BURGERSTERREIN EERBEEK

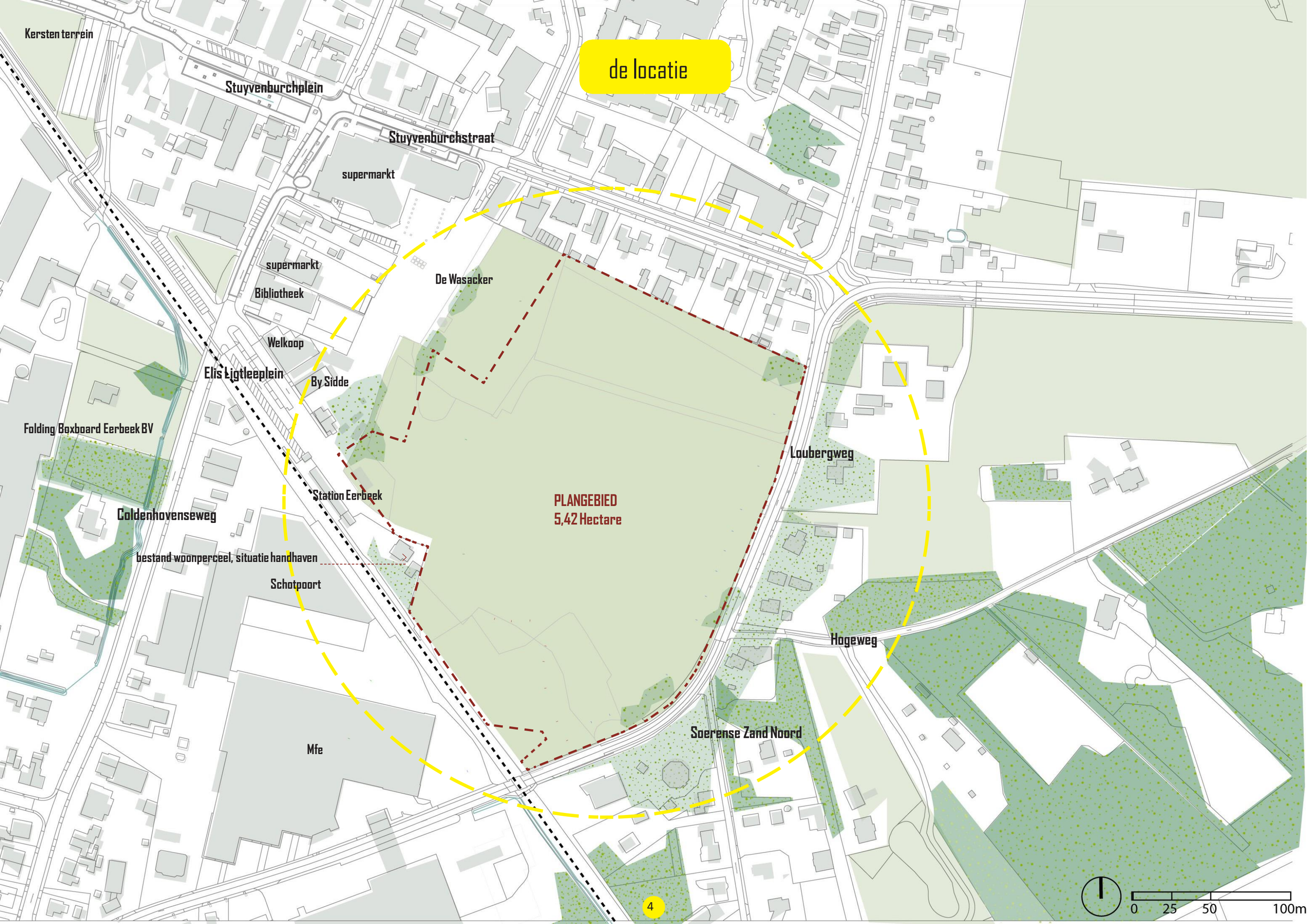
CONCEPT VOORLOPIG ONTWERP - tweede participatieavond

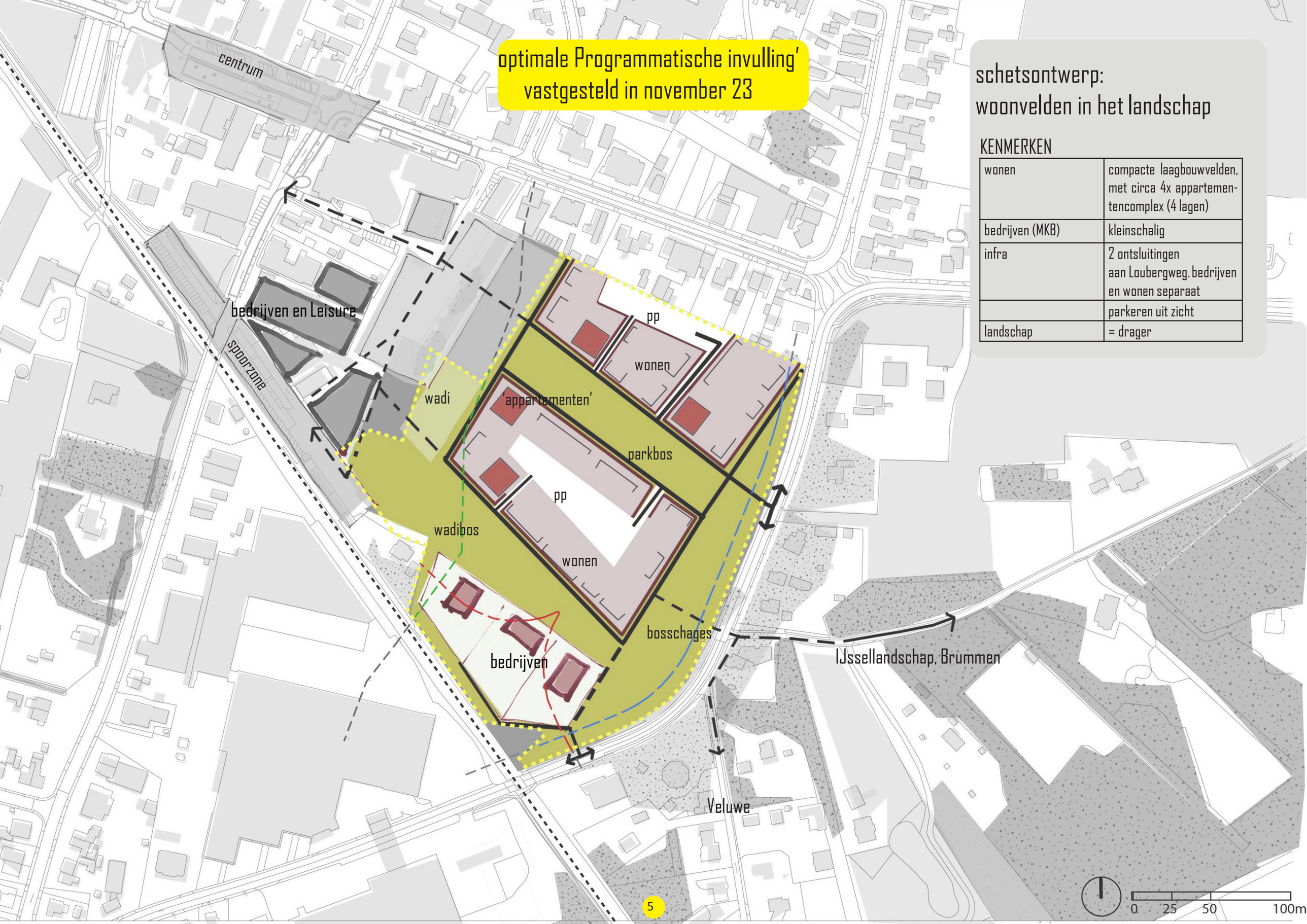
ABEN LANDSCHAPSARCHITECTUUR ISM WOLTJER/BERKHOUT ARCHITECTEN 7-10-24

Gemeente Brummen

1. eerdere planfasen	beknopte herhaling
2. concept VO	plantoelichting adhv. de 7 ontwerpthema's
3. inzoomen op drie planonderdelen	woonvelden, bosstroken, bedrijventerrein
4. duurzaamheid thema	Hoe duurzaam gaan we bouwen? (traditioneel of biobased)

1 Eerdere planfasen; een terugblik


de locatie
Kersten terrein
Stuyvenburchplein
Stuyvenburchstraat
supermarkt
supermarkt
Bibliotheek
De Wasacker
Welkoop
Elis Ligtleeplein
By Sidde
Folding Boxboard Eerbeek BV
Station Eerbeek
Coldenhovenseweg
bestand woonperceel, situatie handhaven
Schotpoort
Mfe
PLANGEBIED
5,42 Hectare
Loubergweg
Hogeweg
Soerense Zand Noord
4
0
25
50
100m

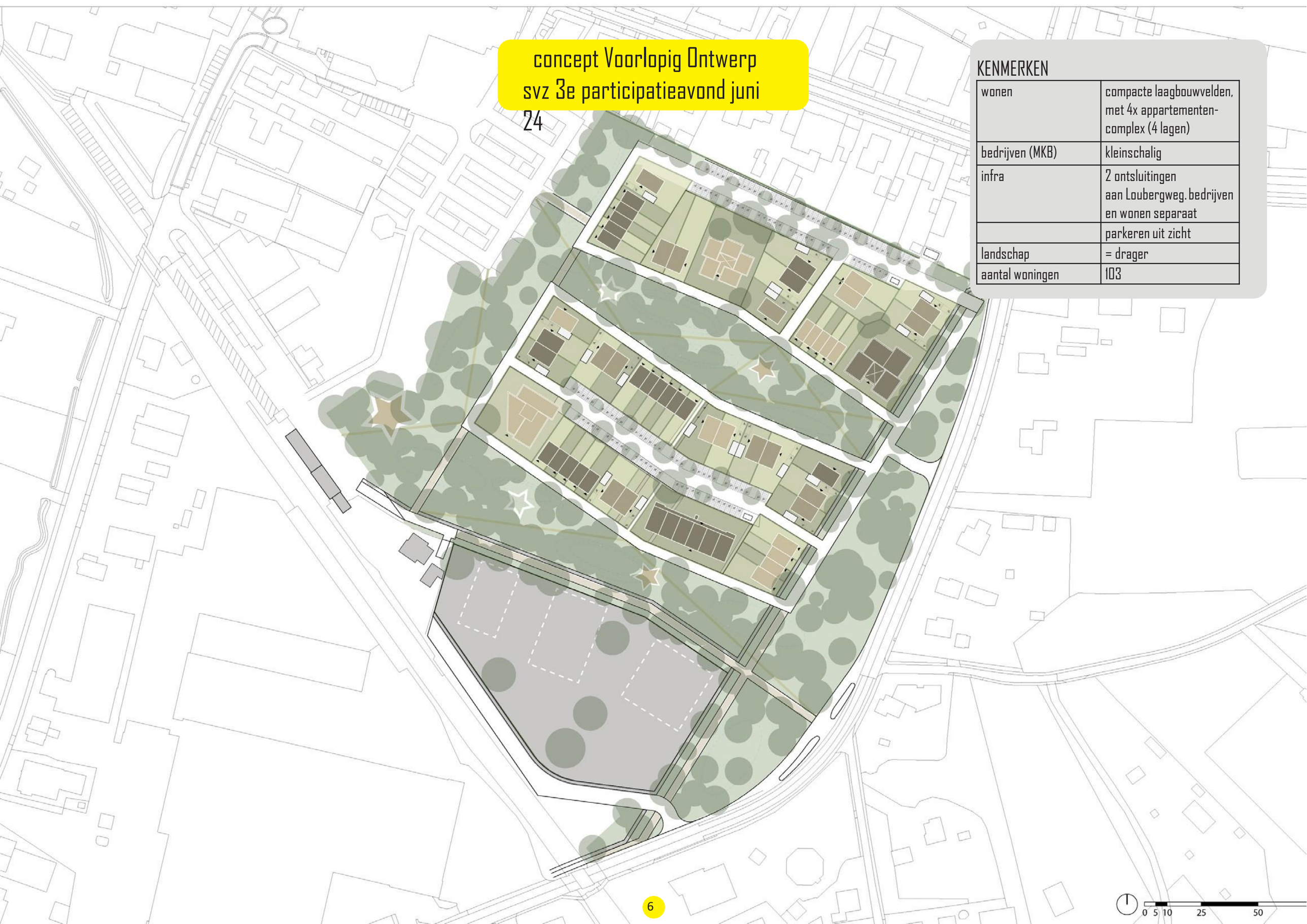


schetsontwerp: woonvelden in het landschap

KENMERKEN

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

concept Voorlopig Ontwerp
svz 3e participatieavond juni
24



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
aantal woningen	103

concept Voorlopig Ontwerp
huidige svz

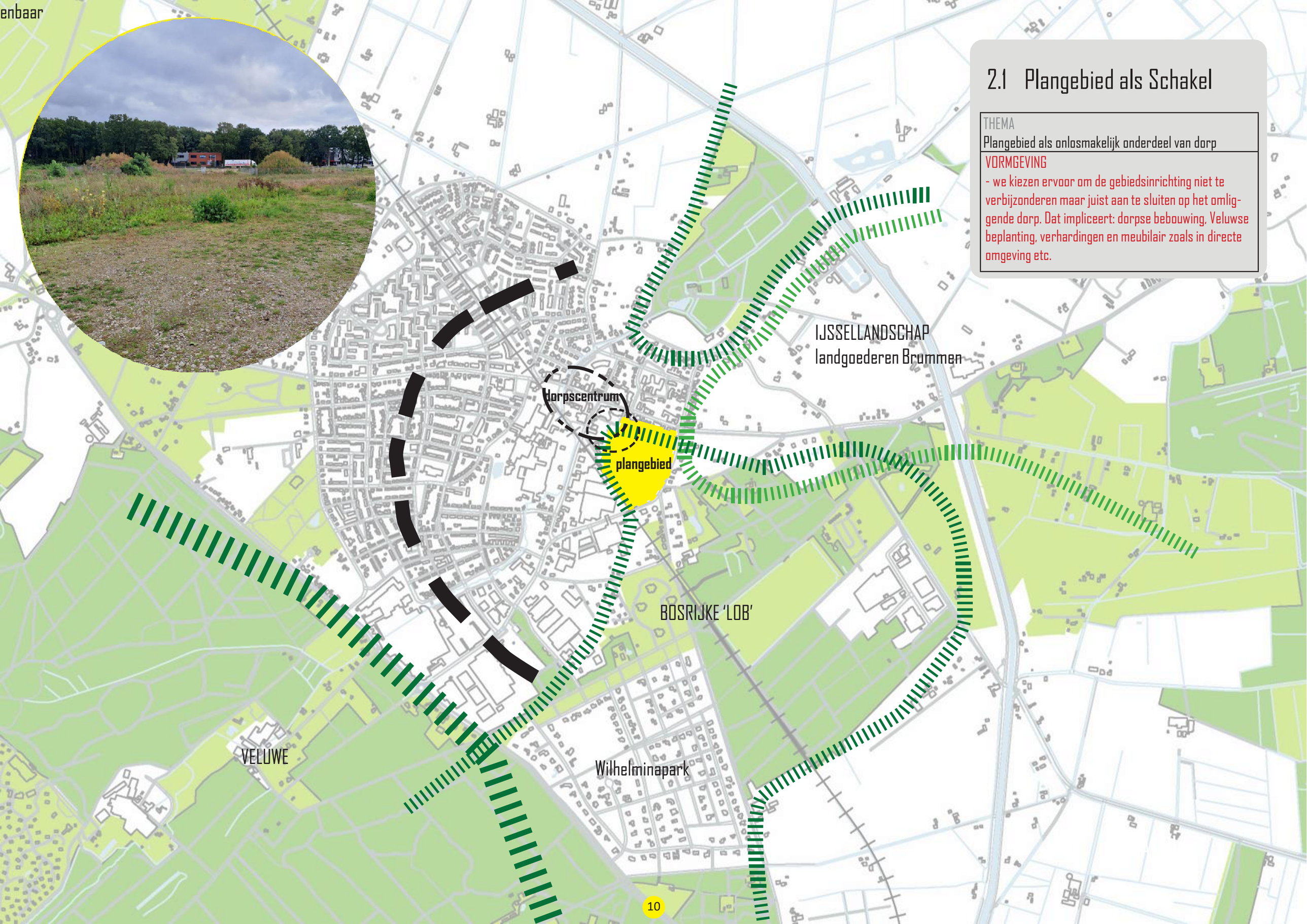
KENMERKEN

wonen	compacte laagbouwvelden, met 6x appartementen-complex (4x4 lagen, 2x drie lagen)
bedrijven (MKB)	kleinschalig
infra	2 ontsluitingen aan Loubergweg. bedrijven en wonen separaat
	parkeren uit zicht
landschap	= drager
aantal woningen	108

concept Voorlopig Ontwerp

UITWERKING TOT CONCEPT
VOORLOPIG ONTWERP: ADHV 7 THEMA'S

2



2.1 Plangebied als Schakel

THEMA
Plangebied als onlosmakelijk onderdeel van dorp

VORMGEVING
- we kiezen ervoor om de gebiedsinrichting niet te verbijzonderen maar juist aan te sluiten op het omliggende dorp. Dat impliceert: dorpse bebouwing, Veluwse beplanting, verhardingen en meubilair zoals in directe omgeving etc.

2.2 Landschap (bos en wateropvang) als stevige ruimtelijke drager

THEMA
openbaar groen icm. waterberging
VORMGEVING - informeel, natuurlijk ogend - licht glooiend - Veluwe sfeer

2.1.3 Lange lijnen (langzaam verkeer) opnemen

THEMA
verbindingen

VORMGEVING
-zo min mogelijk verharding. halfverharding waar mogelijk
- geen fietspaden maar comfortabele fietsroutes, geen trottoirs maar halfverharde paden
-lange doorgaande lijnen, geen abrupte kronkels, evt. zijn buigingen/ trage bochten wel denkbaar

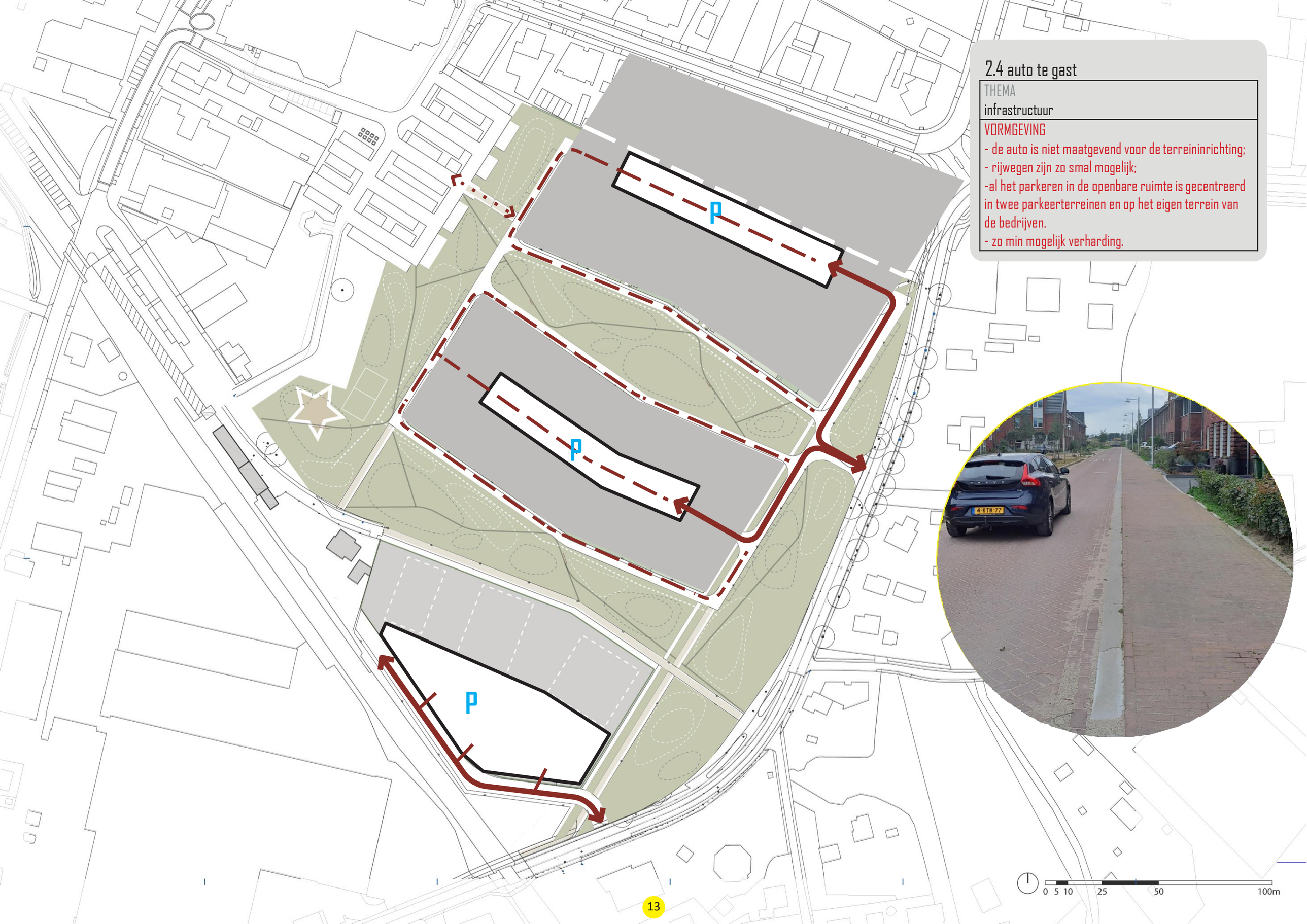
2.4 auto te gast

THEMA

infrastructuur

VORMGEVING

- de auto is niet maatgevend voor de terreininrichting;
- rijwegen zijn zo smal mogelijk;
-al het parkeren in de openbare ruimte is gecentreerd in twee parkeerterreinen en op het eigen terrein van de bedrijven.
- zo min mogelijk verharding.



2.5 gevariëerd woonprogramma

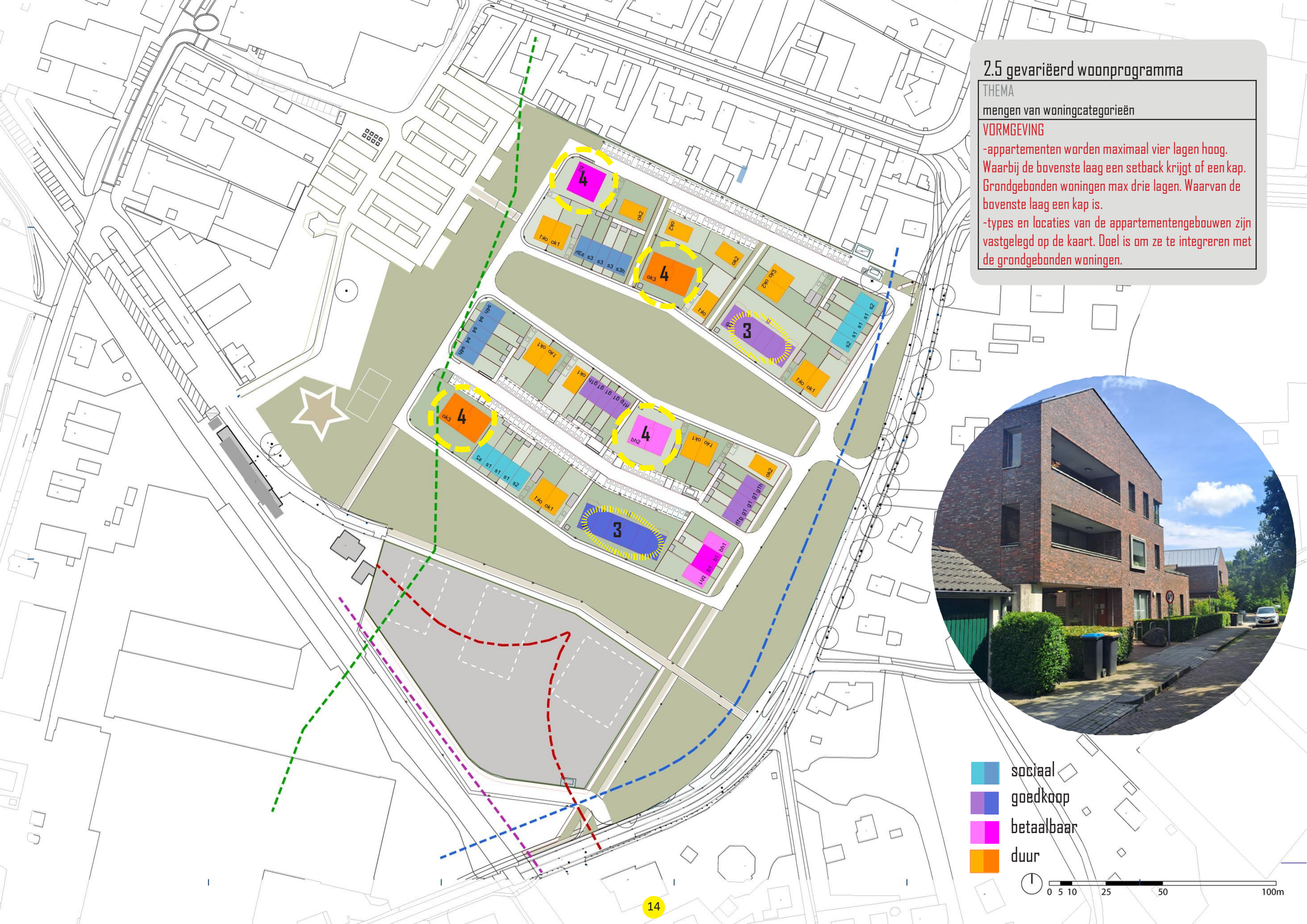
THEMA

mengen van woningcategorieën

VORMGEVING

-appartementen worden maximaal vier lagen hoog. Waarbij de bovenste laag een setback krijgt of een kap. Grondgebonden woningen max drie lagen. Waarvan de bovenste laag een kap is.

-types en locaties van de appartementengebouwen zijn vastgelegd op de kaart. Doel is om ze te integreren met de grondgebonden woningen.



2.6 dorps wonen

THEMA

De wijze van bouwen en verkavelen.

VORMGEVING

-woningen worden onderling verschillend. De Stuyvenburchstraat biedt daarvoor een prima referentie;

-geen repetities van woningen, elke woning/gebouw is anders;

-het worden eigentijdse, dorpse woningen: ingetogen vormgeving met bijzondere details, voorzien van een schuin dak, natuurlijke materialen (baksteen, hout) aardse kleuren. Met af en toe een verbijzondering;

- geen retro;

-de appartementengebouwen worden geintegreerd onder andere door o.a. verticale parcellering alsook door aandacht voor privacy naar nevengelegen percelen.

-verschillende dakvormen en dakoriëntaties, verschillende rooilijnen

0 5 10 25 50 100m

2.7 inpassen kleinschalige bedrijvigheid

THEMA

inrichting bedrijventerrein

VORMGEVING GEBOUWEN

-de gebouwen kennen een representatieve gevel naar het middelste woonveld en de Loubergweg;

- gebouwen staan op drie meter van de kavelgrens

-karakteristieke (bedrijfs-) panden (dus geen anonieme gesloten gebouwen);

INZOOMEN WOONVELDEN, BOSSTROKEN, BEDRIJVENTERREIN

3

3. 1 woonvelden zoom

Contrast tussen voor- en achterzijdes

3. 1 woonvelden zoom

Contrast tussen voor- en achterzijdes

eerdere appartementengebouwen: alzijdig en drie lagen met kap

3. 2 woonvelden zoom

privacy Stuyvenburchstraat kavels

concept VO aug 24
- gewijzigde appartemententypes
- 5 bijzondere 'achterkavels'
- in totaal 108 woningen

appartementengebouwen: niet meer alzijdig, drie lagen met kap/drie lagen

3. 2 woonvelden zoom

privacy Stuyvenburchstraat kavels

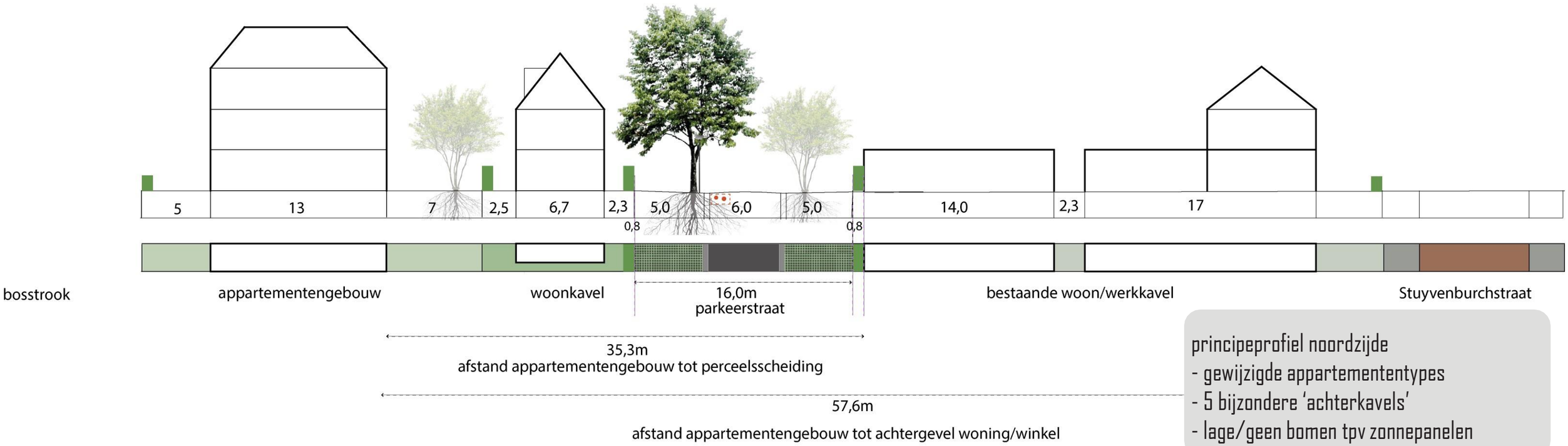
concept VO aug 24
- gewijzigde appartemententypes
- 5 bijzondere 'achterkavels'
- in totaal 108 woningen

3. 2 woonvelden zoom

privacy Stuyvenburchstraat kavels

3. 2 woonvelden zoom

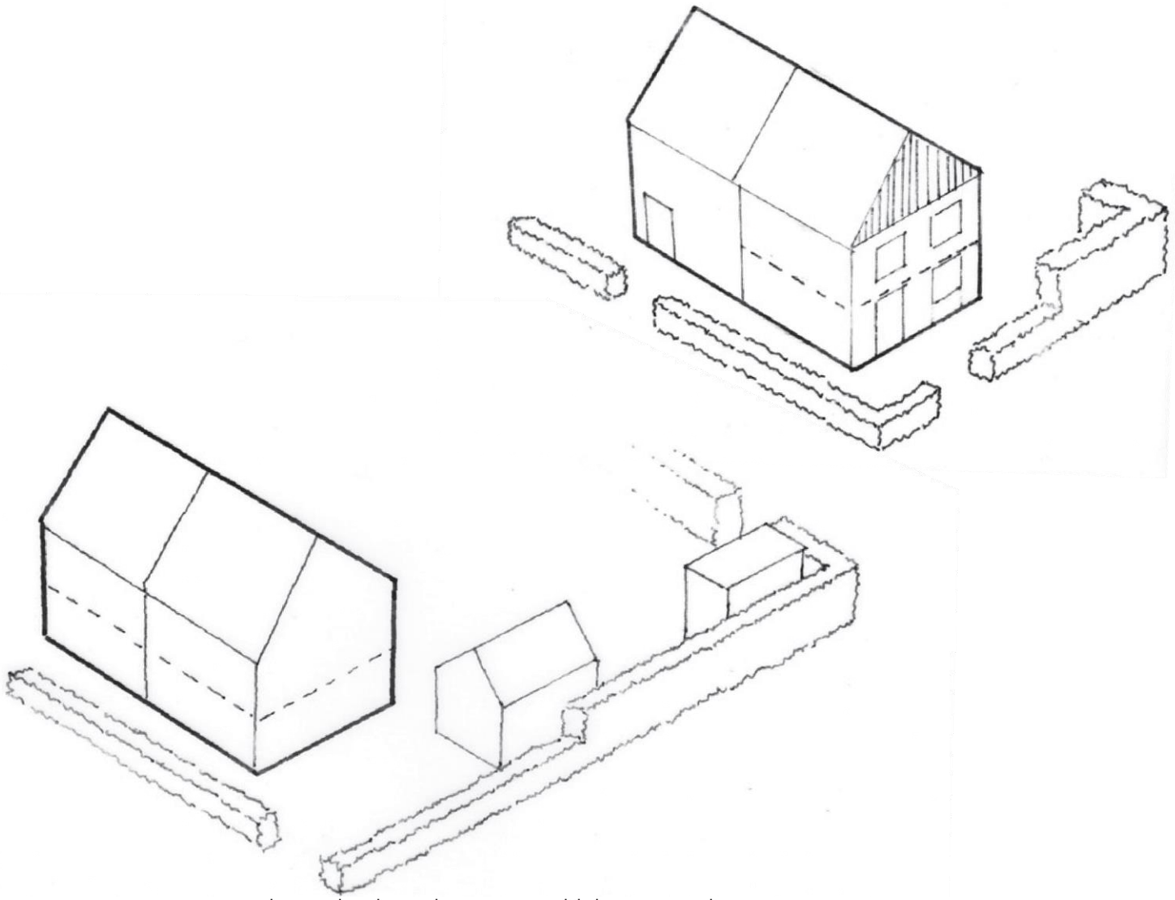
privacy Stuyvenburchstraat kavels



principeprofiel noordzijde
- gewijzigde appartemententypes
- 5 bijzondere 'achterkavels'
- lage/geen bomen tpv zonnepanelen

3. 1 woonvelden zoom

erfafscheidingen



hoge en lage hagen, laag waar mogelijk, hoog waar nodig

3.1.2 hagen (uit BKP)

BESCHRIJVING

Op de representatieve zijden in het plan worden hagen als erfafscheiding toegepast

UITGANGSPUNTEN

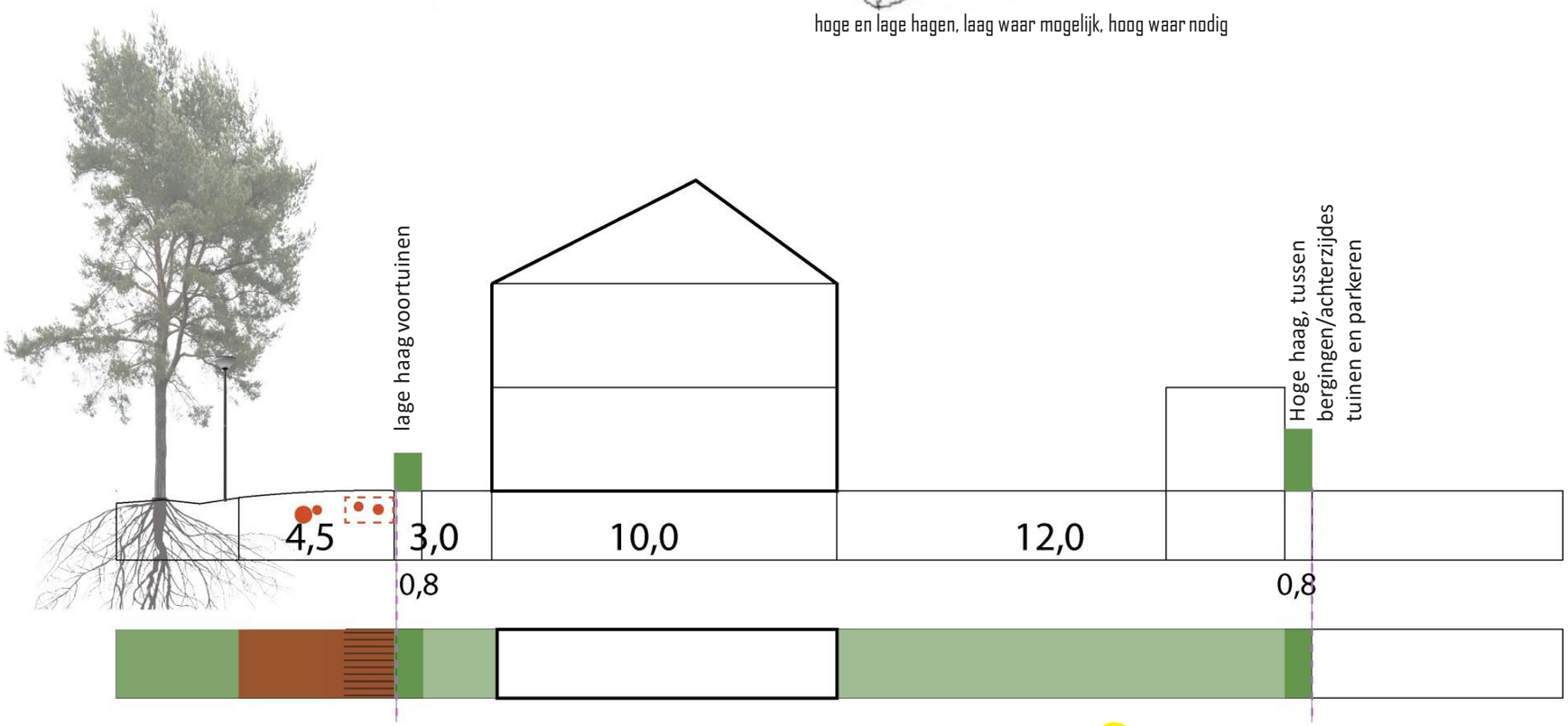
- overal hagen verplicht (vast te leggen in koop-/ huurovereenkomsten).
- onderhoud door particulier (behalve bij achterzijde Stuyvenburchstraat).
- ook bij appartemententerreinen en bij het bedrijventerrein
- uitzondering voor kwetsbare plekken in het plan, daar komen muren met klimmers (zie 3.1.3)

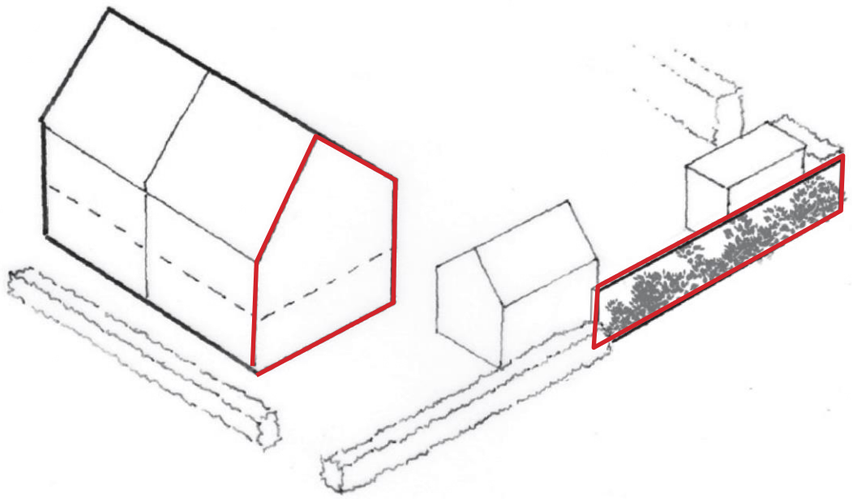
VORMGEVING

- Laag (1.20m) waar mogelijk. Hoog (2.00m) bij achter en zijtuinen voorbij de gevels.
- de toekomstige bewoner/eigenaar kan kiezen uit een vijftal soorten; liguster, beuk, veldesdoorn, linde, haagbeuk of gemengd.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

-beplantingskeuze meder afhankelijk van oa.locatie (zon/schaduw).
- voldoende ondergrondse wortelruimte
- teelaarde aanbrengen
- mogelijk paal en draad als tijdelijke maatregel





erfafscheiding overeenkomstig de woninggevel

3.1.3 muren met klimmers (uit BKP)

BESCHRIJVING

op kwetsbare plekken in het plan worden duurzame erfafscheidingen aangebracht

UITGANGSPUNTEN

-onderdeel van woningarchitectuur
-ipv. hoge hagen

VORMGEVING

- hoogwaardig
- de erfafscheidingen dienen meeontworpen te worden met de woning. Het materiaal is hout of bakstenen en komt geheel overeen met de gevel;
- op de erfafscheidingen worden klimplanten aangebracht
- de erfafscheidingen zijn 1.80meter hoog

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- beplantingskeuze afhankelijk van oa.locatie (zon/schaduw). Voorbeelden: Bosrank , Wingerd, Toscaanse jasmijn, klimhortensia
- voldoende ondergrondse wortelruimte
- teelaarde aanbrengen
- mogelijk extra maatregelen voor klimmen aanbrengen

4.1.2 dakvormen en oriëntaties (uit BKP)

BESCHRIJVING

bouwregels voor dakvorm en dakoriëntaties

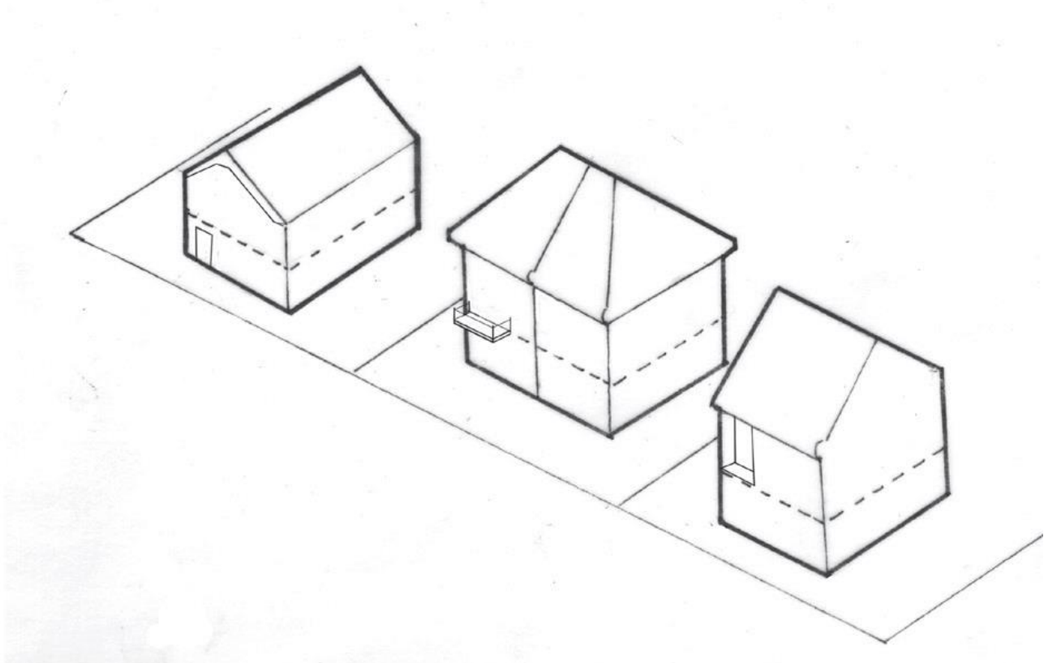
UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpse variatie

VORMGEVING

-er wordt gestreefd om afwisselende kappen te maken: langskappen, dwarskappen en schilddaken, in verschillende materialen en kleuren.
- geen repetitie bij de nevengelegen woningen
-architecten worden aangemoedigd woningen die liggen aan de groenzones uitdrukkelijk te richten op deze openbare ruimte, bijvoorbeeld door het gebruik van erkers, balkons of veranda's in het voorgevelvlak.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

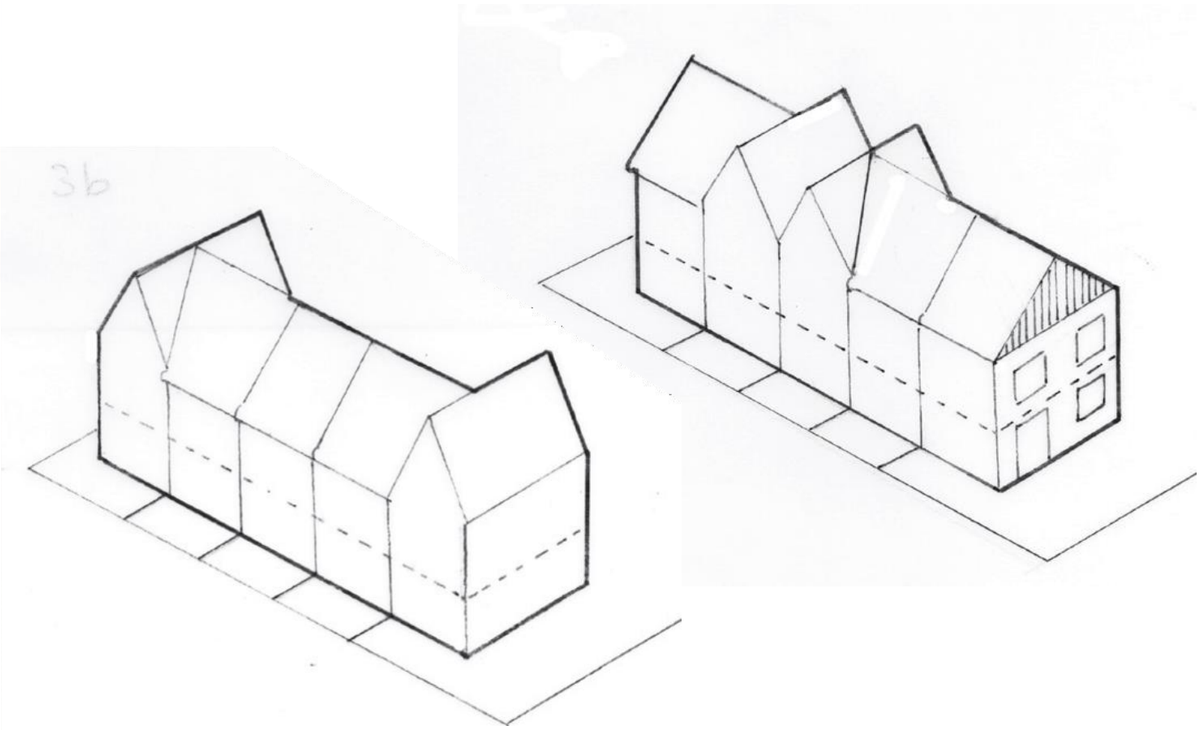


afwisselende dakvormen naast elkaar, oriëntatie op groenzones

afwisselende dakvormen naast elkaar

oriëntatie op groenzones

oriëntatie op groenzones



een langskap met minstens twee keer een dwarskap

4.1.4 rijwoningen overig (uit BKP)

BESCHRIJVING

bouwregels rijwoningen van de typen betaalbare koop/ huur en betaalbare koop/huur hoog

UITGANGSPUNTEN

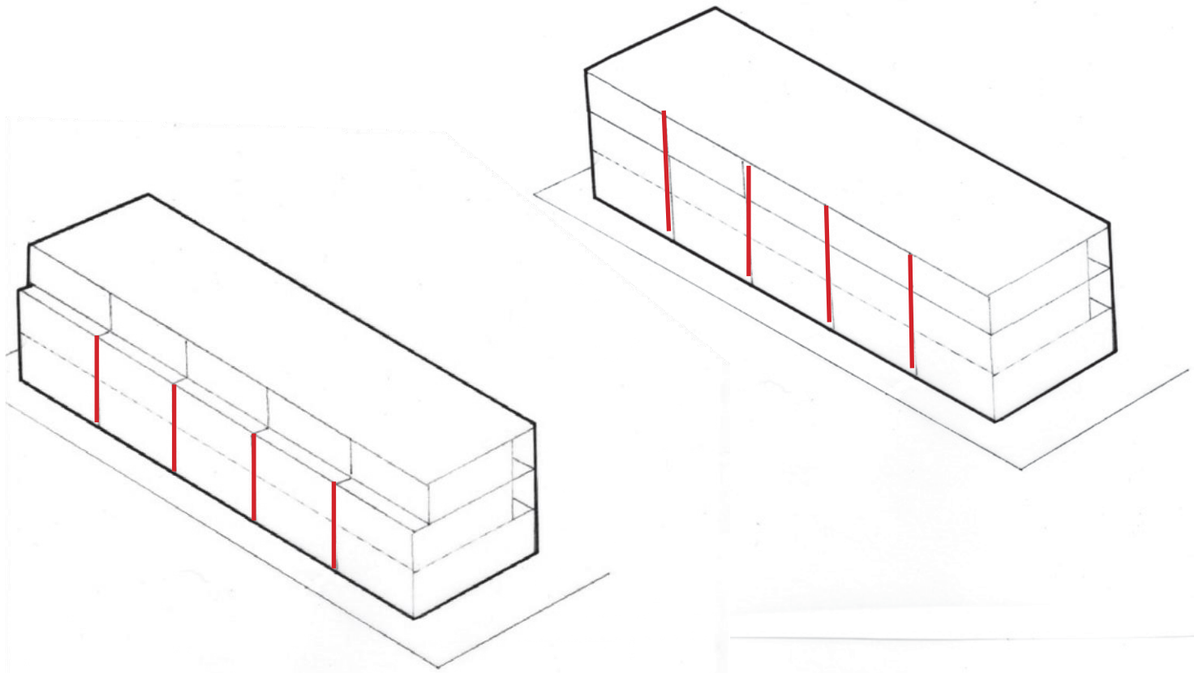
- verkrijgen van dorpse variatie

VORMGEVING

- de gebouwen bestaan uit twee bouwlagen en een kap.
-elk gebouw heeft een langskap met minstens twee keer een dwarskap (in tussenwoningen of eindwoningen).

Voor eindwoningen geldt:
-Woningen die liggen op de hoek van een straat, moeten hoekhuizen zijn. Zij hebben hun voordeur in de kopgevel. De kopgevel mag geen blinde gevel zijn, maar moet in ontwerp en materialisatie een tweede voorgevel zijn.
-De kopgevels van woningen die liggen aan een toegangsweg tot een parkeerveld in het bouwblok én de kopgevels van woningen die liggen aan de 1.5m brede looppaden tussen een groenzone en een parkeerveld in het bouwblok, mogen geen blinde gevels zijn, maar moeten een gevelcompositie hebben van verschillende materialen en/of kleuren. In de kopgevel moeten minstens 3 ramen zijn voorzien.
- Voor de overige kopgevels gelden geen eisen.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN



de drie lagen hoge gebouwen hebben krijgen een verticale geleding,
De derde laag kan een kap of kan (facultatief) een setback hebben.

4.2.1 gestapelde woningen sociale huur en goedkope huur/koop (uit BKP)

BESCHRIJVING

bouwregels gestapelde woningen van de typen sociale huur (alle typen s) en goedkope koop/huur (alle typen g).

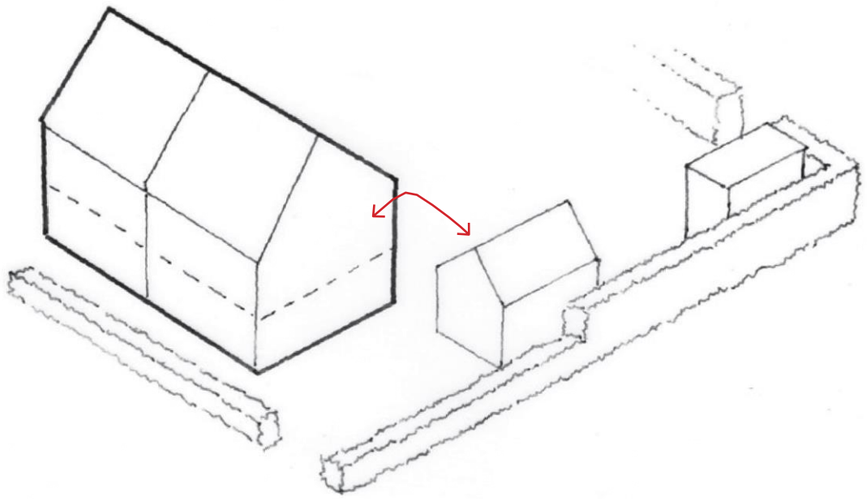
UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpse variatie en schaal

VORMGEVING

-de gebouwen zijn 3 bouwlagen hoog, waarbij de derde laag eventueel kan worden vormgegeven als kap of setback.
-de gebouwen hebben de galerijontsluiting aan de binnenzijde van het bouwblok.
-de gebouwen hebben een verticale geleding en samengesteld karakter, om de schaal te verkleinen.
-kopgevels mogen geen blinde gevels zijn, maar moeten een gevelcompositie hebben van verschillende materialen en/of kleuren. De kopgevels moeten voorzien zijn van meerdere ramen per woning.
- (fiets-) bergingen worden inpandig opgelost.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN



garages vormgegeven in samenhang met woningen, bergingen achter de hoge haag

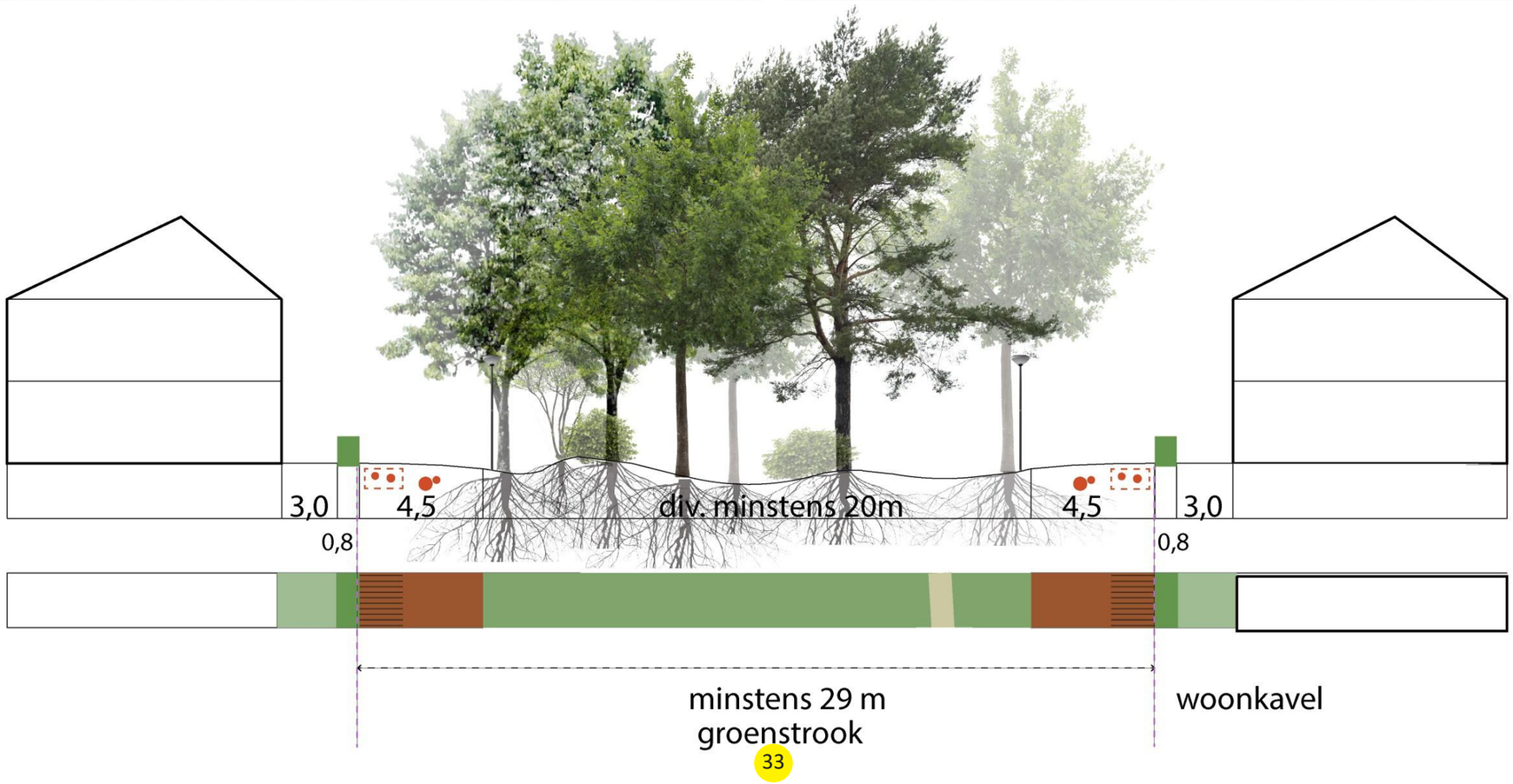
4.1.6 garages en bergingen (uit BKP)

BESCHRIJVING bouwregels gebouwen geen woning zijnde
UITGANGSPUNTEN - verkrijgen van dorpse variatie
VORMGEVING -garages worden vormgegeven en gematerialiseerd in lijn met de woning waartoe zij behoren. -bergingen grenzen nooit direct aan de openbare ruimte; tussen bergingen en de straat is minstens 80cm afstand, zodat er ruimte is voor een (hoge) haag.
SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

3.2 Bosstroken en waterberging

3.2 Bosstroken en voorzieningen

3.2 Bosstroken



3.2 Bosstroken

spelen en ontmoeten:
- informeel (!)
- natuurlijke materialen (stammen) en zitranden (beton)
- voorzieningen:

- speelplek (div. categorieën), af te stemmen met toekomstige bewoners
- 1x trapveld,

3.3 Bedrijventerrein

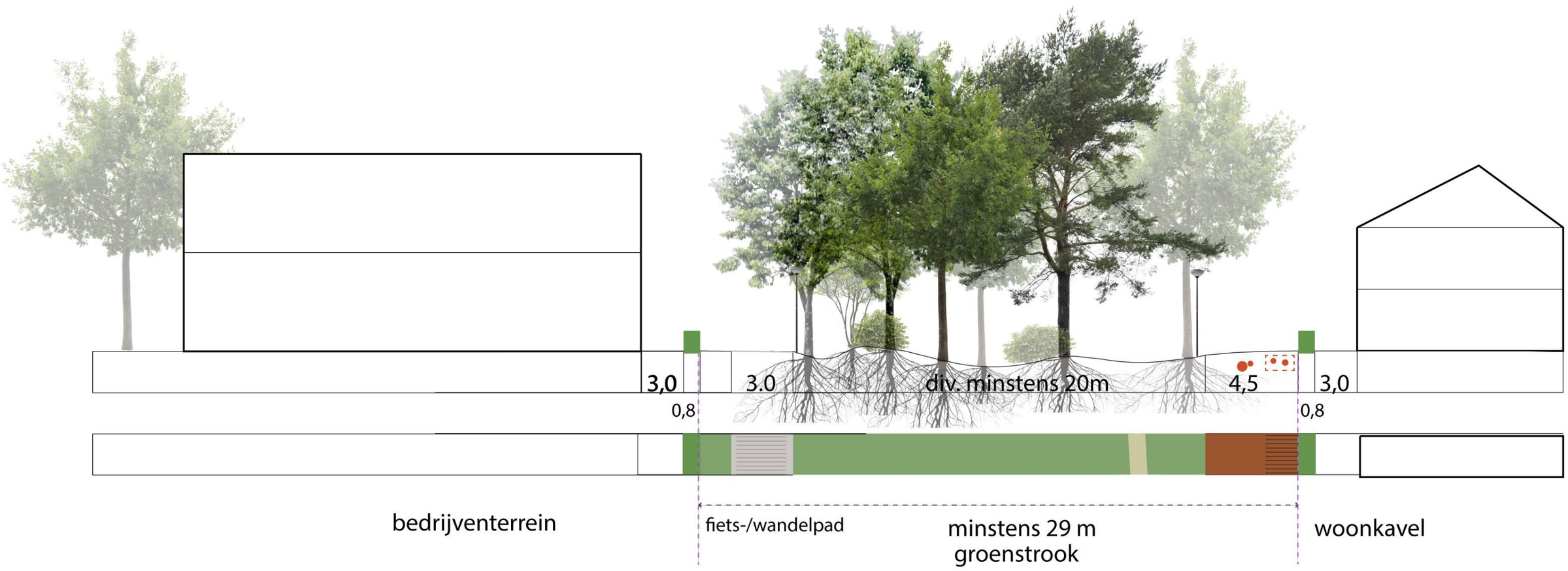
THEMA
inrichting bedrijventerrein

VORMGEVING TERREIN

-elk deelterrein wordt omgeven door een lage haag, in dien nodig aangevuld met een transparant hek;
-op elk deelterrein komen enkele eerste grootte bomen te staan;
- voorschriften voor opslag en waterberging

3. 3 bedrijventerrein

profiel



concept Voorlopig Ontwerp
huidige svz

OVER DUURZAAMHEID

4

UW MENING

Hoe ambitieus willen we zijn qua duurzaam bouwen?

Beleid Duurzaam Ontwikkelen

- **Klimaat adaptieve openbare ruimte maar ook in de tuin;**
- **Inzetten op natuur inclusief bouwen voor juisten doelsoorten;**
- **Inzetten op circulair bouwen 30/30/30;**
- **Mobiliteit door veel voetpaden en fietspaden en lagere parkeernorm (STOMP)**

TRADITIONELE BOUW

- Constructie van steen en beton
- Hoge uitstoot van CO2
- Bouwplaats is ‘fabriek in de buitenlucht’ waar de huizen samengesteld worden.
- Veel uitstoot van stikstof op de bouwplaats door zware machines.
- Langere doorlooptijd op bouwplaats

BIOBASED BOUWEN

- Constructie van natuurlijke materialen, in het bijzonder hout
- Geen uitstoot, maar opname van CO_2
- In de fabriek worden grote elementen gemaakt, op de bouwplaats gemonteerd.
- Daarom: veel minder stikstof uitstoot op de bouwplaats.

Grondgebonden woningen in hout zijn niet duurder dan traditioneel gebouwde woningen

UW MENING

Hoe ambitieus willen we zijn qua duurzaam bouwen?

traditioneel

biobased

UW MENING

Hoe mag het eruit gaan zien?

voorafgaand: dorps= optimaal gevariëerd

Eerbeek: optimale verschillen, zeer veel variatie

MAAR WEL WAT SPANNENDER (EN GEEN RETRO)

Klarenbeek: optimale verschillen, ingetogen woningen, veel variatie

UW MENING

Hoe mag het eruit gaan zien?

- Een biobased huis kan allerlei gevelafwerkingen hebben
- We schrijven 'aardse tinten' voor, om vrijheid te bieden aan ontwerpers

Houten constructie, houten gevelbekleding

Houten constructie, stenen gevelbekleding

dorps wonen: reguliere nieuwbouw

dorps wonen: divers

UW MENING

Hoe mag het eruit zien?

dorps en regulier

dorps en divers

svz. 3 oktober 2024

in opdracht van de gemeente
Brummen

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

www.woltjerberkhout.nl

m.m.v.

ir. Jeroen Bosch, landschapsarchitect