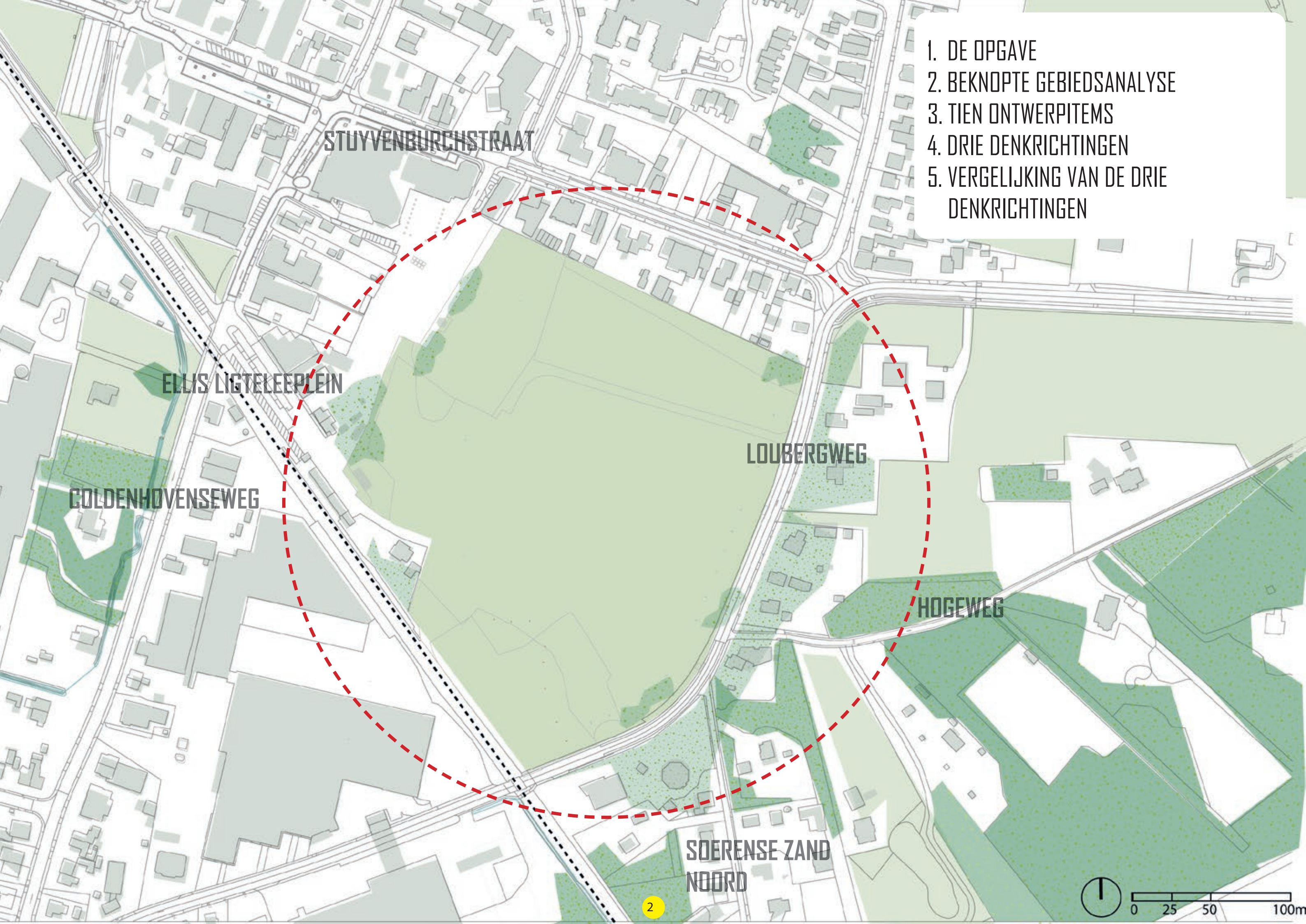


BURGERSTERREIN EERBEEK



GEBIEDSONTWIKKELING - eerste participatieavond

1. DE OPGAVE
2. BEKNOPT GEBIEDSANALYSE
3. TIEN ONTWERPITEMS
4. DRIE DENKRICHTINGEN
5. VERGELIJKING VAN DE DRIE DENKRICHTINGEN



HOE KUNNEN WE DIT GEBIED ZO GAAN INRICHTEN DAT:

- DE GEWENSTE BESTEMMINGEN (WONINGBOUW, RECREATIE, GROEN, BEDRIJFVIGHEID) 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 SPOORZONE (VELUWE ONTVANGSTLOCATIE);
- HET TERREIN VAN MEERWAARDE WORDT VOOR HET DORP;
- OPTIMALISATIE VAN DE GRONDOPBRENGSTEN, MEDE IN HET LICHT VAN DE BOEKWAARDE.

2



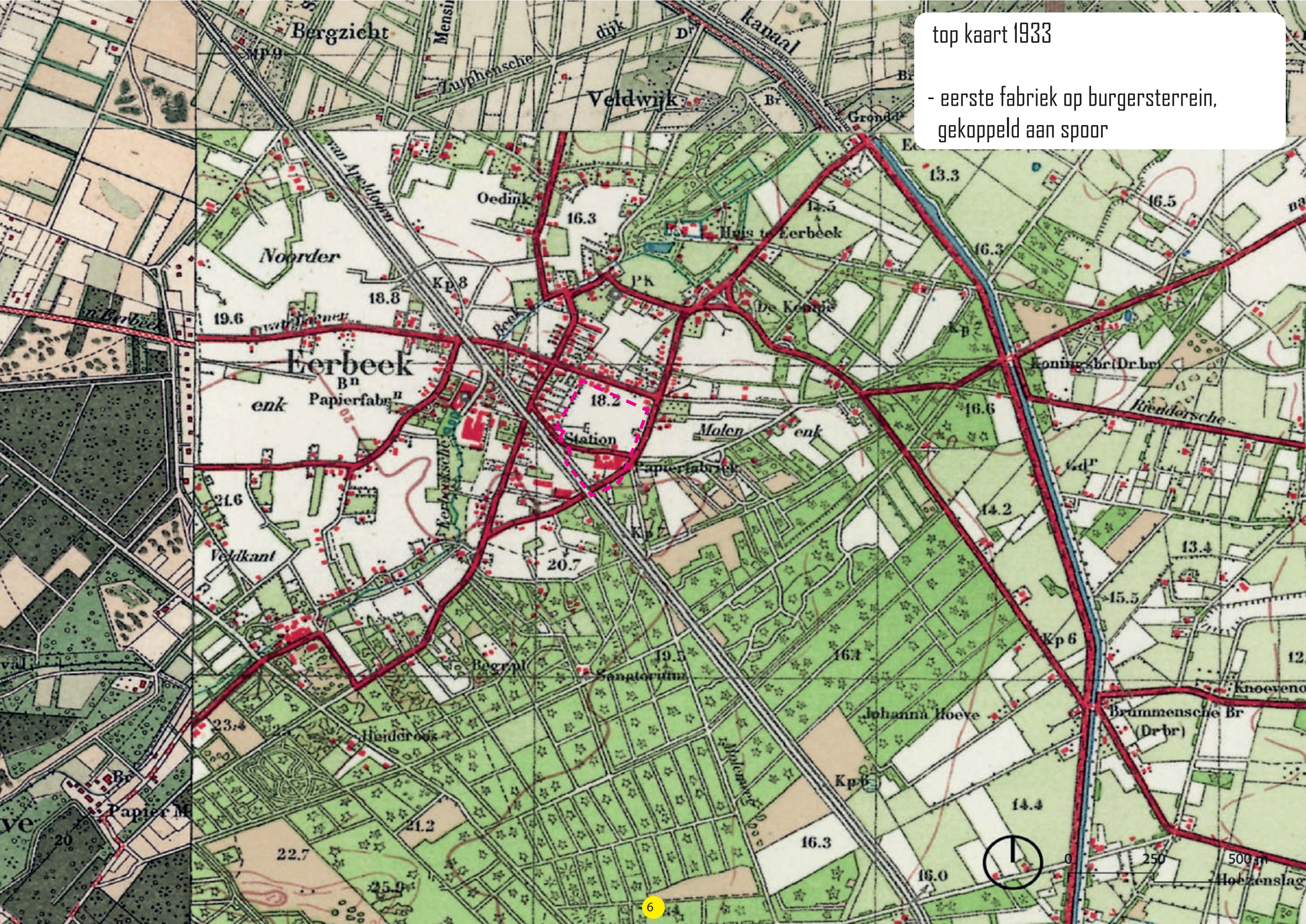
top kaart 1870

- kransesdorp
- enken (wsl late middeleeuwen) goed zichtbaar,
- heide en bosvakken aanplant;
- omstreeks 1860 stonden er in Eerbeek acht kleine papierfabrieken langs de beek



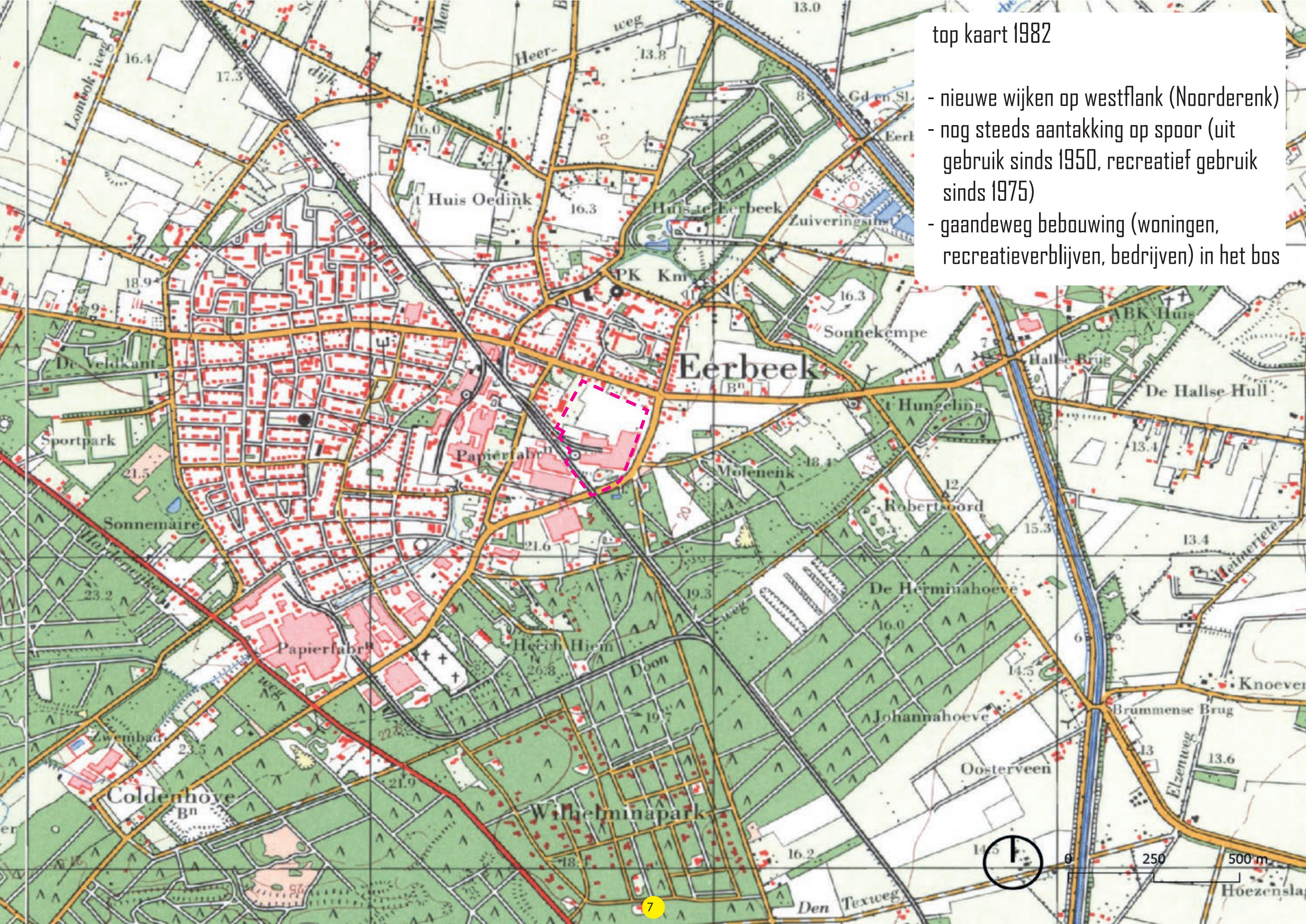
top kaart 1933

- eerste fabriek op burgersterrein, gekoppeld aan spoor



top kaart 1982

- nieuwe wijken op westflank (Noorderenk)
- nog steeds aantakking op spoor (uit gebruik sinds 1950, recreatief gebruik sinds 1975)
- gaandeweg bebouwing (woningen, recreatieverblijven, bedrijven) in het bos



top kaart 2011

- fabriek is gesloopt



LEEG TERREIN

POSITIE IN DORP



IJSSELLANDSCHAP
VLAKBIJ



VELUWE VLAKBIJ

POSITIE IN DORP

- op kruispunt van dorpscentrum, landgoed,
(geprivatiseerd) bos en bedrijvigheid

HUIS TE EERBEEK,
dringt diep door in dorpskern

IJSSELLANDSCHAP
LANDGOEDEREN BRUMMEN

VERDICT
AFGESLOTEN
VAN LANDSCHAP

BOSRIJKE 'LOB'

VELUWE

INFRA

- toegankelijkheid is niet optimaal
- geen doorgang aan west- en zuidzijde
- ontsluiting autoverkeer aan zuidzijde
- ontsluiting langzaam verkeer aan noord- en zuidzijde

winkelstraat

drukke kruising

smalle doorgang

De WASACKER:
PP wordt uitgebreid

dorpsentreeweg

Spoorzone, geen
doorgaande verbin-
ding gewenst

entree tijdelijke weg

brede, drukke weg
(vrachtverkeer)

fietsroute langs
spoor

LOUBERGWEIG

RUIMTELIJK

- geïsoleerd terrein
- verschillende randen
- elke rand nodigt uit tot ander antwoord

nu nog rommelig

achtertuinten

ontwikkelgebied
Spoorzone

openheid!

scherpe rand (weg) + bosrand

grove korrel
dichte wanden

groepjes grote bomen

scherpe rand (spoor)

BOSRIJKE ZUIDOOSTRAND
PLANGEBIED

WESTRAND

EERBEEK: STRUCTUURVISIE



LEGENDA

- Compact kernwinkelgebied
- Aanloopgebied
- Oranje Nassaplein
- 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

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

- 
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. infrastucturele aansluiting (zowel auto als langzaamverkeer) is 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.

3



D. Milieucontouren zijn dwingend

-> evenals klimaatadaptie: oa biodiversiteit en klimaatadaptief bouwen

GEURCONTOUR PAPIERINDUSTRIE

plangrens

GELUIDSCONTOUR VERKEER

GELUIDSCONTOUR PAPIERINDUSTRIE



1. ruimte voor (dorps) wonen -> volgens routekaart:

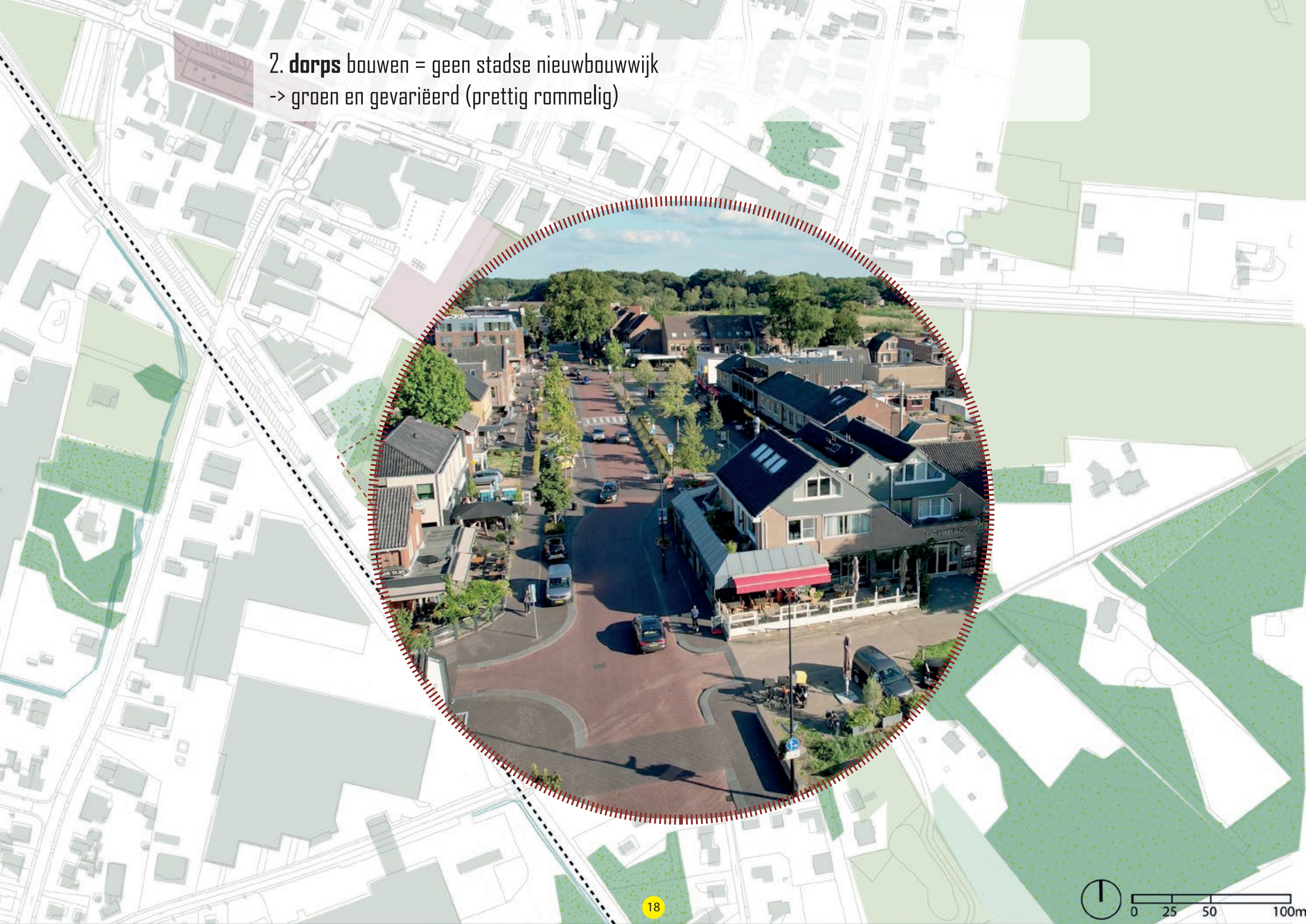
- afgerond 30% sociale huurwoningen;
- afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
- afgerond 35% overige koopwoningen.

circa 3,8 Ha

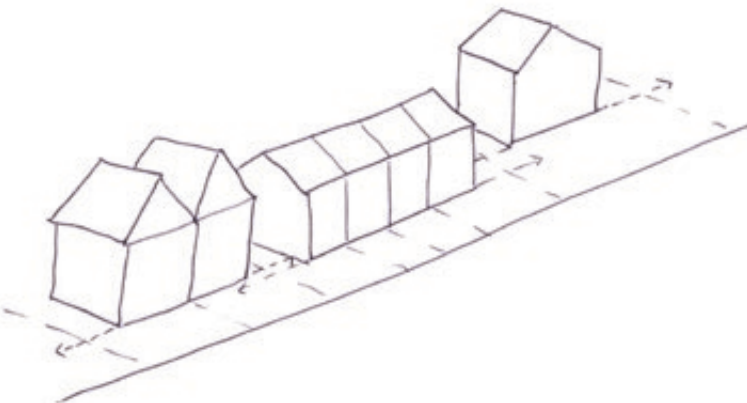
ter indicatie:

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

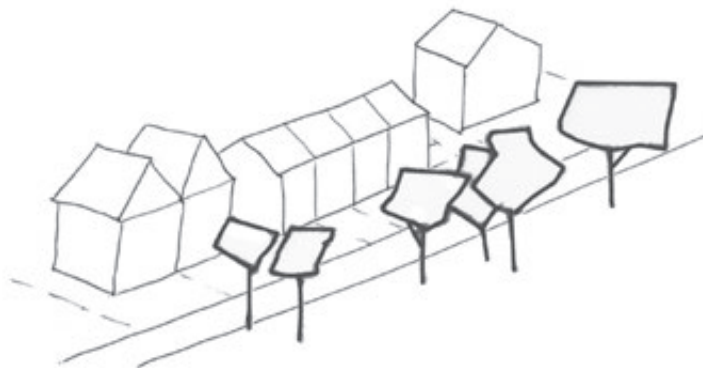
2. **dorps** bouwen = geen stadse nieuwbouwwijk
-> groen en gevarieerd (prettig rommelig)



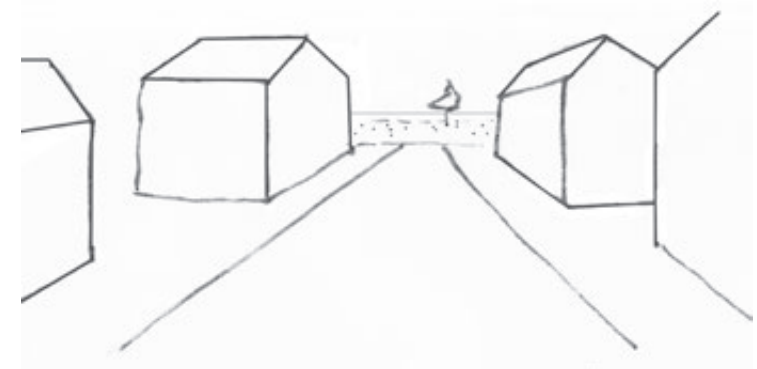
2. **dorps** bouwen = geen stadse nieuwbouwwijk -> groen en gevarieerd (prettig rommelig)



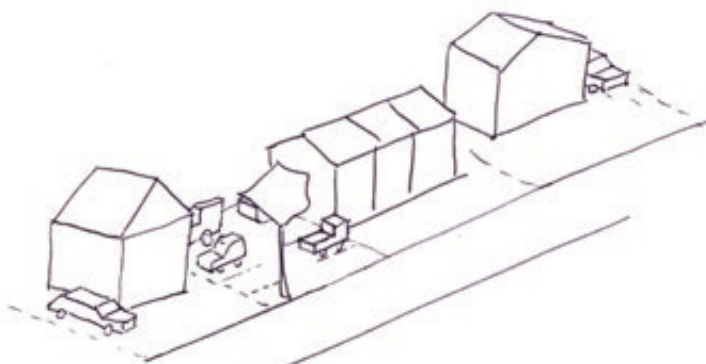
1. variatie! in woningtypen en in positie op de kavel



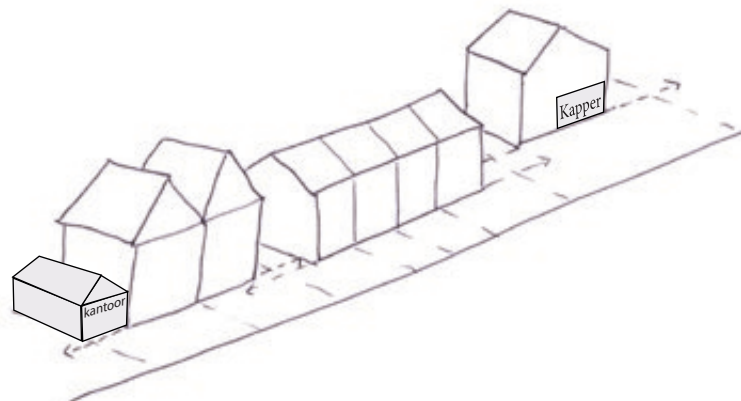
2. voorzijdes naar het landschap en 'zachte' randen



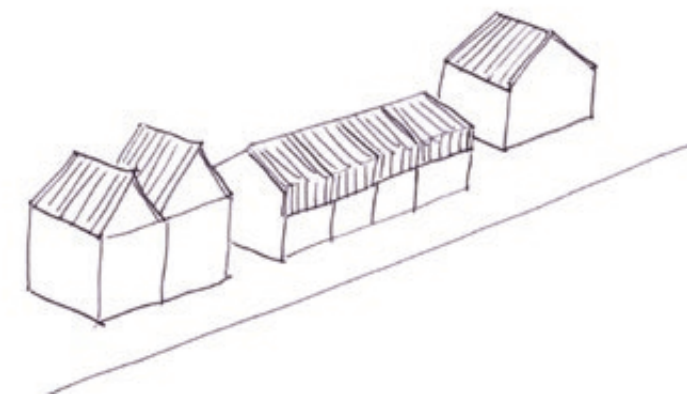
3. landschap in nabijheid



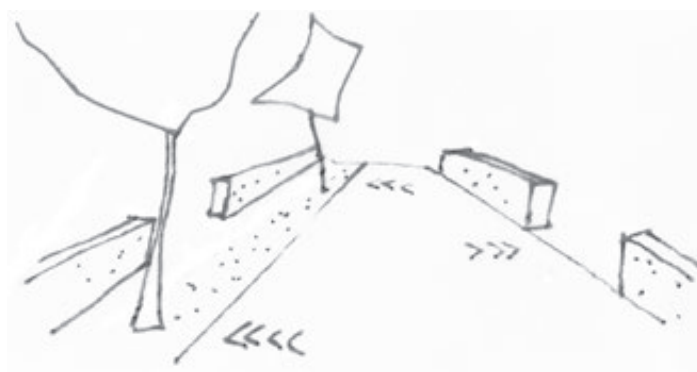
4. diverse parkeeroplossingen, zo min mogelijk auto's op straat



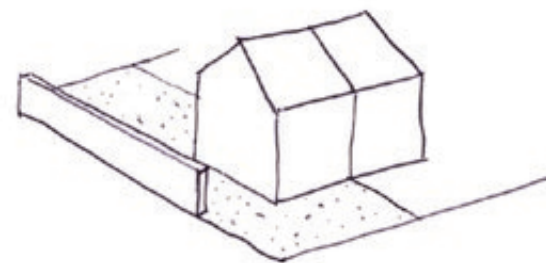
5. ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid/werken aan huis



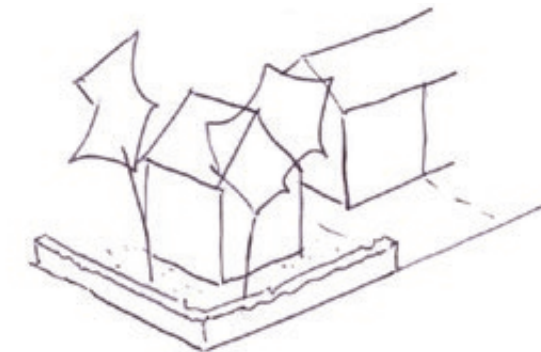
6. kappen verplicht en gevarieerd



7. eenvoudige, groene smalle straten (vlak profiel, groene erfafscheidingen)



8. verzorgde erfafscheidingen (zijtuinen en voortuinen)



9. groene hoeken

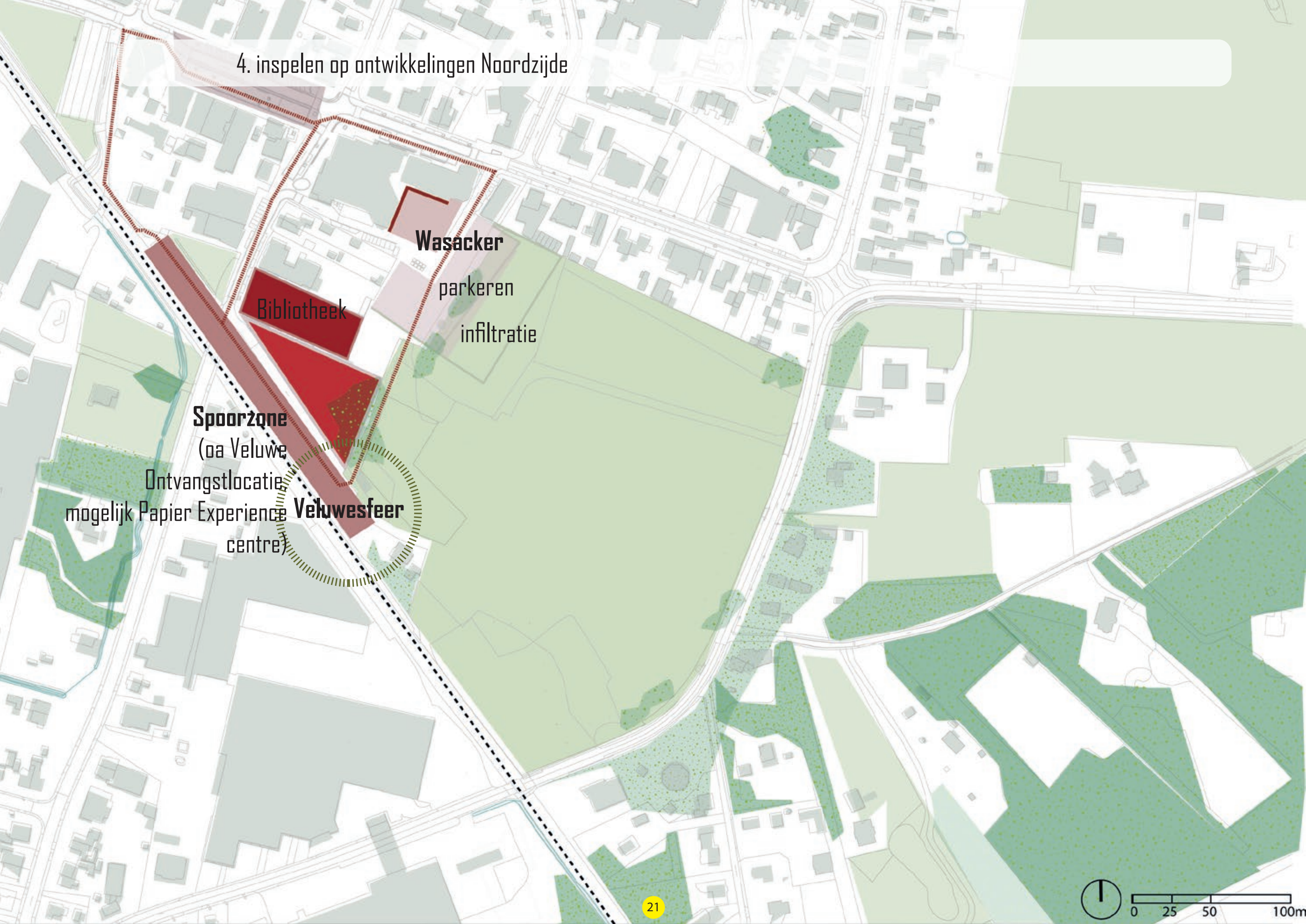
3. zoekgebied voor kleinschalige, dorpse bedrijvigheid (MKB) en publieke gebouwen,
kans voor toevoegen karakteristieke (bedrijfs-) panden- -> **Beeldkwaliteit**



Gezicht op de Papierfabriek te Eerbeek.

circa 0,5 Ha

4. inspelen op ontwikkelingen Noordzijde



Wasacker

parkeren

infiltratie

Bibliotheek

Spoorzone

(oa Veluwe

Ontvangstlocatie)

mogelijk Papier Experience

centre)

Veluwesfeer



5. Noordwestrand als schakelgebied met centrum

de 8 (Wayfinding)

voorzijdes

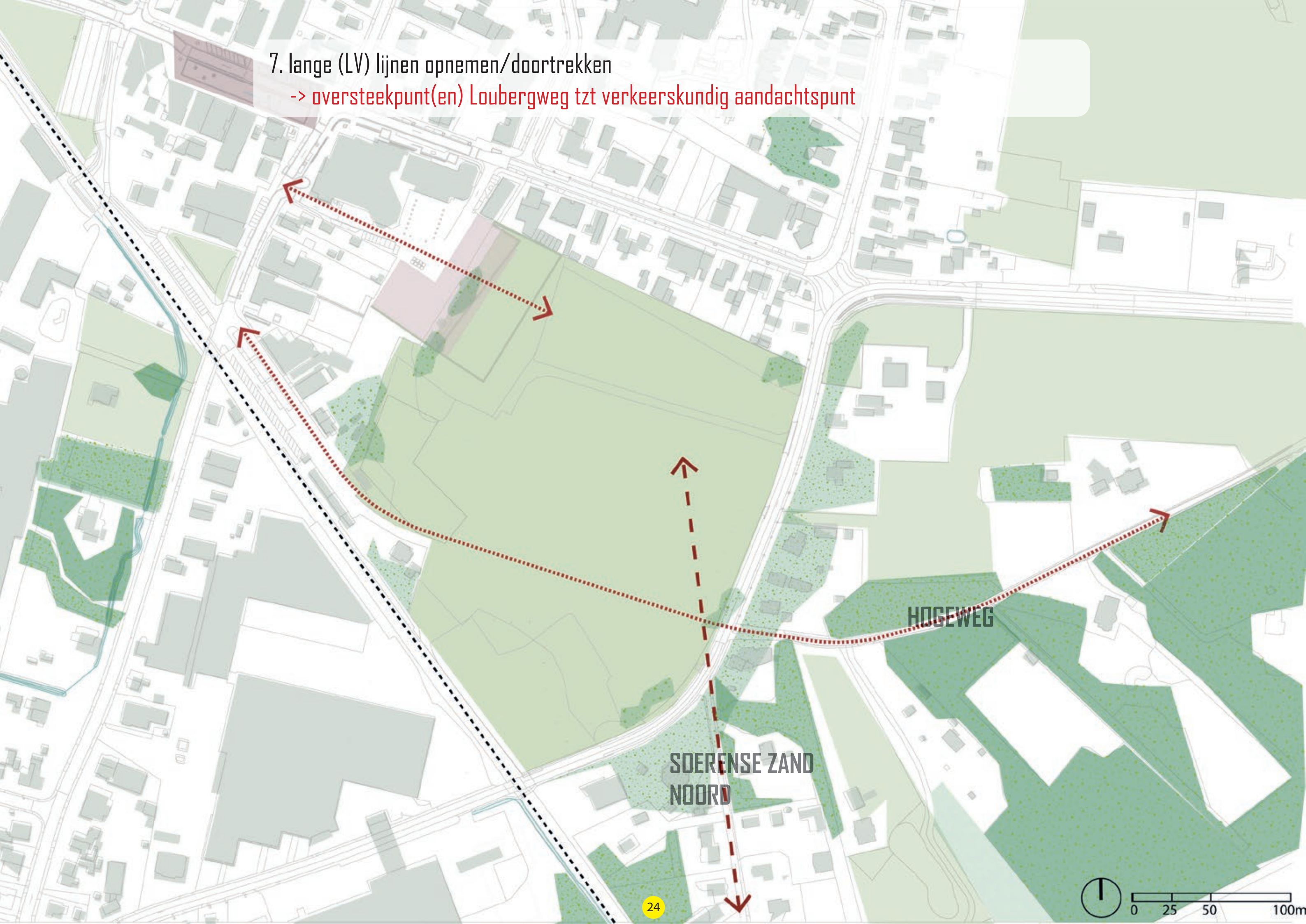
LV verbindingen

6. Dorpsveld als publieke voorziening (evenementen en overloop parkeerplaats)



7. lange (LV) lijnen opnemen/doortrekken

-> oversteekpunt(en) Loubergweg tzt verkeerskundig aandachtspunt

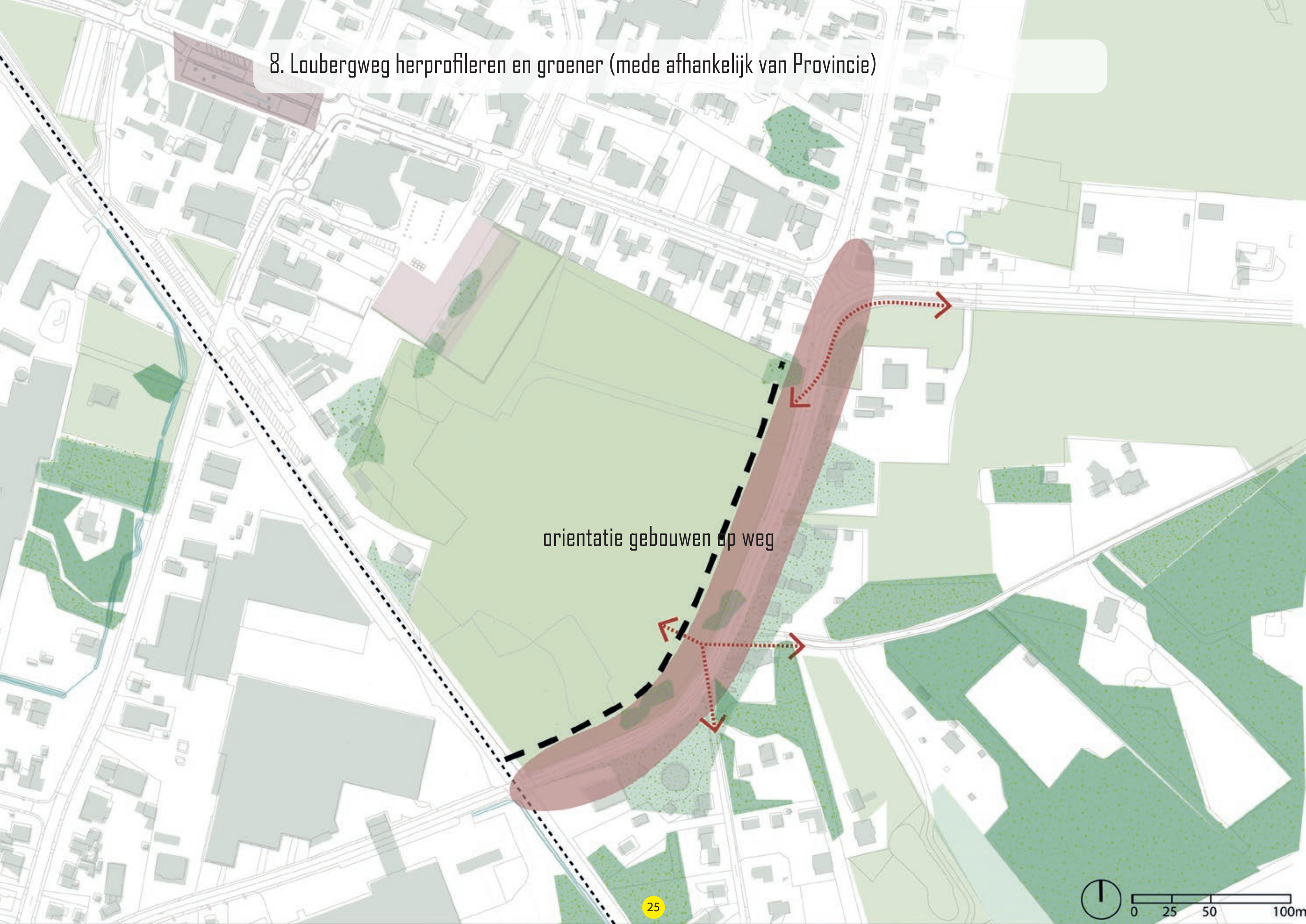


HOGEWEG

SOERENSE ZAND
NOORD



8. Loubergweg herprofileren en groener (mede afhankelijk van Provincie)



orientatie gebouwen op weg



9. één auto ontsluiting, ergens aan Louburglaan, met noodweg via Wasacker.
+ Mogelijk aparte ontsluiting voor (kleinschalige) bedrijven



10. landschap (bos en wateropvang) als stevige ruimtelijke drager van het geheel



10. landschap (bos en wateropvang) als stevige ruimtelijke drager van het geheel
-> icm natuurlijk beheer



referentie landschappelijke inrichting
en beheer

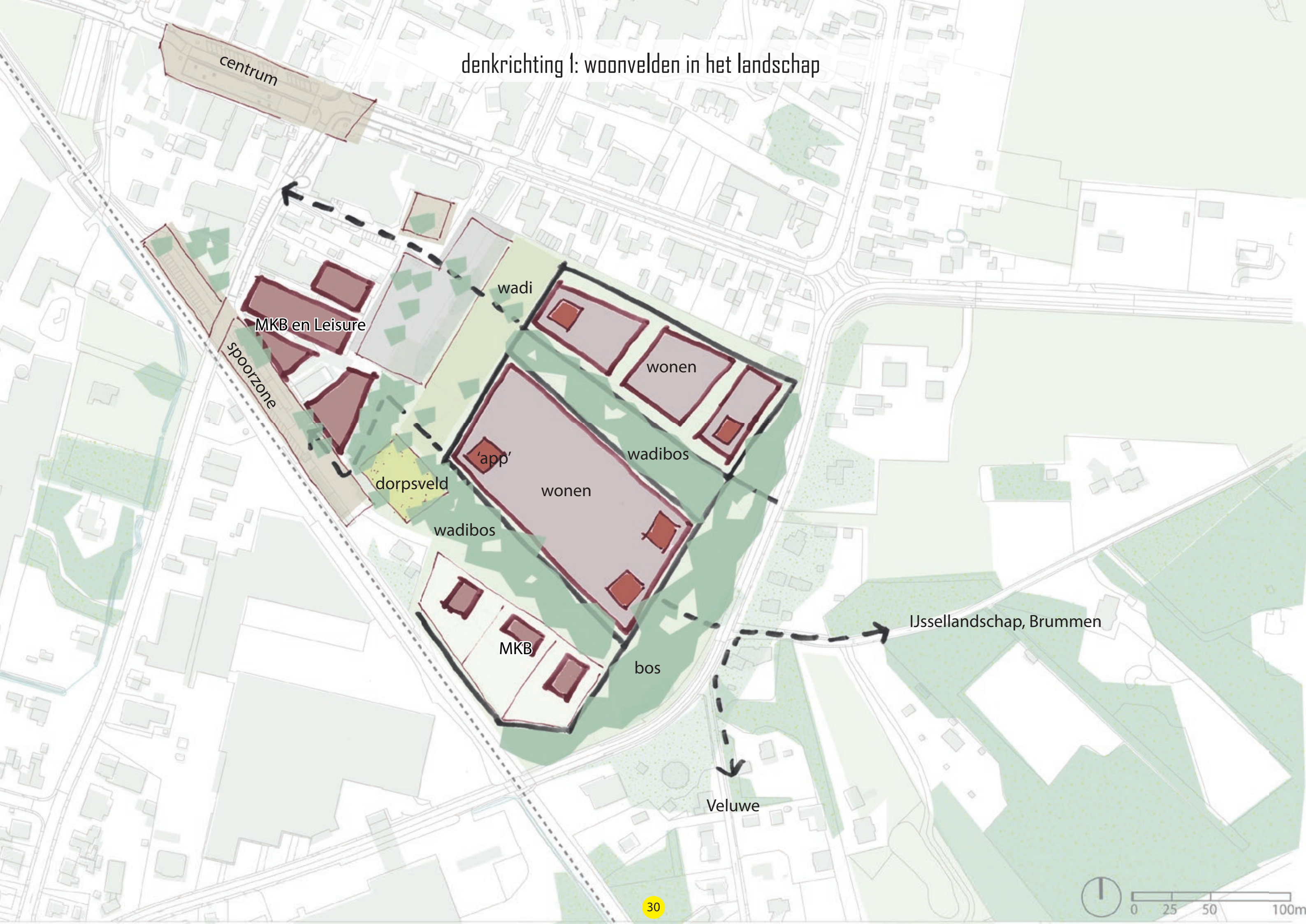


referentie Saksen Weimar Arnhem

4



denkrichting I: woonvelden in het landschap



denkrichting I: woonvelden in het landschap



KENMERKEN

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

denkrichting 1: woonvelden in het landschap

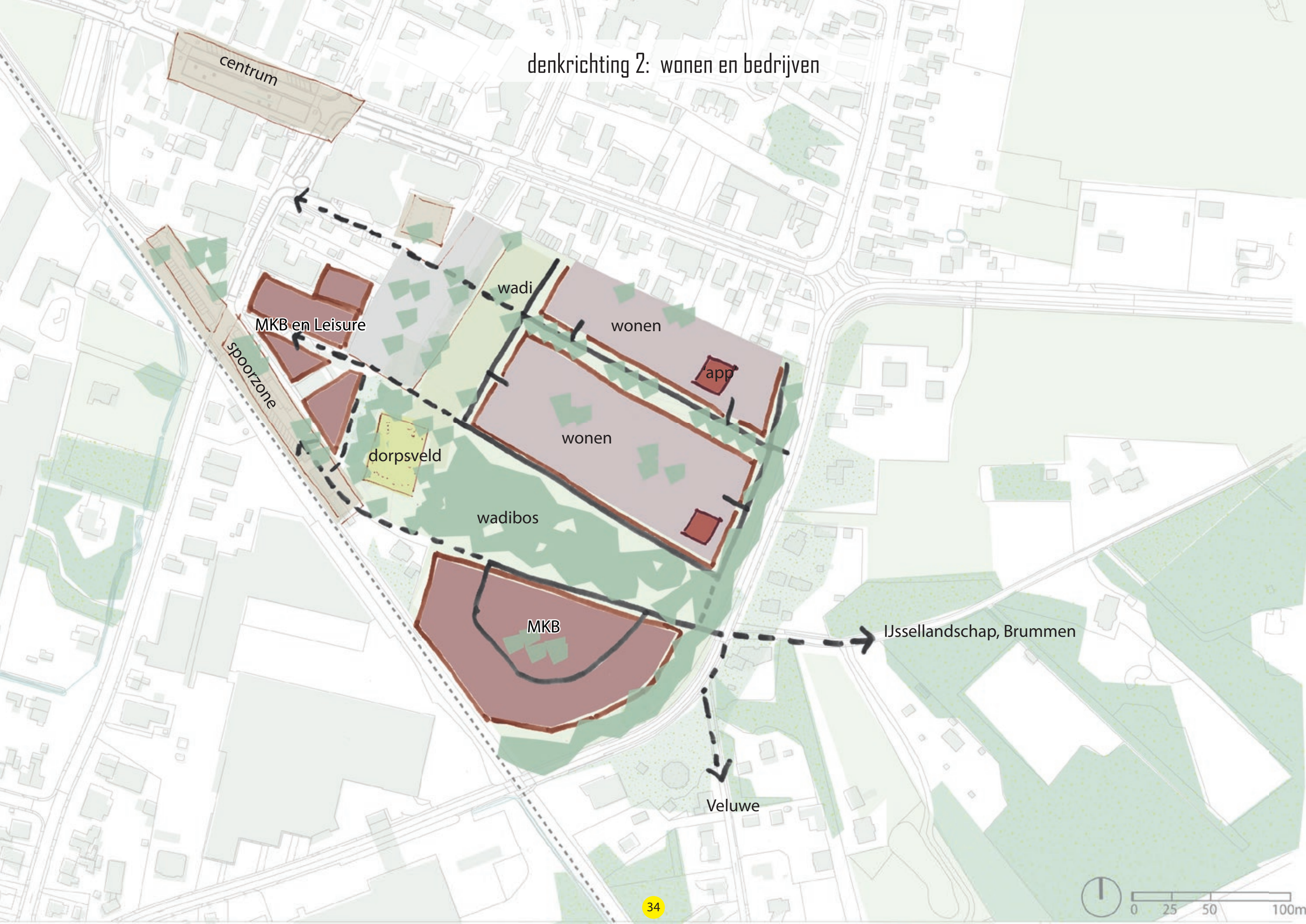


denkrichting I: woonvelden in het landschap

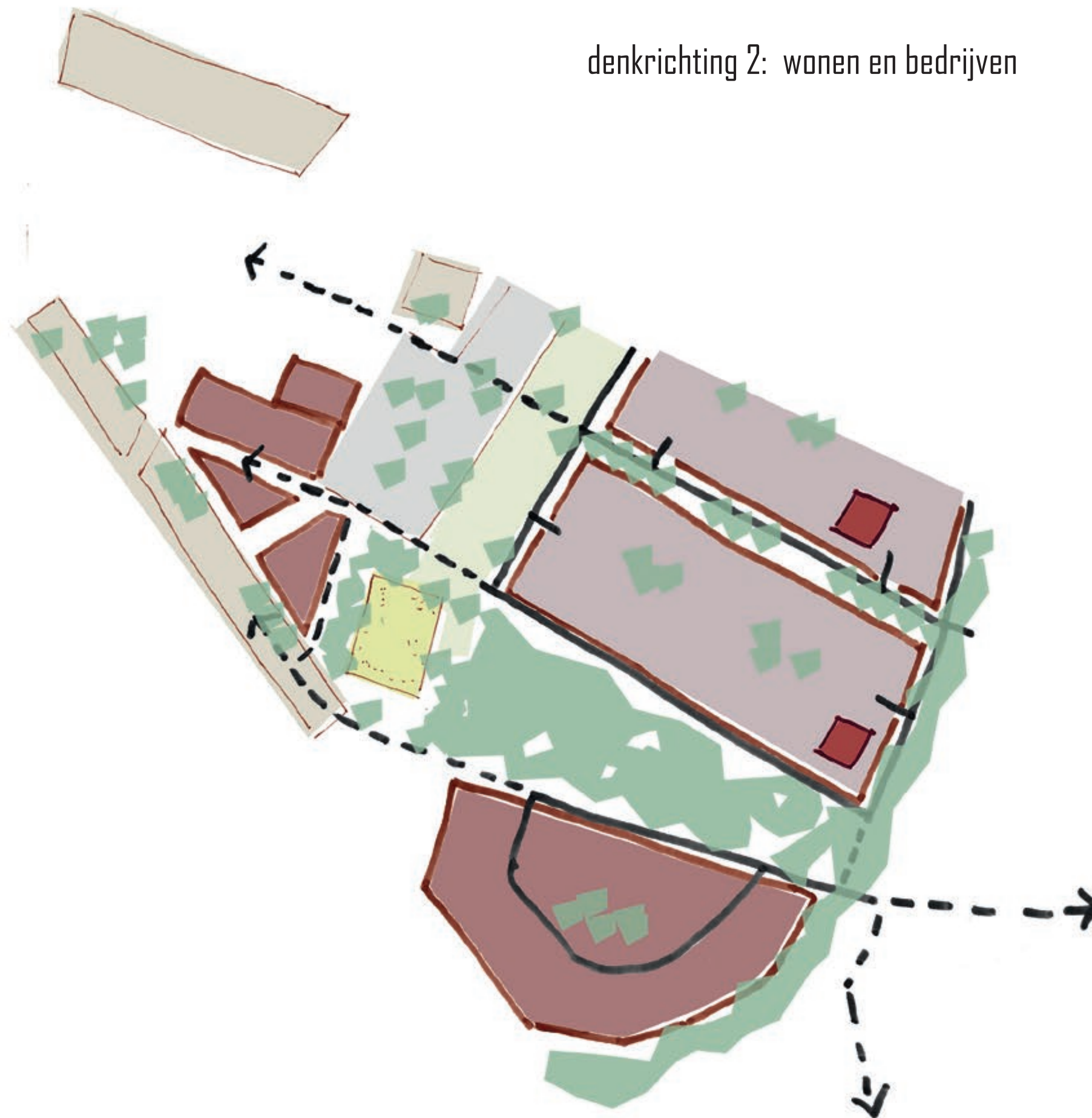


inpressie proefverkaveling

denkrichting 2: wonen en bedrijven



denkrichting 2: wonen en bedrijven



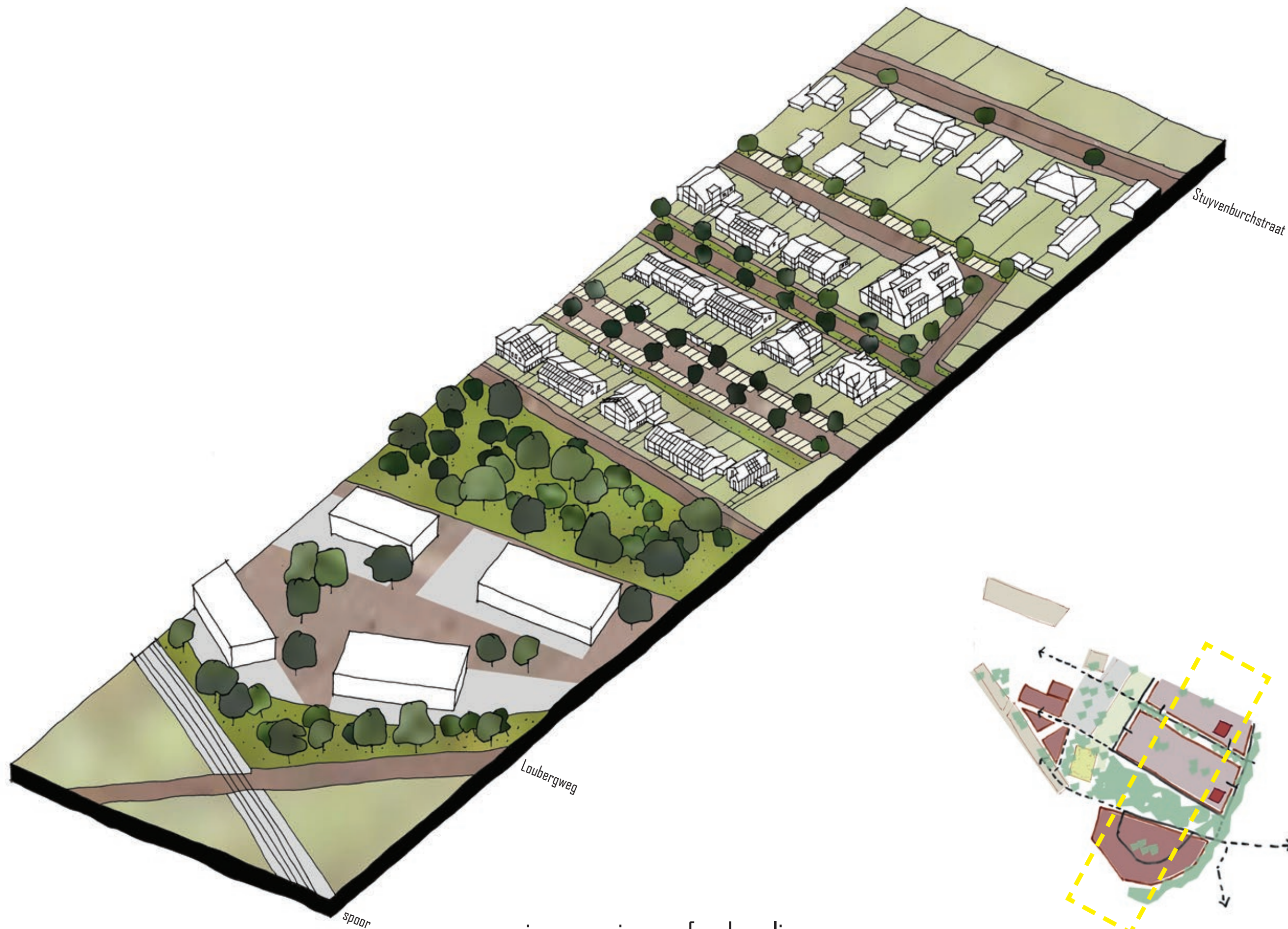
KENMERKEN

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

denkrichting 2: wonen en bedrijven

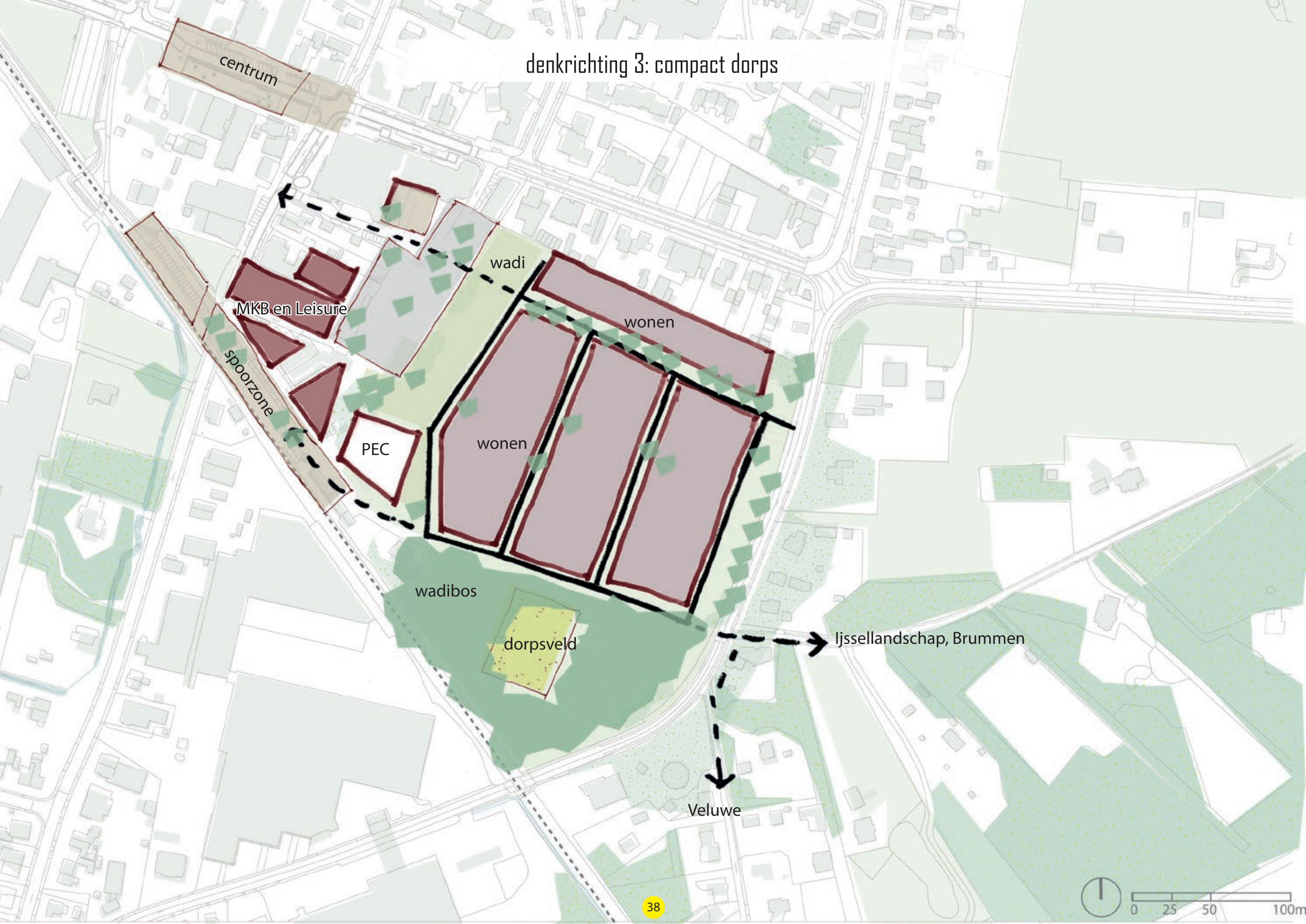


denkrichting 2: wonen en bedrijven

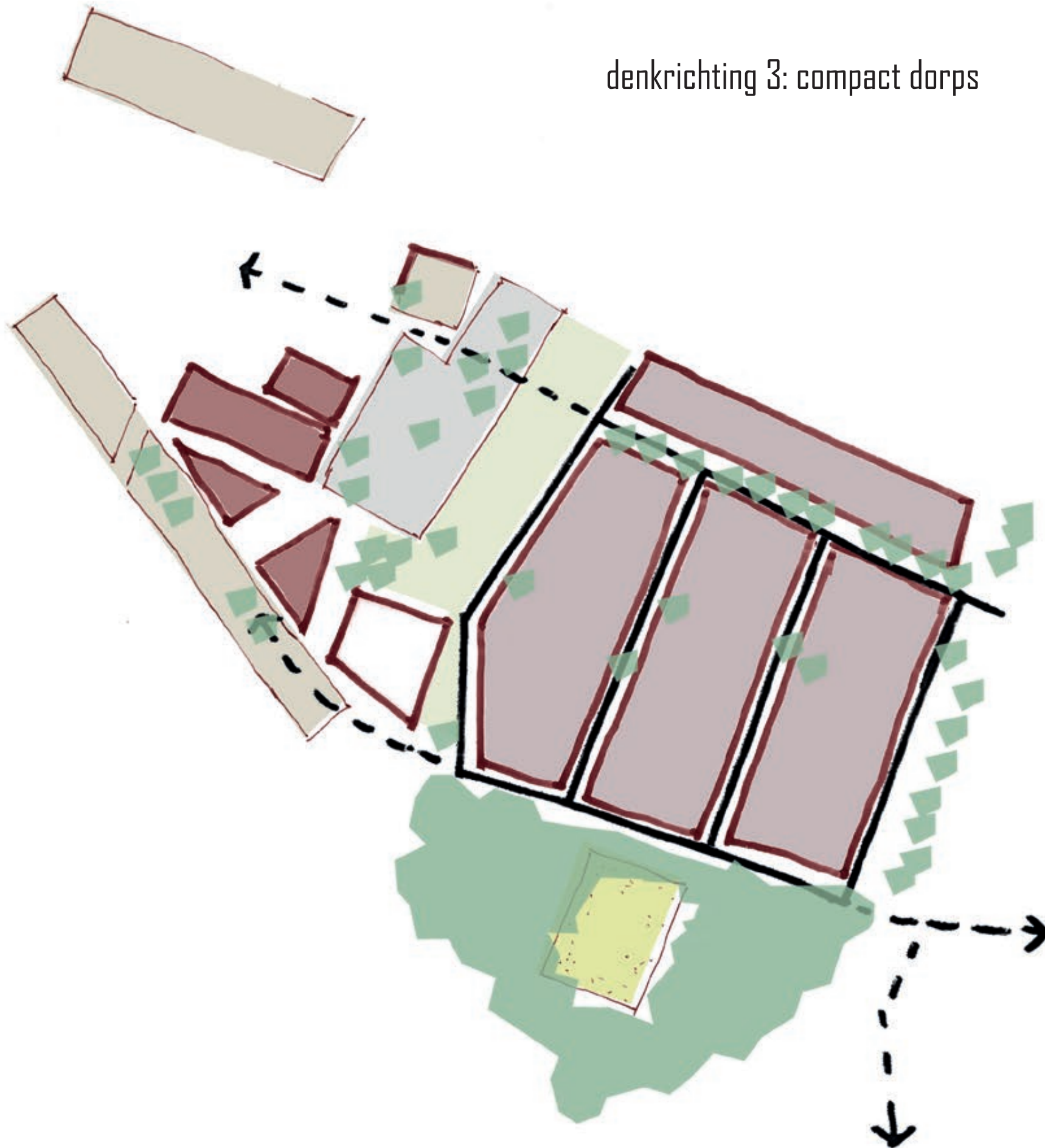


inmpressie proefverkaveling

denkrichting 3: compact dorps



denkrichting 3: compact dorps



KENMERKEN

wonen	laagbouw
	circa 105 woningen (0% appartementen)
bedrijven (MKB)	niet binnen plan- grenzen
	wel in noordwestzone
Leisure	PEC binnen plangren- zen
infra	1 ontsluiting, aan Loubergweg
	parkeren uit zicht
landschap	bospark

denkrichting 3: compact dorps



denkrichting 3: compact dorps

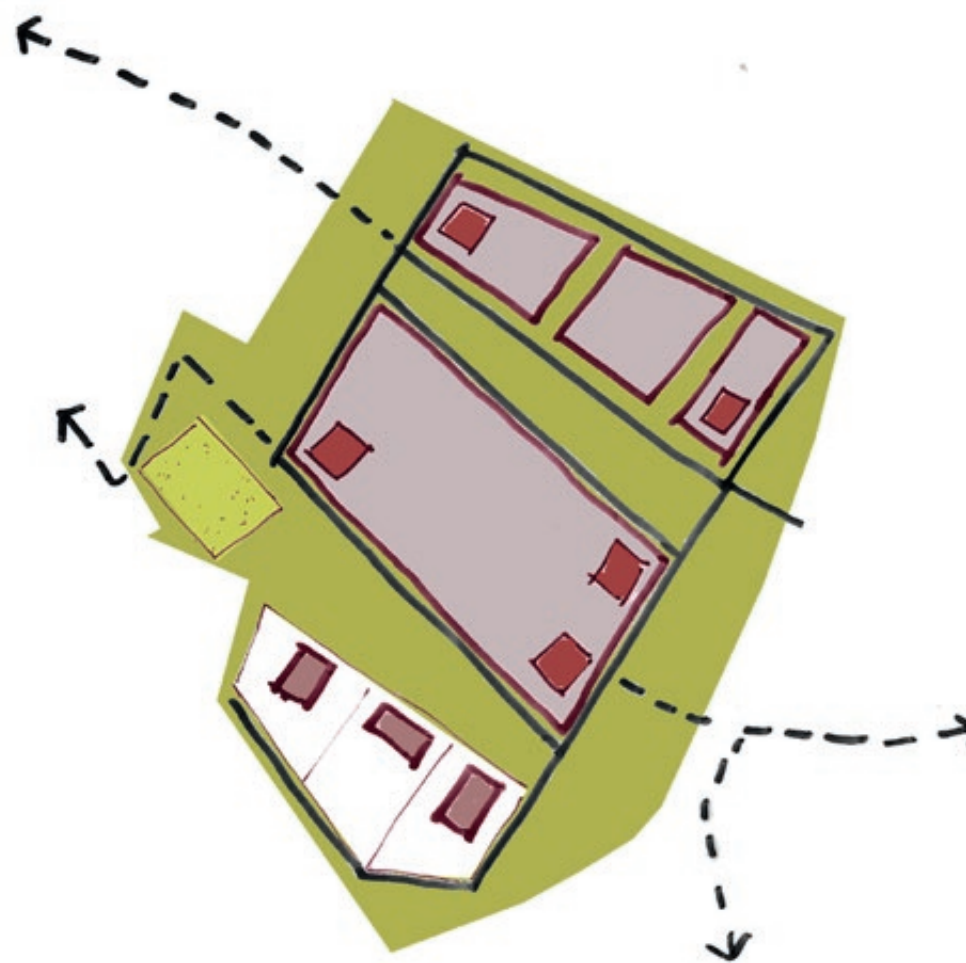


inpressie proefverkaveling

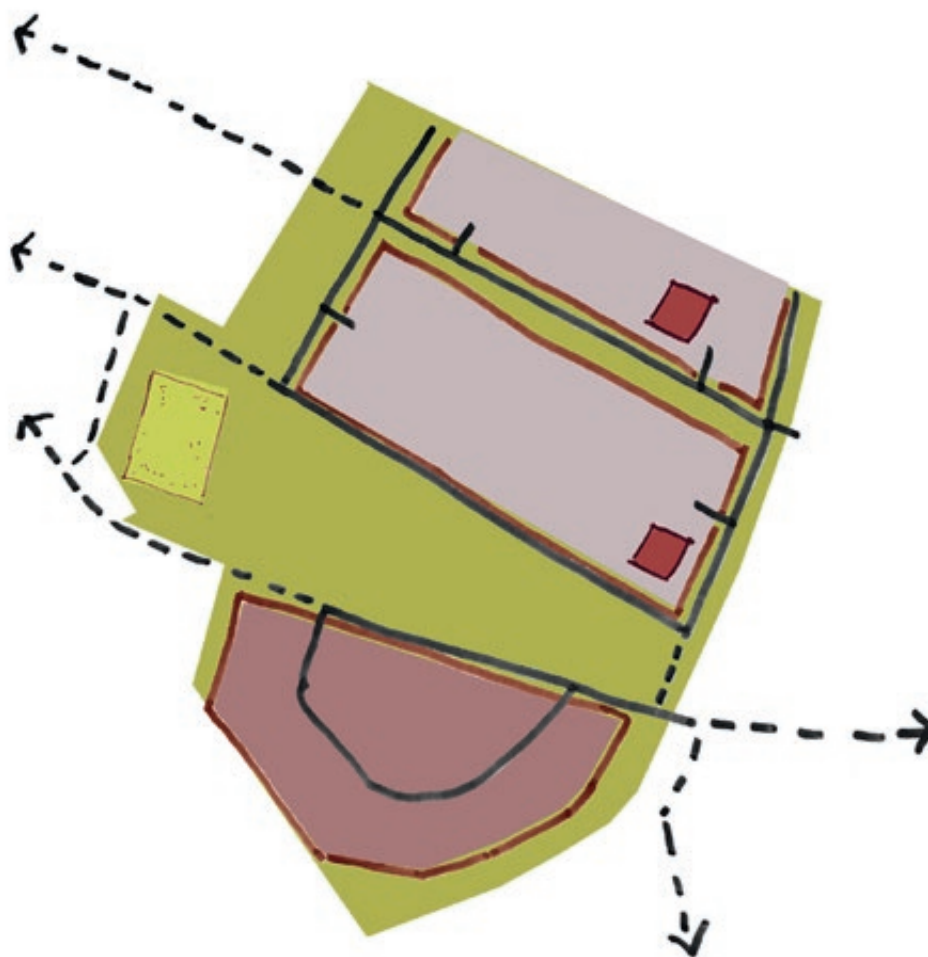
5



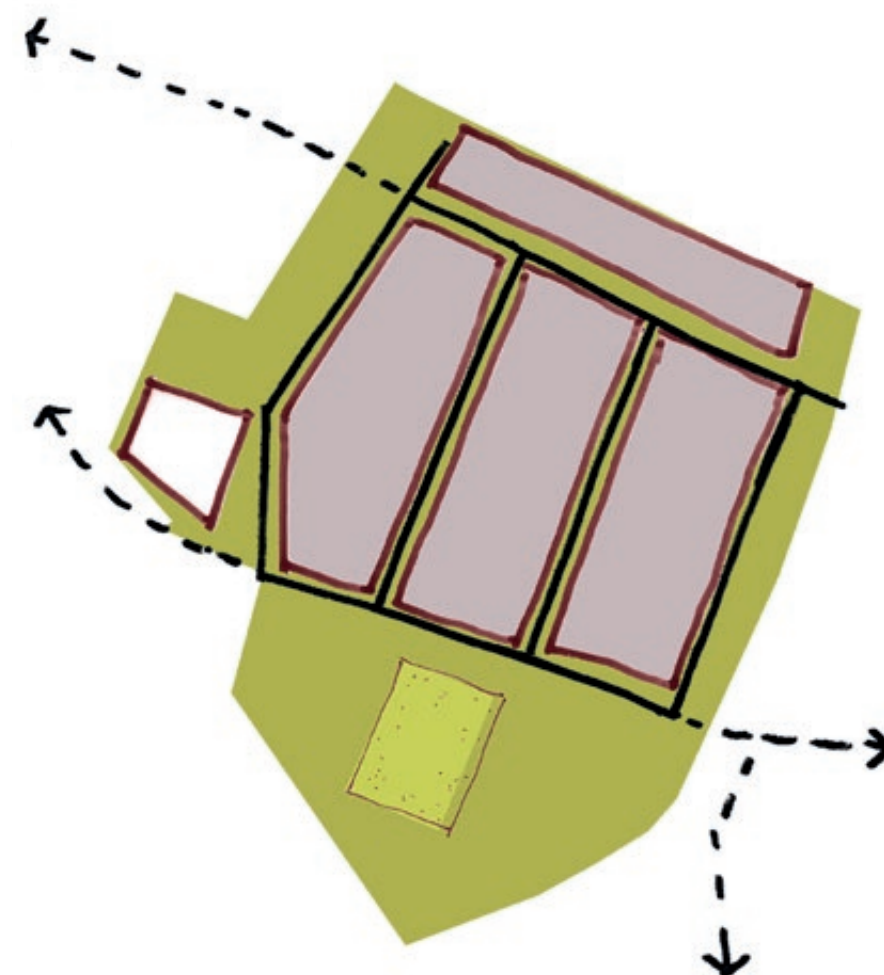
denkrichting 1



denkrichting 2



denkrichting 3



WOONVELDEN IN HET LANDSCHAP

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

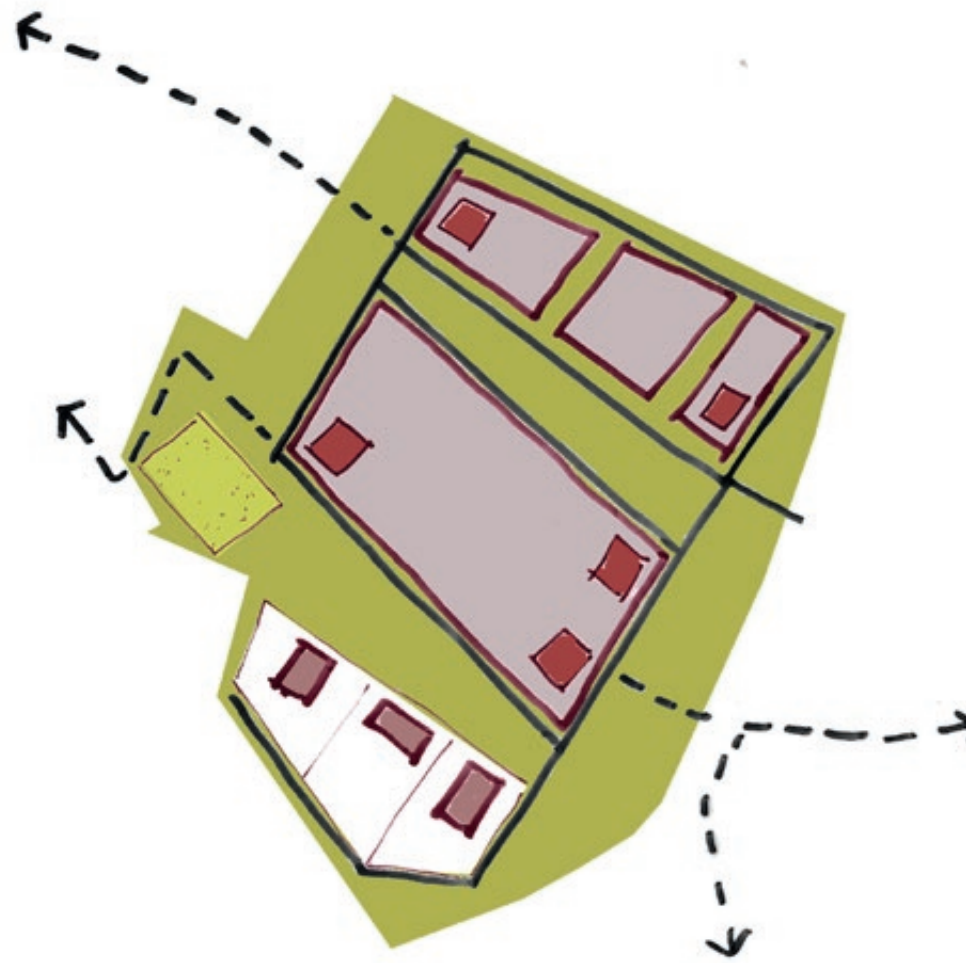
WONEN EN BEDRIJVEN

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

COMPACT DORPS

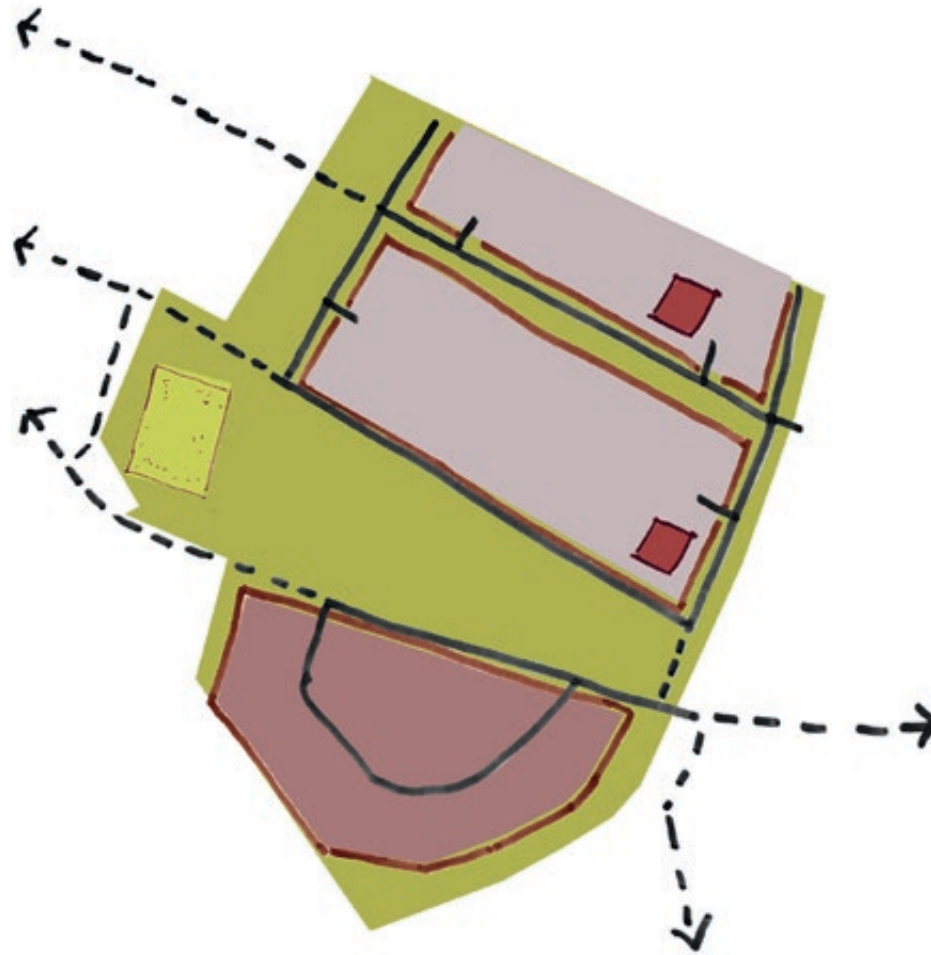
wonen	laagbouw
	circa 105 woningen (0% appartementen)
bedrijven	niet binnen plangrenzen
	wel in noordwestzone
leisure	PEC binnen plangrenzen
infra	1 ontsluiting, aan Loubergweg
	parkeren uit zicht
landschap	bospark

denkrichting 1



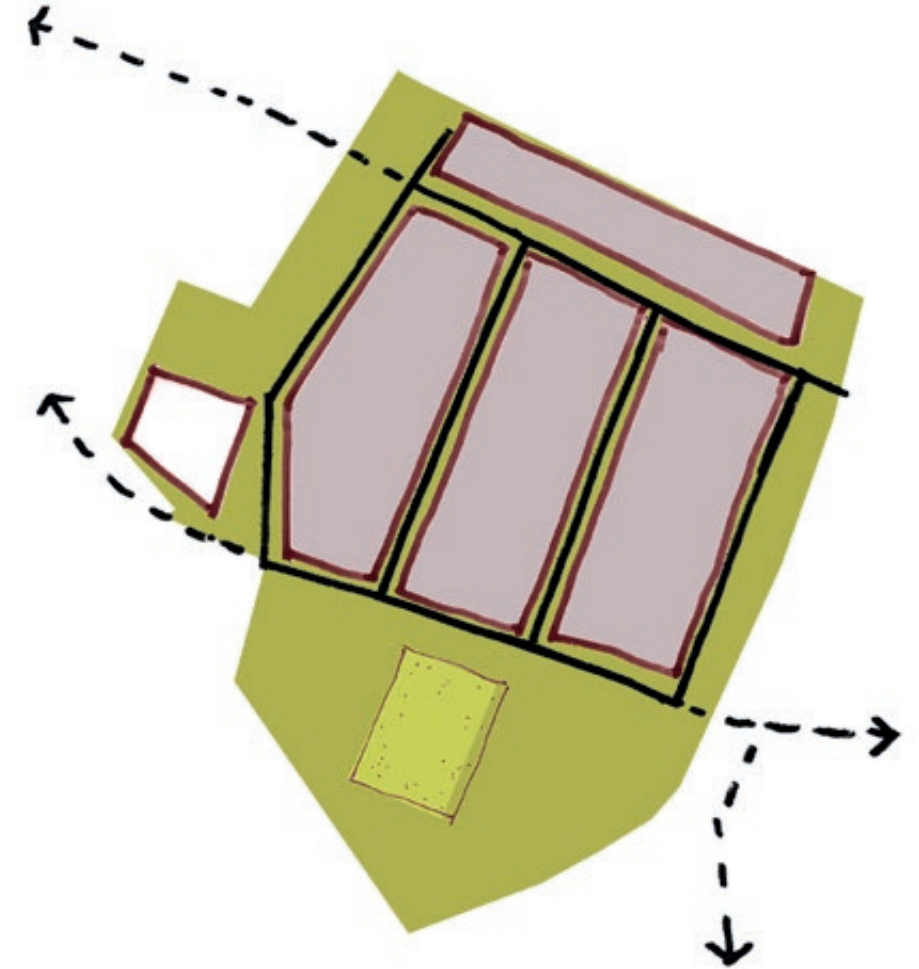
max groen
max wonen
beperkt bedrijven
max appartementen

denkrichting 2



max bedrijven
beperkt wonen

denkrichting 3



max wonen
geen bedrijven
geen appartementen

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

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

svz 30-08-2023
in opdracht van de gemeente
Brummen



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

www.woltjerberkhoutarchitecten.nl

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