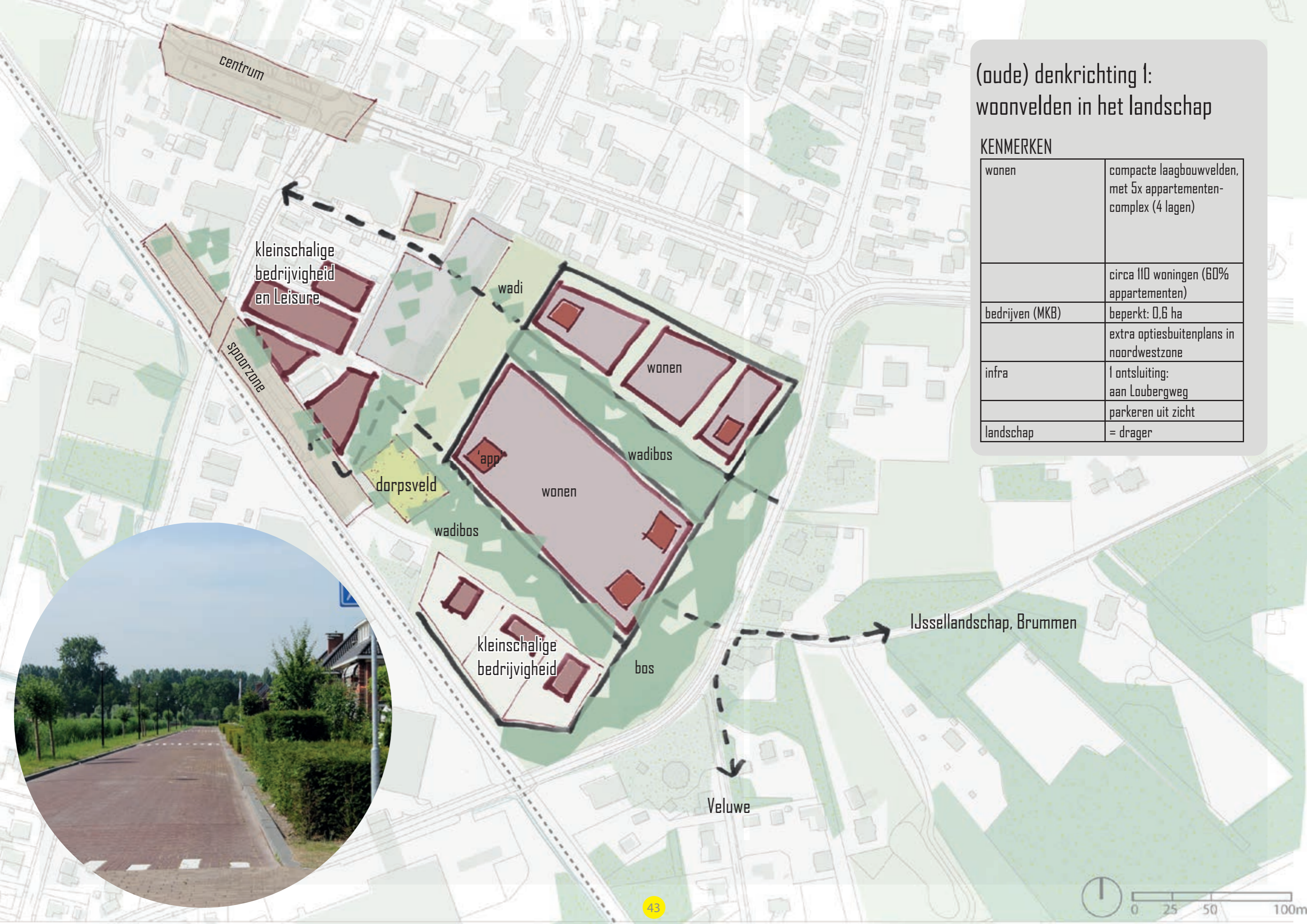
Allemaal: dorps wonen, dorpsveld, infiltratielaagtes, parkeren aan achterzijde woningen, meenemen ontwikkelen noordrand, etc.

En onderscheidend: meer en minder groen, verschillende ontsluitingsprincipes, verschillende verkavelingsprincipes, verschillen in oppervlaktes wonen en bedrijven.

## (oude) denkrichting 1: woonvelden in het landschap

### KENMERKEN

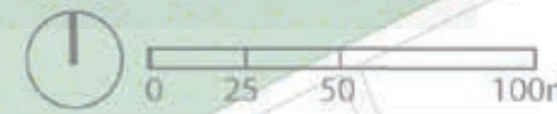
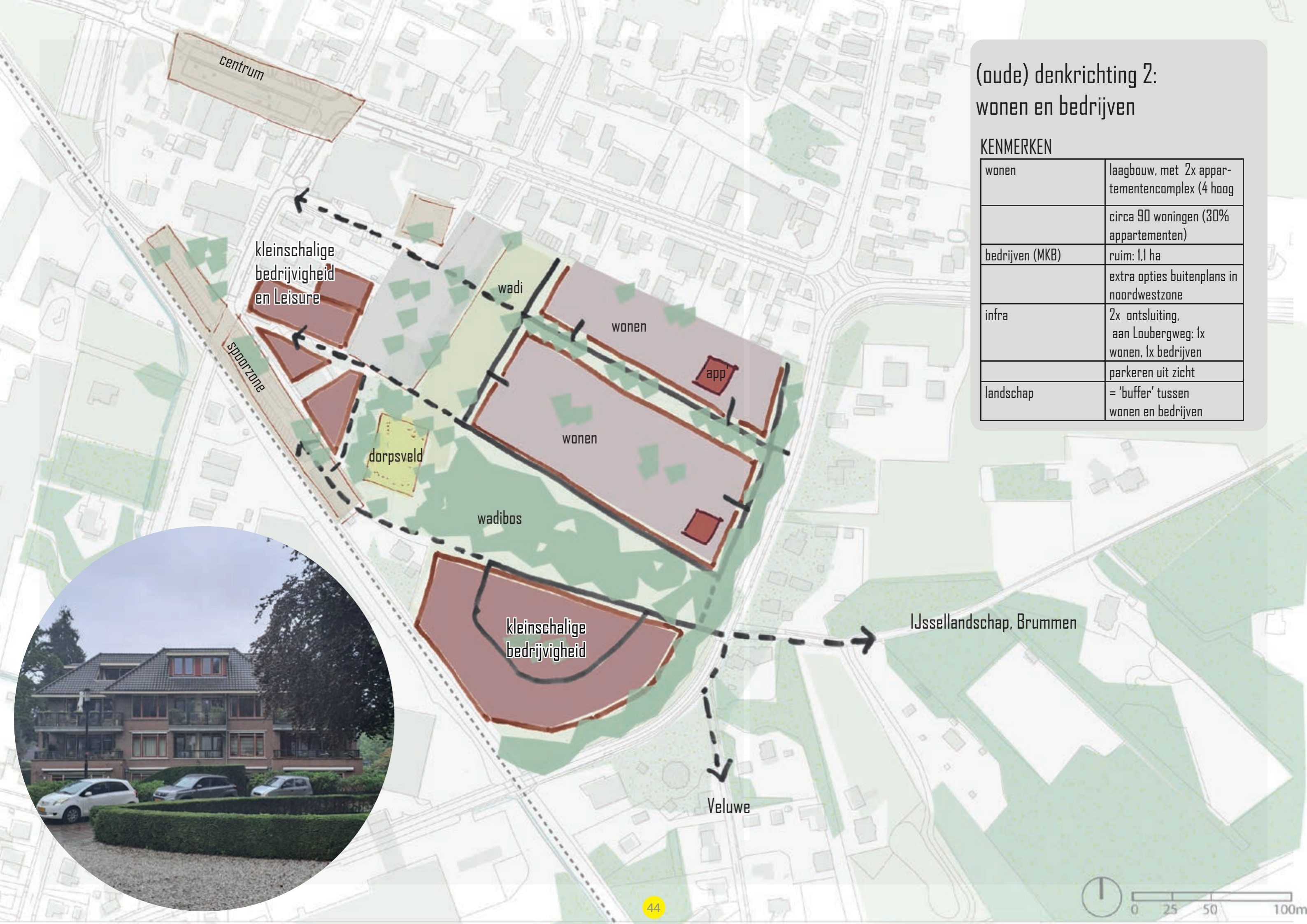
wonen	compacte laagbouwvelden, met 5x appartementen-complex (4 lagen)
	circa 110 woningen (60% appartementen)
bedrijven (MKB)	beperkt: 0,6 ha
	extra optiesbuitenplannen in noordwestzone
infra	1 ontsluiting: aan Loubergweg
	parkeren uit zicht
landschap	= drager



(oude) denkrichting 2:  
wonen en bedrijven

KENMERKEN

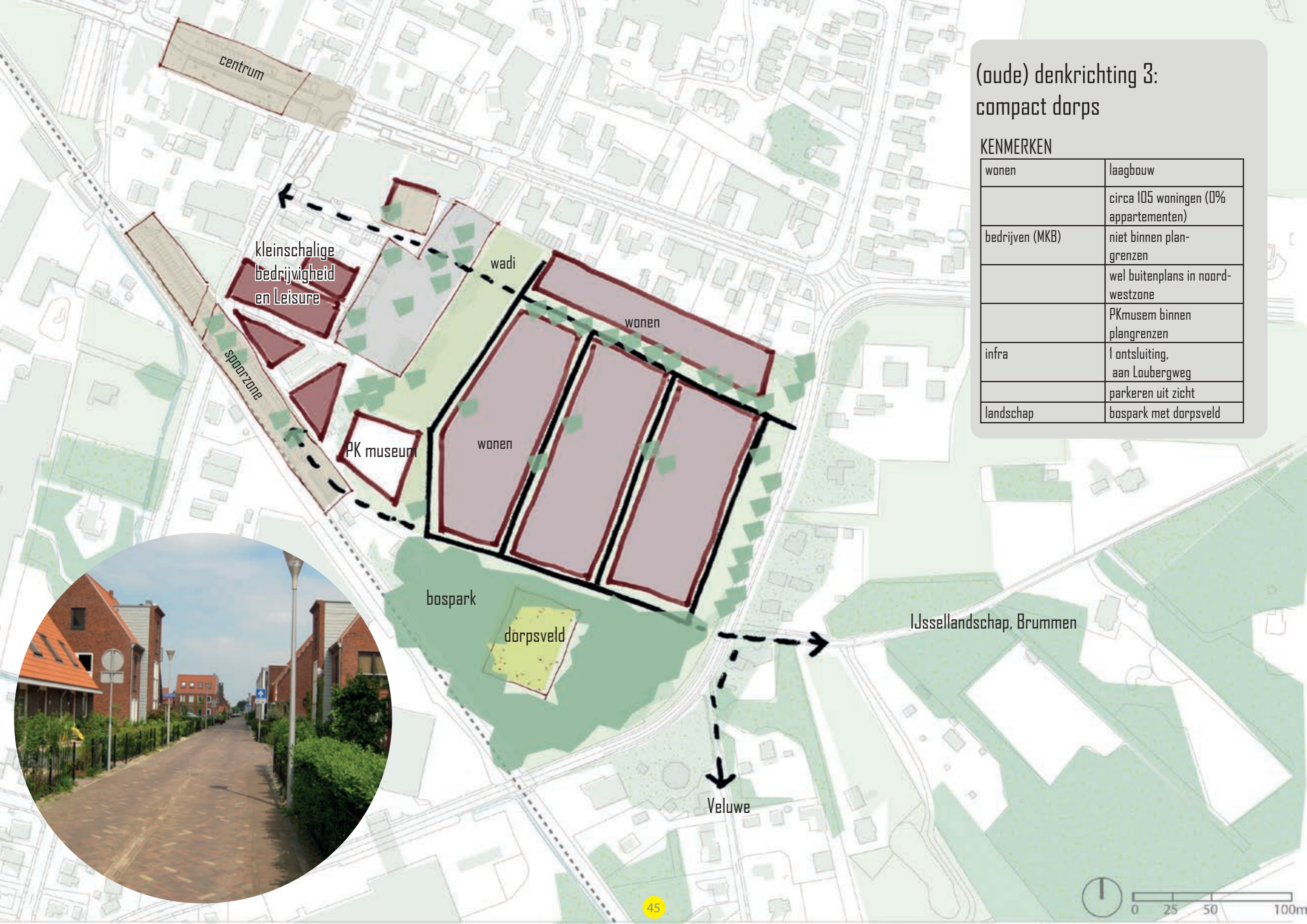
wonen	laagbouw, met 2x appartementencomplex (4 hoog)
	circa 90 woningen (30% appartementen)
bedrijven (MKB)	ruim: 1,1 ha
	extra opties buitenplannen in noordwestzone
infra	2x ontsluiting, aan Loubergweg: 1x wonen, 1x bedrijven
	parkeren uit zicht
landschap	= 'buffer' tussen wonen en bedrijven



(oude) denkrichting 3:  
compact dorps

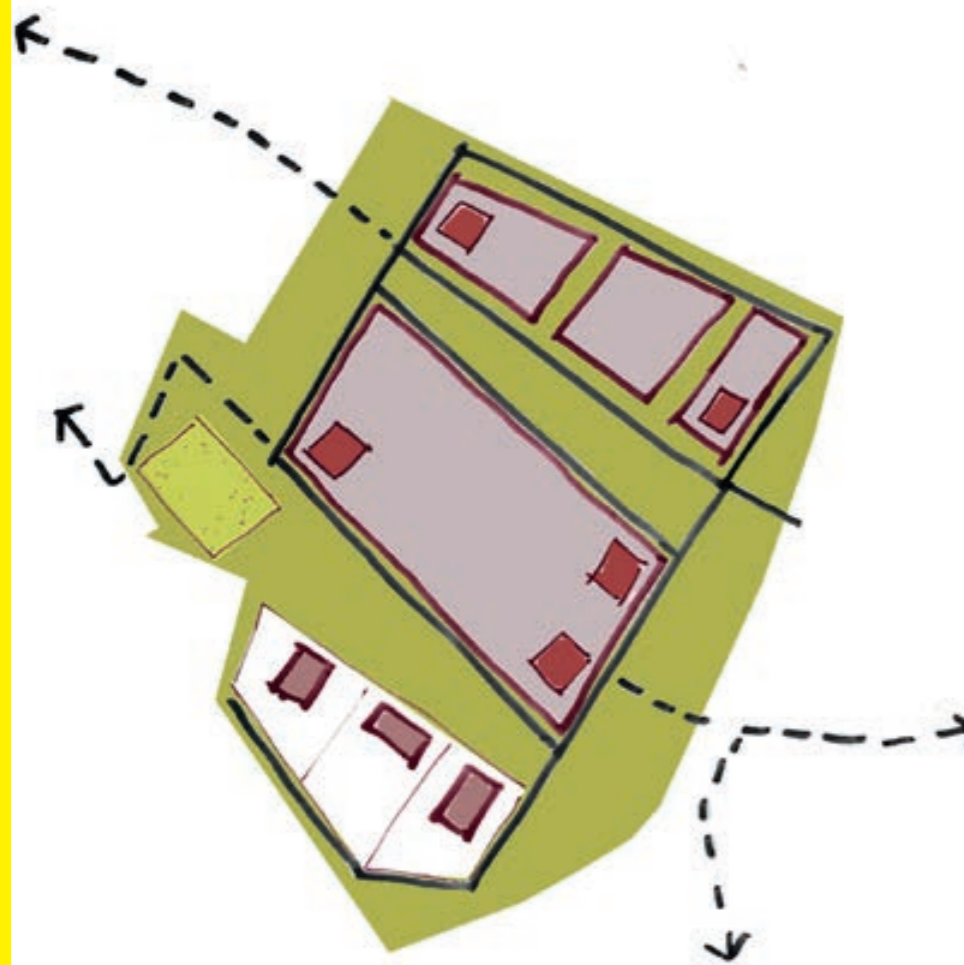
KENMERKEN

wonen	laagbouw
	circa 105 woningen (0% appartementen)
bedrijven (MKB)	niet binnen plangrenzen
	wel buitenplans in noordwestzone
infra	PKmuseum binnen plangrenzen
	l ontsluiting, aan Loubergweg
	parkeren uit zicht
landschap	bospark met dorpsveld

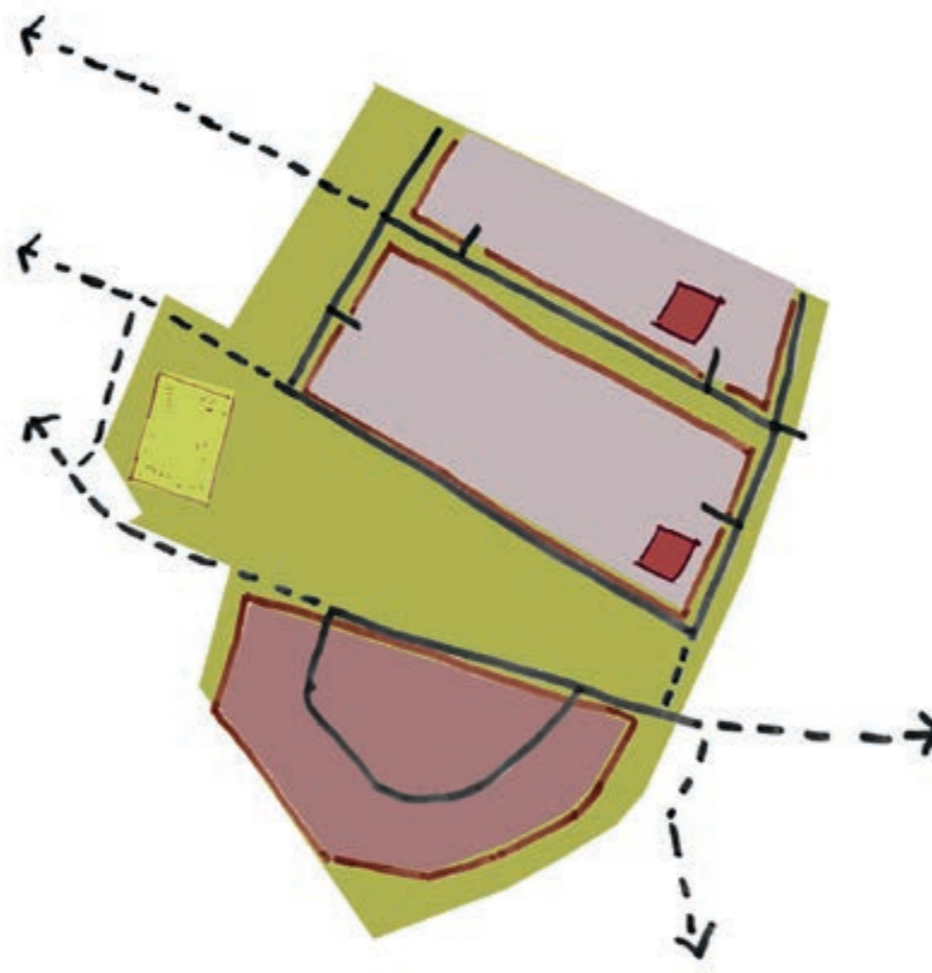


eerste participatieronde:  
reacties en conclusies

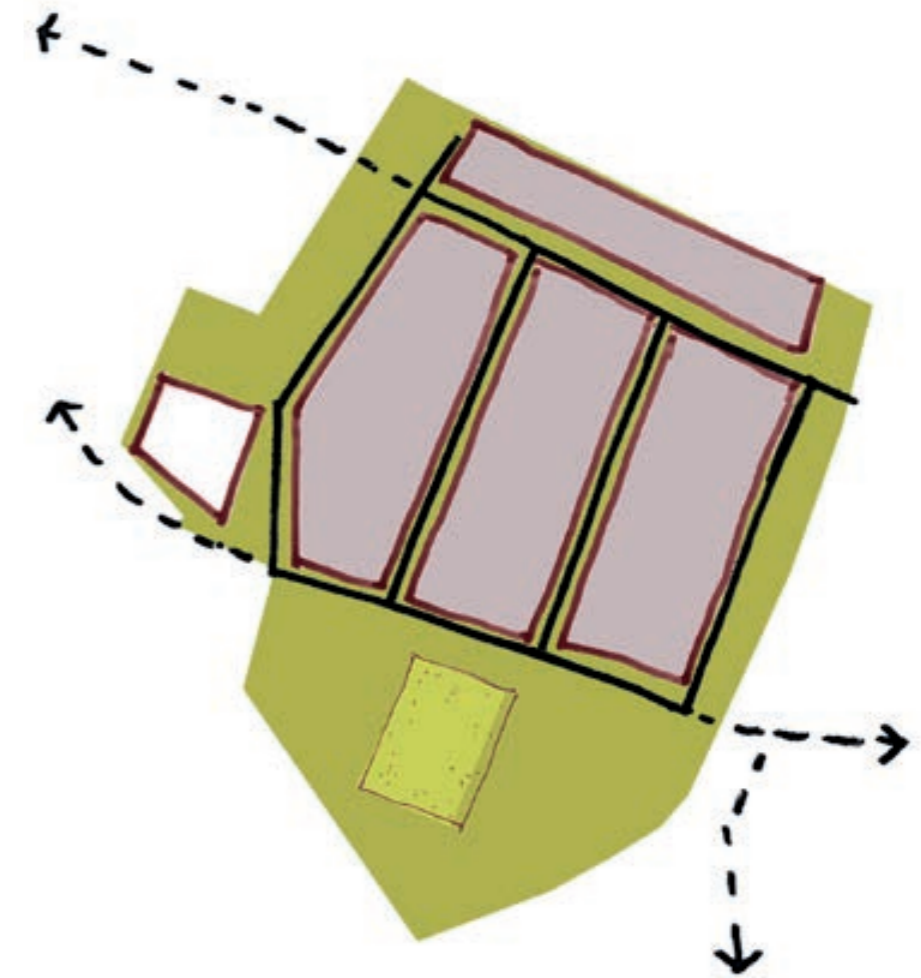
denkrichting 1



denkrichting 2



denkrichting 3



- veel ruimte voor landschap, groen
- extra aandacht voor spelen
- dorps wonen = dorps bouwen (niet zoals Lombok)
- gemengd wonen
- veel vraag naar appartementen (4 lagen is oké)
- goede aansluitingen voor langzaam verkeer aan noord en zuidzijde

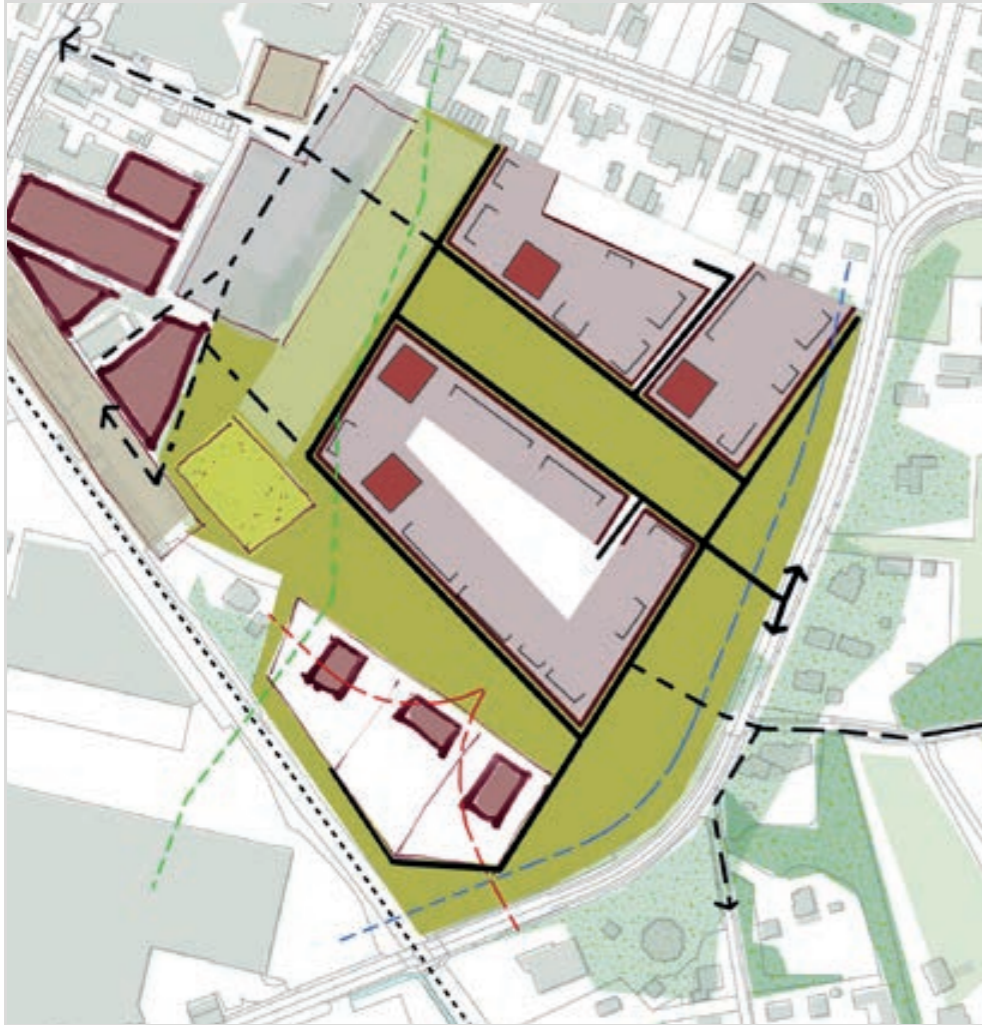
- teveel ruimte voor bedrijven

- te compact wonen
- positieve en negatieve reacties op bosspark en op dorpsveld

duidelijke voorkeur

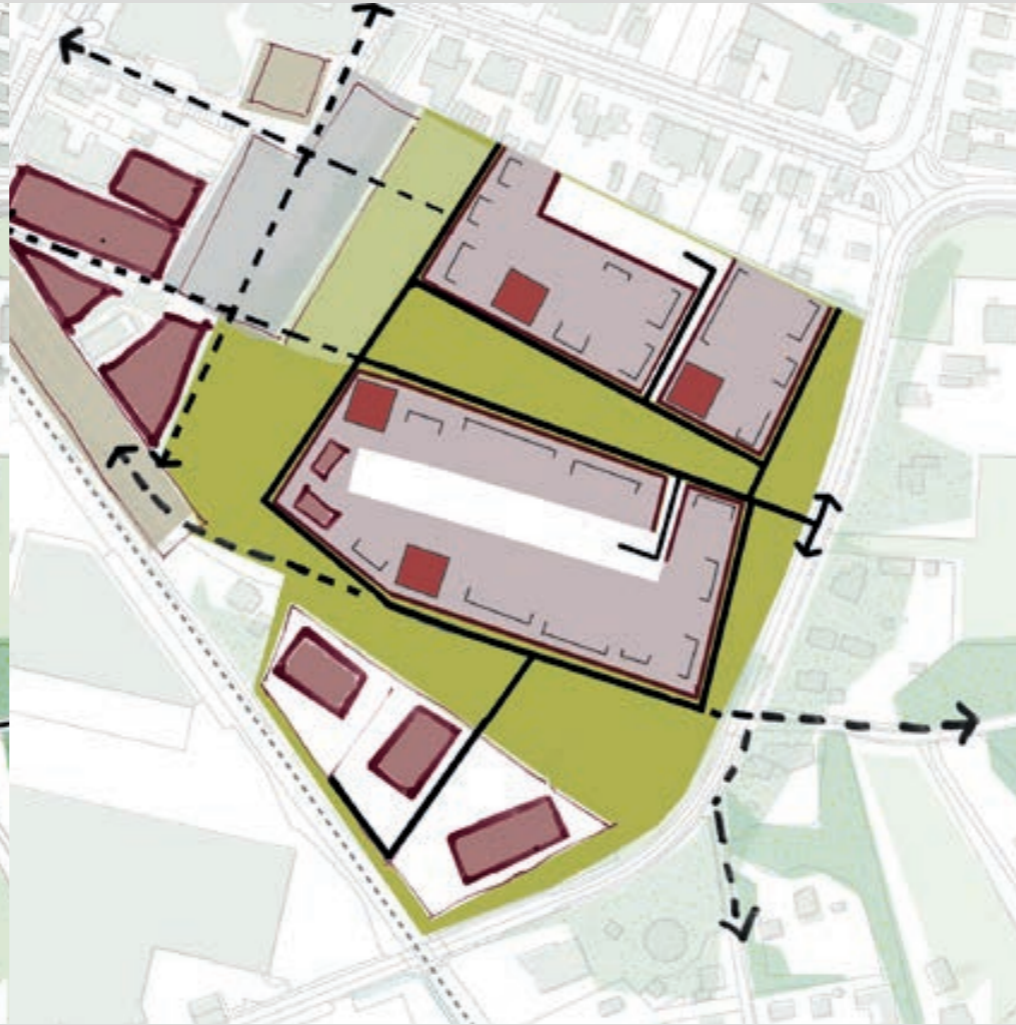
tweede participatieronde:  
drie varianten van denkrichting 1

variant 4a



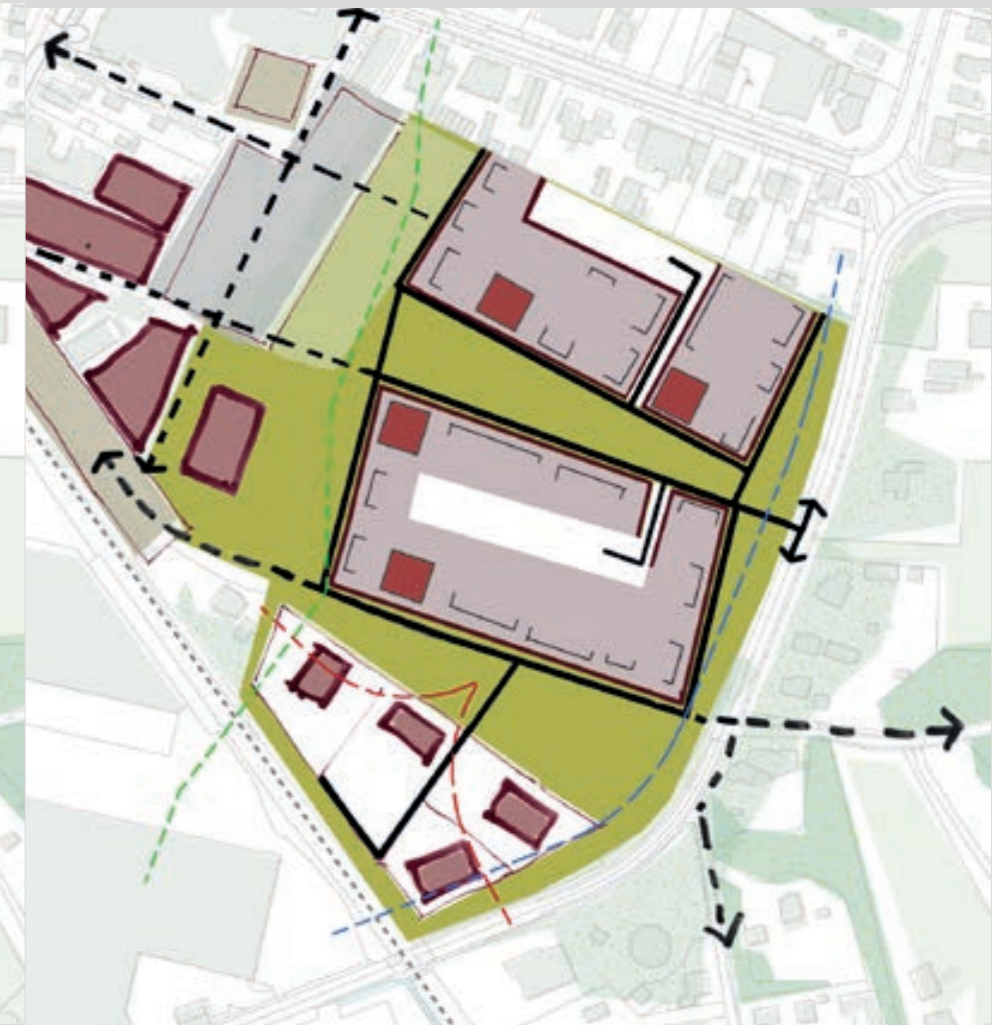
dorpelveld  
woonvelden zoals denkrichting 1  
2 ontsluitingen op Loubergweg

variant 4b



verdraaiing 1 woonveld  
- extra bedrijvenrand middelste woonveld

variant 4c



Papier en Kartonmuseum  
verdraaiing 1 woonveld  
2 ontsluitingen aan Loubergweg

Allemaal een sterke landschappelijke drager, woonvelden in landschap, dorps wonen, infiltratielaagtes (zuidzijde), parkeren aan achterzijde woningen, meenemen ontwikkelen noordrand, etc.





### Leeswijzer

De variantenstudie heeft geleid tot drie schetsontwerpen, met tussen de drie schetsontwerpen enkele variabelen. Het dorpsveld en het binnenplans localiseren van een mogelijk Papier- Kartonmuseum zijn afgevallen. De stevige landschappelijke dragers met daarbinnen de twee woonvelden zijn vanaf de eerste participatieronde in stand gebleven. Evenals de voorkeur voor een dorpsse manier van bouwen, met veel grondgebonden woningen en een aantal lage appartementengebouwen.

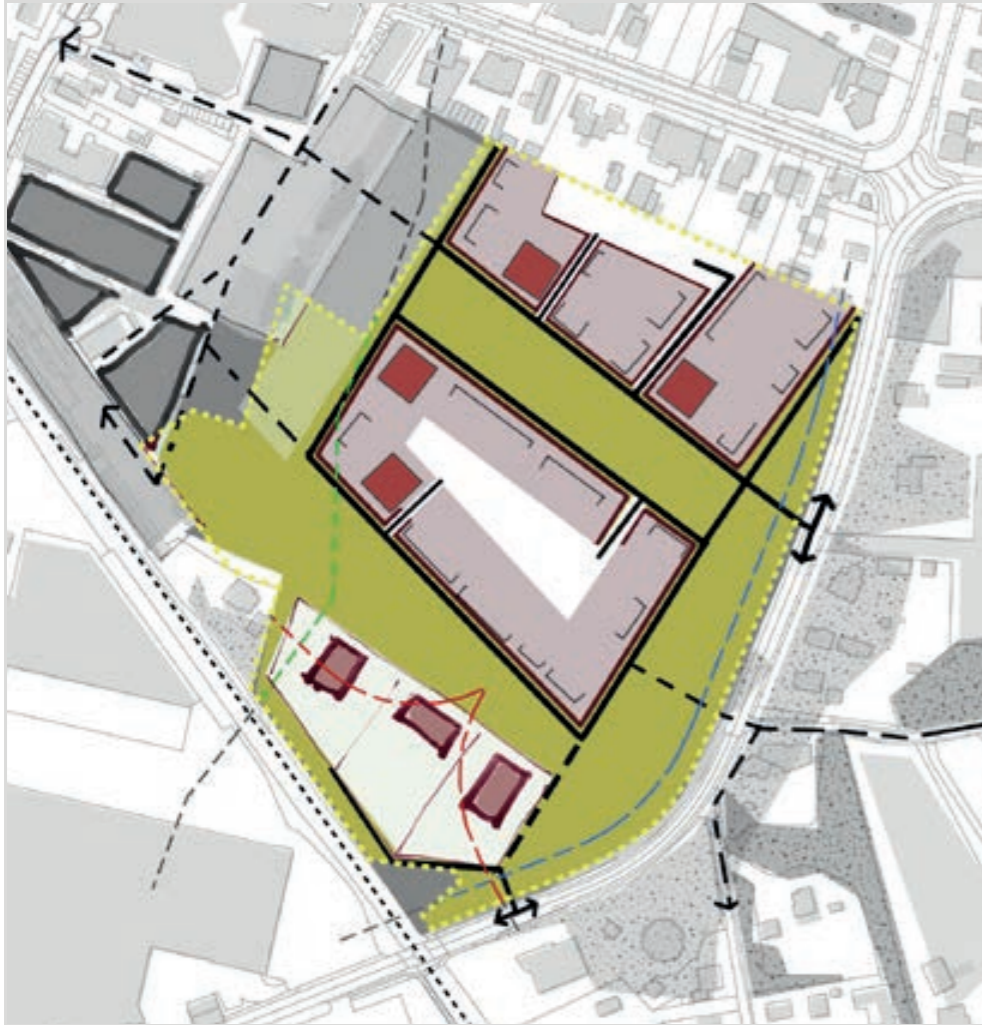
Schetsontwerp 1 heeft uiteindelijk de voorkeur gekregen. Dit is de zogenaamde optimale Programmatische invulling'.

Het schetsontwerp heeft zogenaamde binnenplanse en buitenplanse onderdelen. De binnenplanse onderdelen vallen binnen de plangrens en worden nu aan u als raad voorgelegd. De buitenplanse onderdelen zijn wenselijk maar hebben nog geen status, deze worden eventueel naast deze ontwikkeling separaat opgepakt. Om dit te onderstrepen is het binnenplanse deel op de volgende pagina's in kleur afgebeeld en het buitenplanse deel in zwart wit.

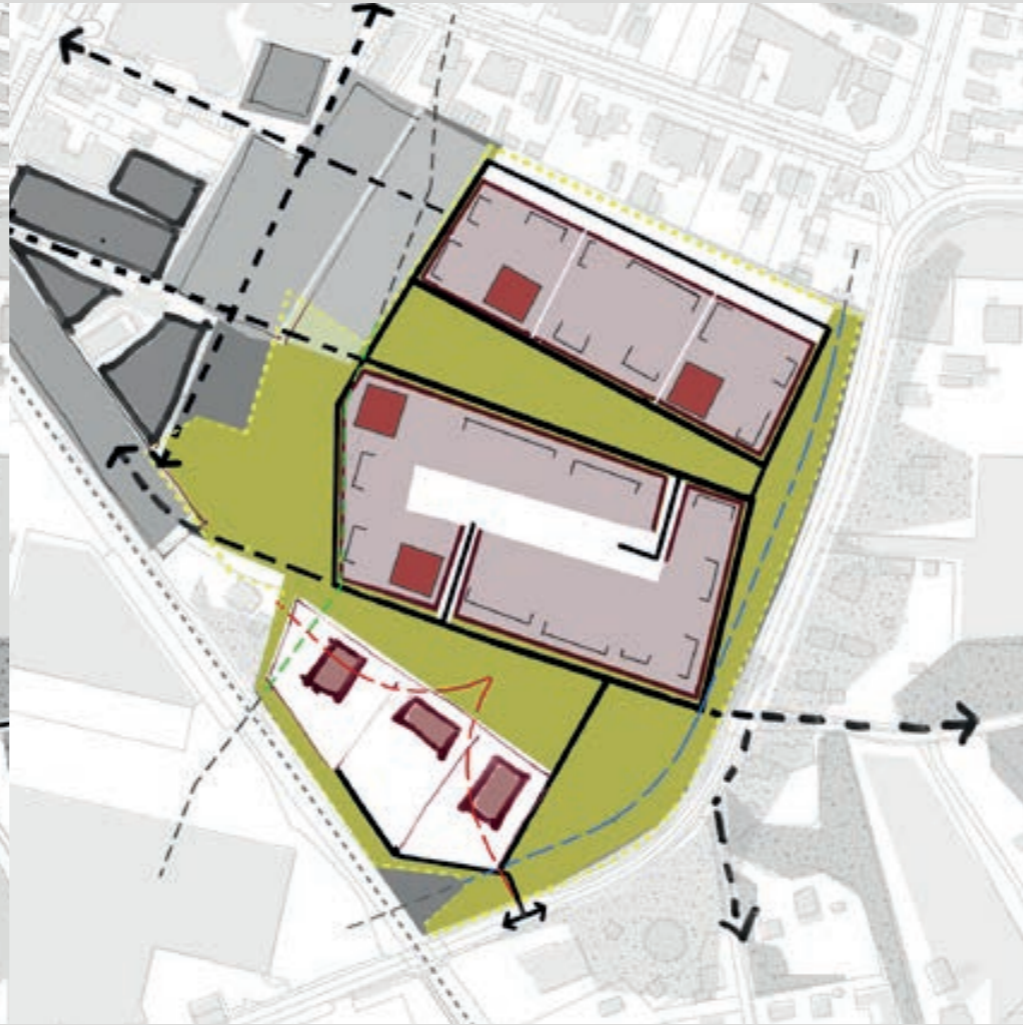
# 6. Optimale programmatische invulling

schetsontwerpen:  
drie varianten

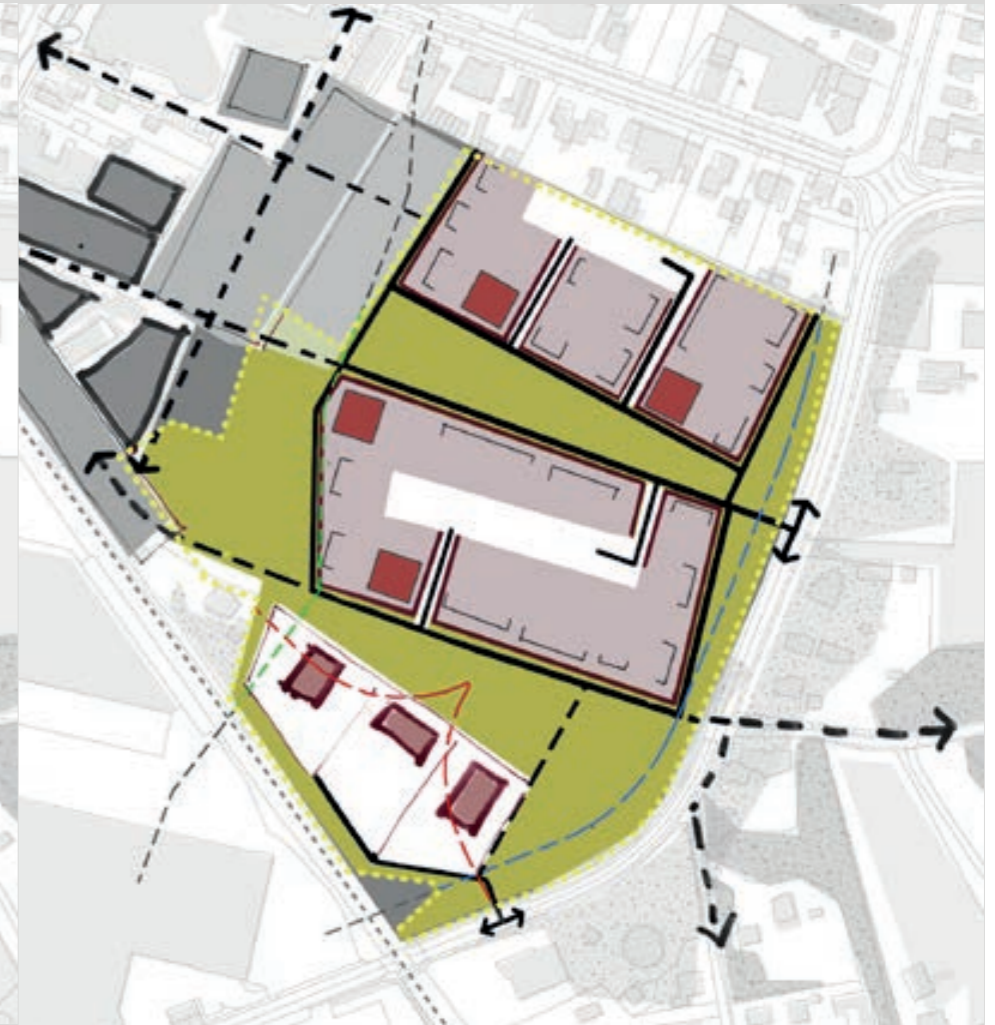
variant 1



variant 2



variant 3



woonvelden zoals denkrichting 1  
2 ontsluitingen aan Loubergweg

verdraaiing 1 woonveld

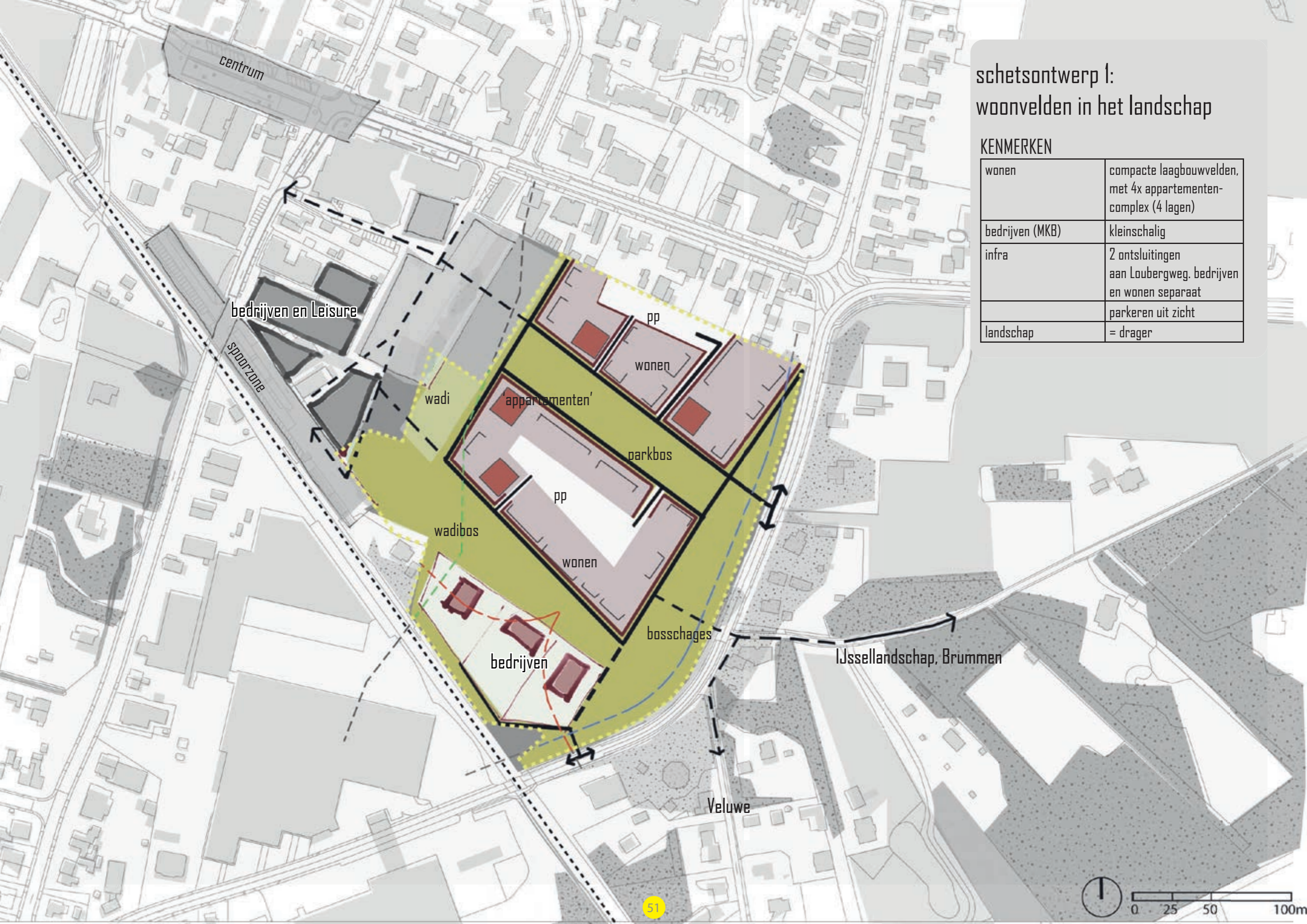
verdraaiing 1 woonveld  
2 ontsluitingen aan Loubergweg

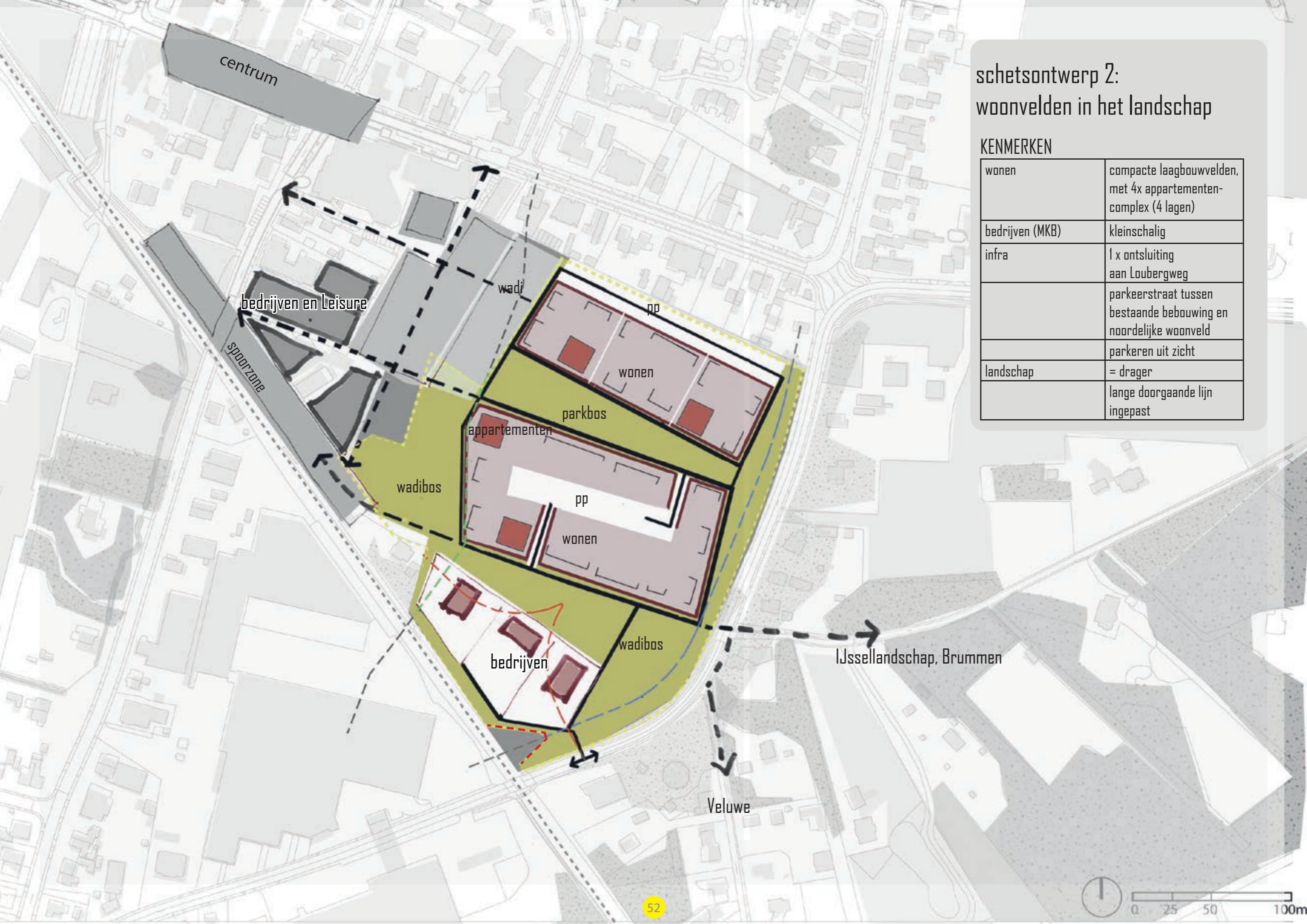
Allemaal een sterke landschappelijke drager, woonvelden in landschap, dorps wonen, infiltratielaagtes (zuidzijde!), parkeren aan achterzijde, meenemen ontwikkelen noordrand, etc.

# schetsontwerp I: woonvelden in het landschap

## KENMERKEN

wonen	compacte laagbouwvelden, met 4x appartementen-complex (4 lagen)
bedrijven (MKB)	kleinschalig
infra	2 ontsluitingen aan Loubergweg, bedrijven en wonen separaat
	parkeren uit zicht
landschap	= drager

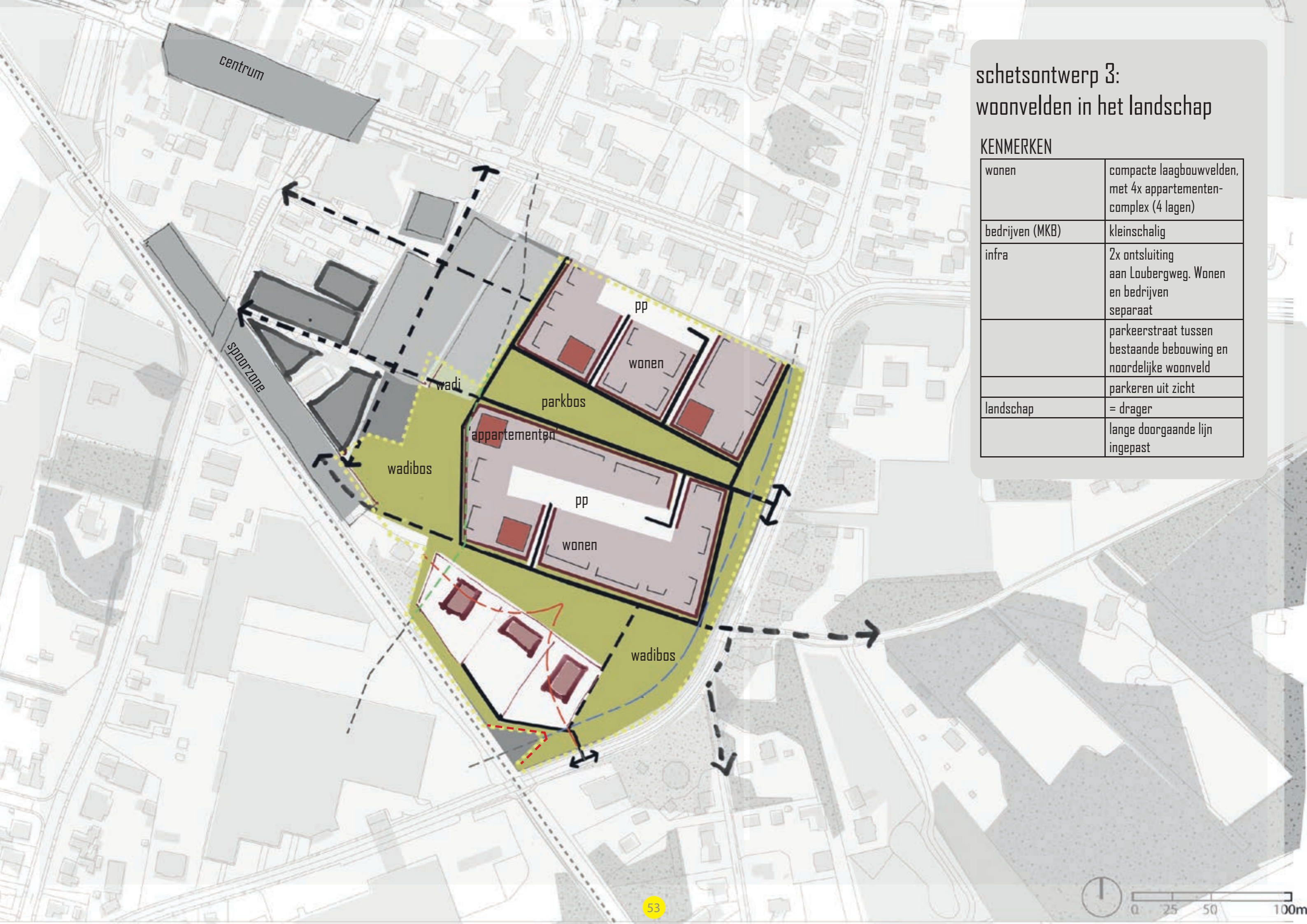




## schetsontwerp 2: woonvelden in het landschap

### KENMERKEN

wonen	compacte laagbouwvelden, met 4x appartementen-complex (4 lagen)
bedrijven (MKB)	kleinschalig
infra	1 x ontsluiting aan Loubergweg
	parkeerstraat tussen bestaande bebouwing en noordelijke woonveld
	parkeren uit zicht
landschap	= drager
	lange doorgaande lijn ingepast



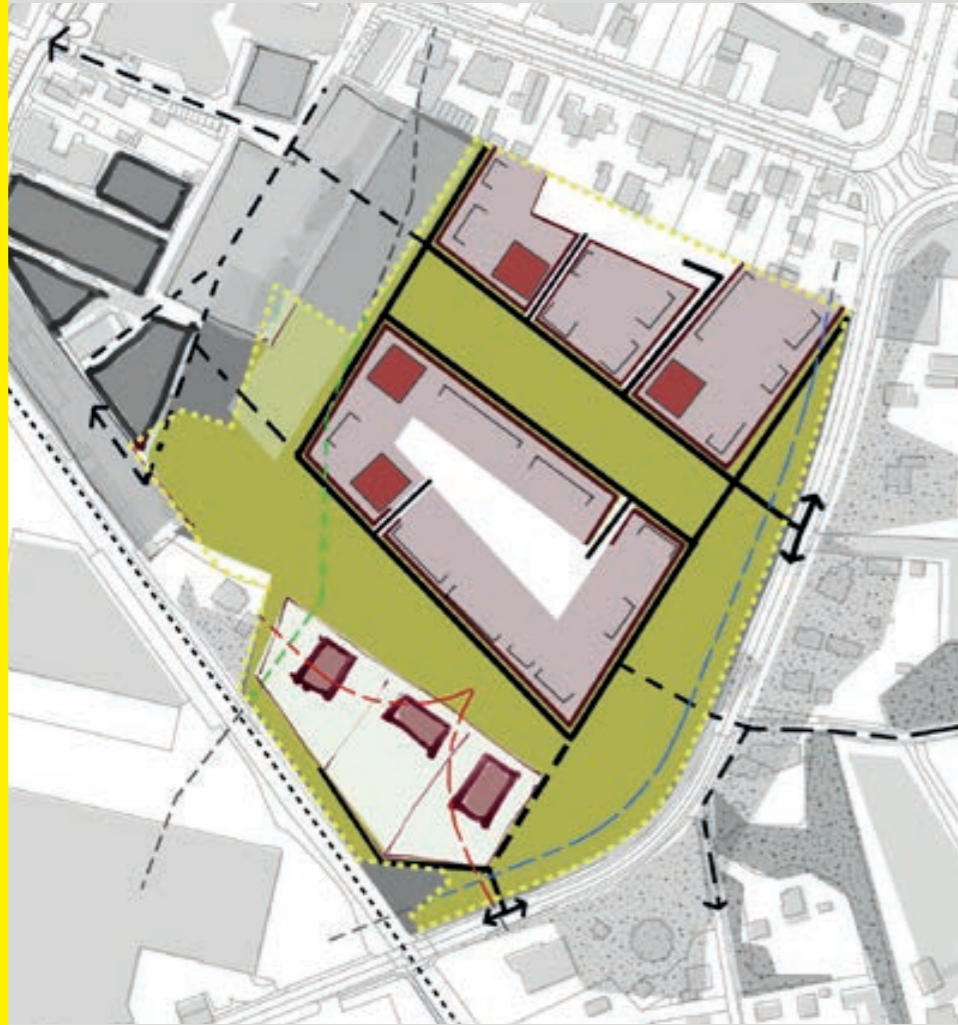
### schetsontwerp 3: woonvelden in het landschap

**KENMERKEN**

wonen	compacte laagbouwvelden, met 4x appartementen-complex (4 lagen)
bedrijven (MKB)	kleinschalig
infra	2x ontsluiting aan Loubergweg. Wonen en bedrijven separaat
	parkeerstraat tussen bestaande bebouwing en noordelijke woonveld
	parkeren uit zicht
landschap	= drager
	lange doorgaande lijn ingepast

schetsontwerpen:  
drie varianten

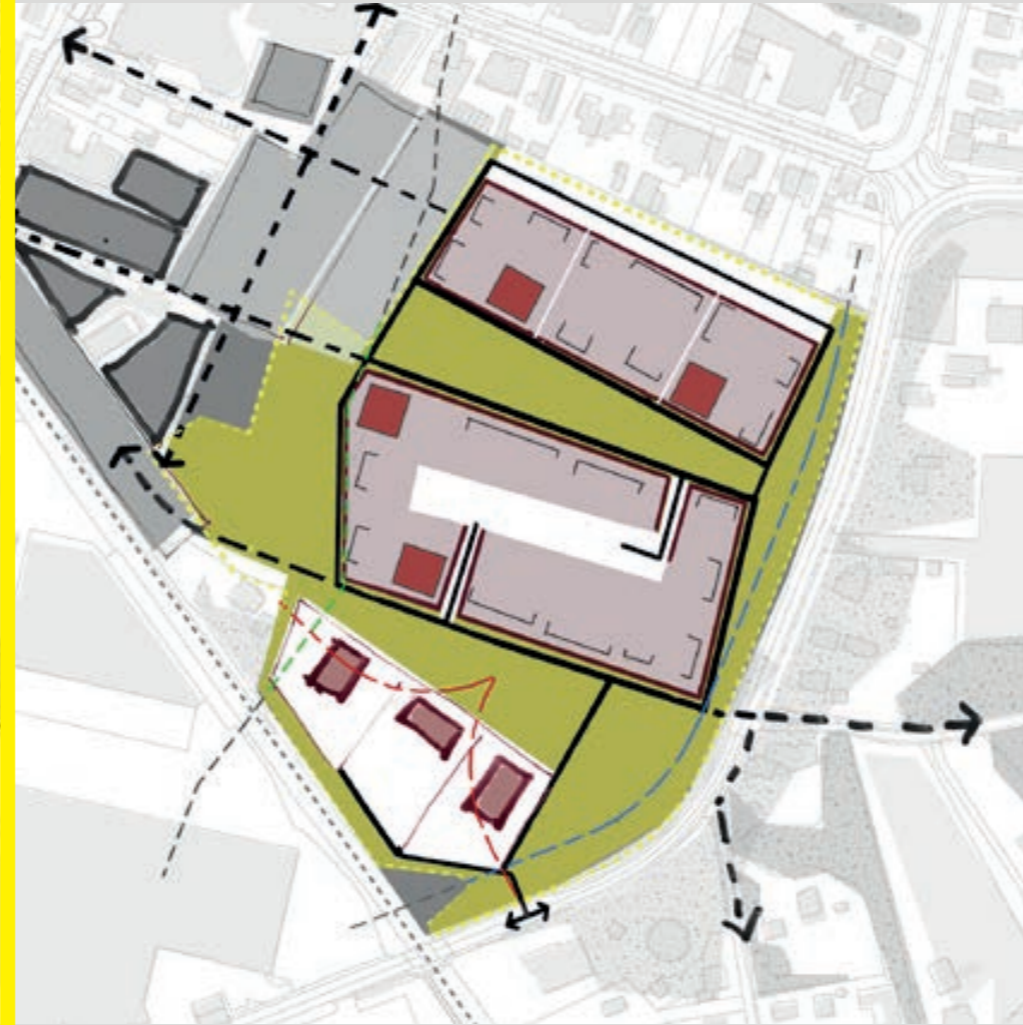
variant 1



meeste afstand tot Loubergweg  
ontsluiting bedrijven en wonen gescheiden

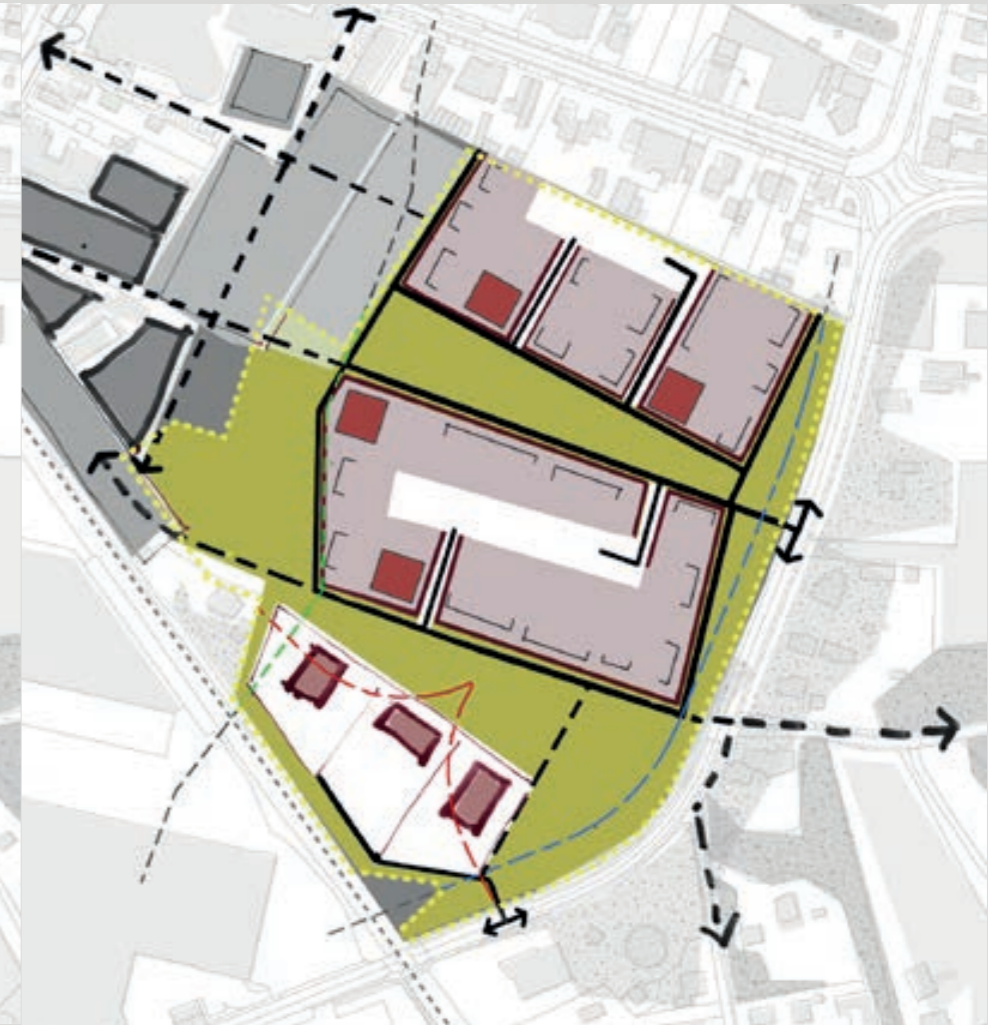
voorkeur

variant 2



lange doorgaande lijn verankerd plangebied in omgeving

variant 3



ontsluiting bedrijven en wonen gescheiden

Allemaal sterke landschappelijke drager, woonvelden in landschap, dorps wonen, infiltratielaagtes (zuidzijde!), parkeren aan achterzijde, meenemen ontwikkelen noordrand, etc.

svz 16-11-2023  
in opdracht van de gemeente  
Brummen



ir. Rob Aben, landschapsarchitect  
ir. Tom Berkhout, architect/ stedenbouwkundig ontwerper

[www.woltjerberkhoutarchitecten.nl](http://www.woltjerberkhoutarchitecten.nl)

m.m.v.  
ir. Jeroen Bosch, landschapsarchitect