

VELUWONEN

HERSTRUCTURERING EN BEELDKWALITEITSPLAN

VAN DE WOONWIJK OUD EERBEEK

DEFINITIEF

07 JULI 2025

INHOUD

1. De wijk Oud Eerbeek	3
Historische ontwikkeling van de wijk Oud Eerbeek	4
2. Stedenbouwkundige kenmerken van de wijk	5
2.1 Bestaande bebouwingstypologieën	5
2.2 Herstructureringsdoelen	6
2.3 Bestaande kwaliteiten en aandachtspunten	7
3. Bestemmingsplan	8
4. Nieuwe stedenbouwkundige inrichting	9
4.1 Detailbeeld nieuwe inrichting	10
4.2 Verdeling toegepaste woningtypologieën	11
4.3 Nieuwe parkeervoorzieningen	12
4.4 Inrichting per deelgebied	13

BEELDKWALITEIT

5. Welstandsnota Gemeente Brummen	18
6. Bebouwing	19
6.1 Bouwhoogte, kapvorm en kaprichting	19
6.2 Oriëntatie, accenten en verbijzonderingen	21
6.3 Architectuur, kleur- en materiaalgebruik	22
Massa, Vorm, Daken	22
Detaillering	23
Ondergeschikte bouwdelen / Duurzaamheid	24
Rijtjeswoningen 1 laag + kap	25
Rijtjeswoningen 2 lagen + kap	27
Appartementengebouw	28
7. Openbaar gebied	29
7.1 Verkeer en ontsluiting	29
7.2 Groenstructuur	31
Landschapsstrook Eerbeekse Beek	32
(Laan)bomen langs de weg	32
Overgangen tussen privé en openbaar	33
Kleinschalige plantsoenen	34
Speelvoorzieningen	35
8. Principeprofielen	36

1. DE WIJK OUD EERBEEK

Oud Eerbeek is een naoorlogse woonwijk die eng verbonden is met de papierindustrie. Vanaf het midden van de twintigste eeuw is de woonwijk voor arbeiders van de papierfabriek geleidelijk ontstaan.

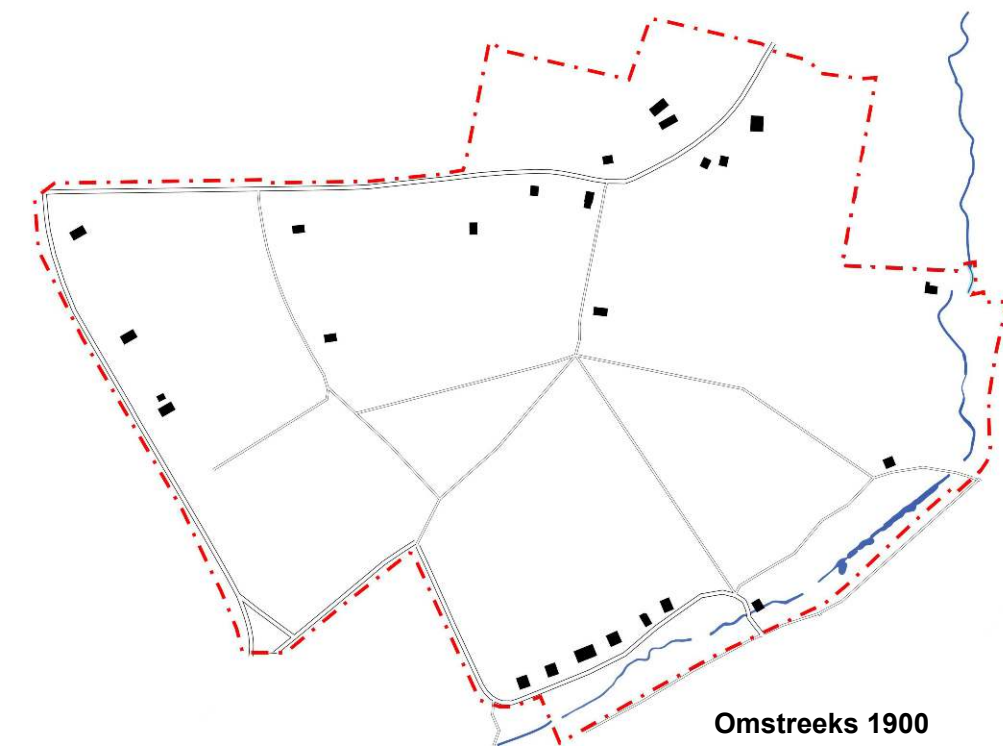
De stedenbouwkundige structuur is oost - west georiënteerd en wordt voornamelijk gedragen door de Jan Mankestraat en de Wethouder Sanderstraat. De Jan Mankestraat is als centrale as begeleid door een beeldbepalende bomenrij aan de noordelijke zijde van de weg.

Historisch gegroeide wegen zijn de Kloosterstraat in het noorden en 't Haagje langs de Eerbeekse Beek.

De noordzuidelijk gerichte wegen - zoals de Enkweg - verbinden de wijk met voorzieningen in het centrum van Eerbeek.

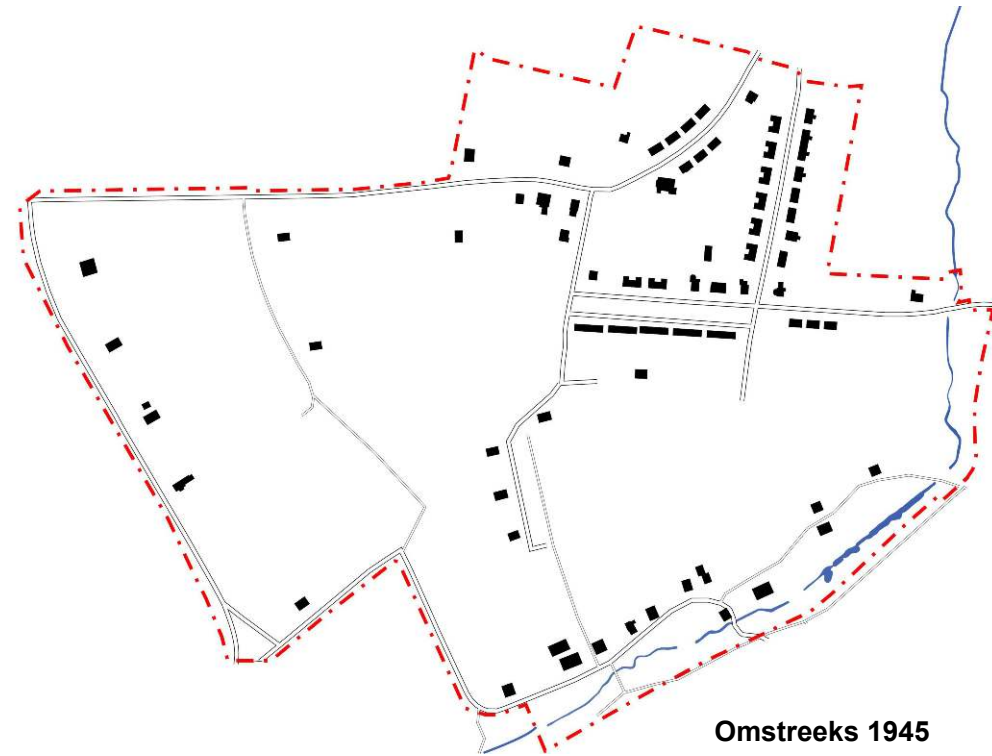
Landschappelijk is de wijk gelegen in de oostvlank van de Veluwe waar uitgebreide bossen aanwezig zijn. In het zuiden en het oosten wordt de wijk begrenst door de Eerbeekse Beek in een landschappelijke strook met parkachtige setting. Enkele plantsoenen zorgen voor een groene dooradering van de wijk Oud Eerbeek.

HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN DE WIJK OUD EERBEEK



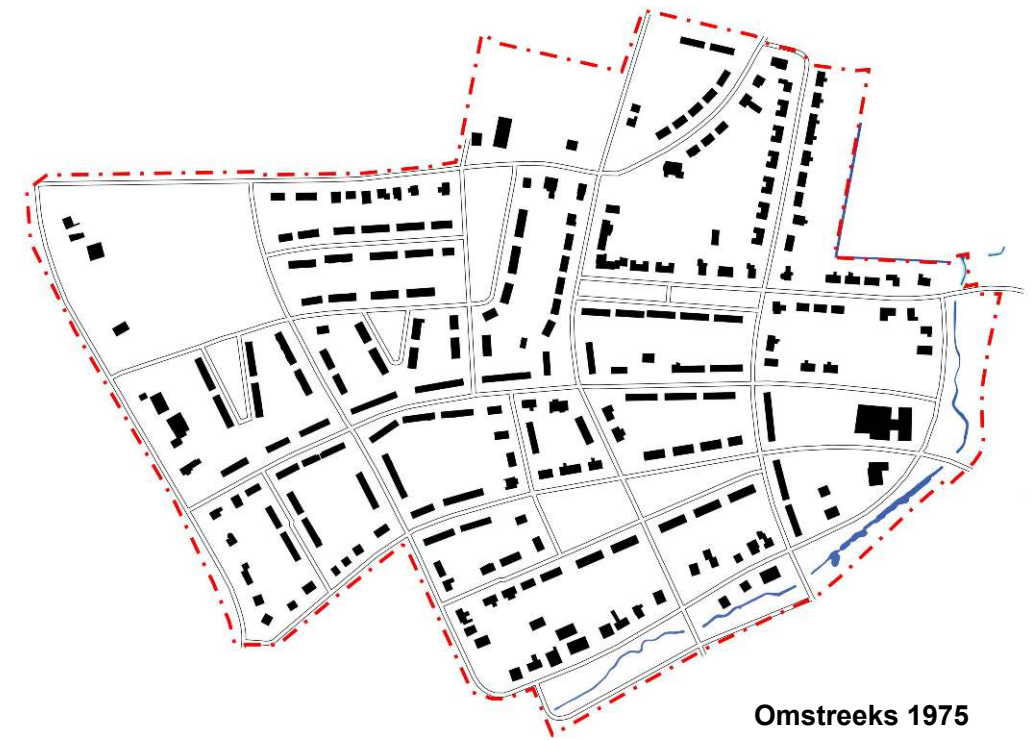
Omstreeks 1900

Boerenerven op de oude akkerzone van de Eerbeekse Enk



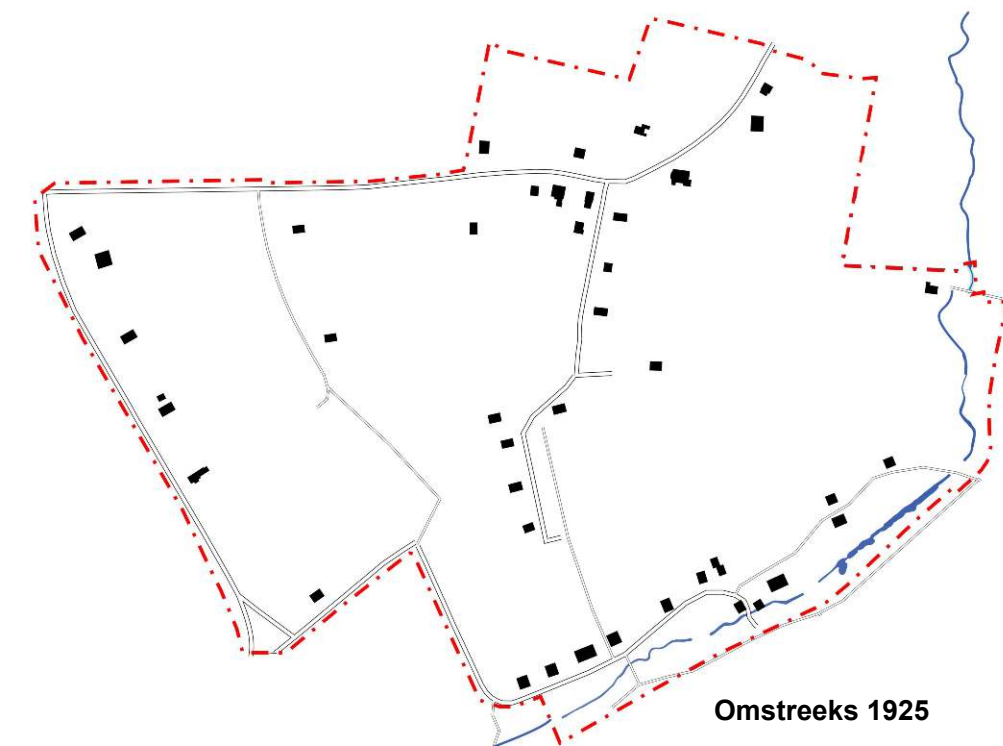
Omstreeks 1945

Begin van de wijkontwikkeling na de Tweede Wereldoorlog

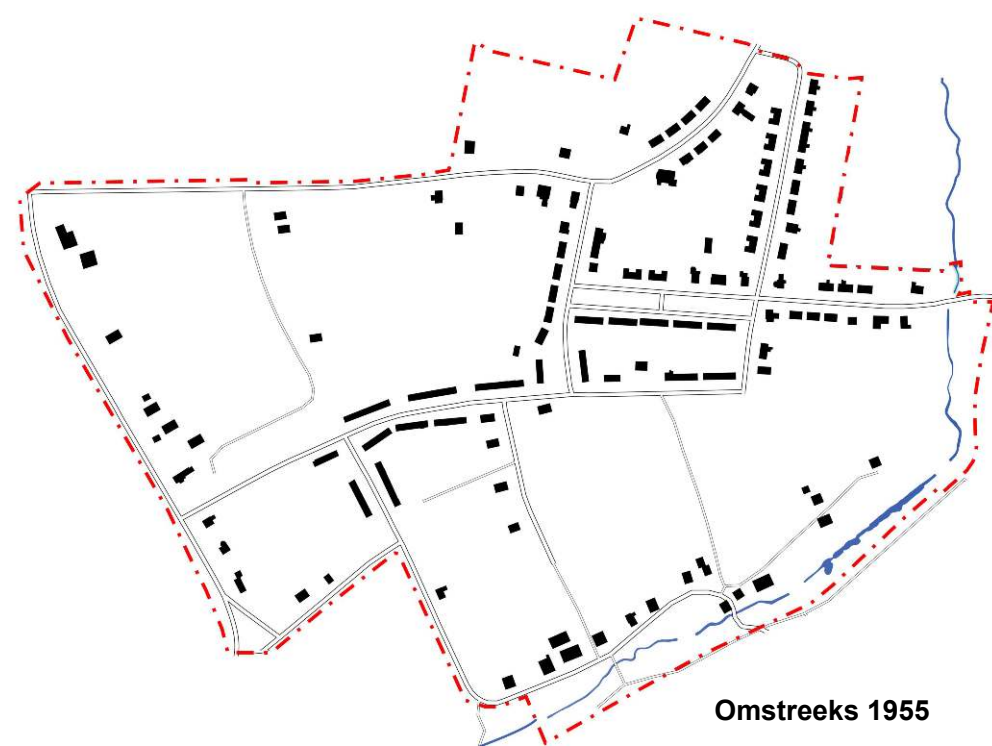


Omstreeks 1975

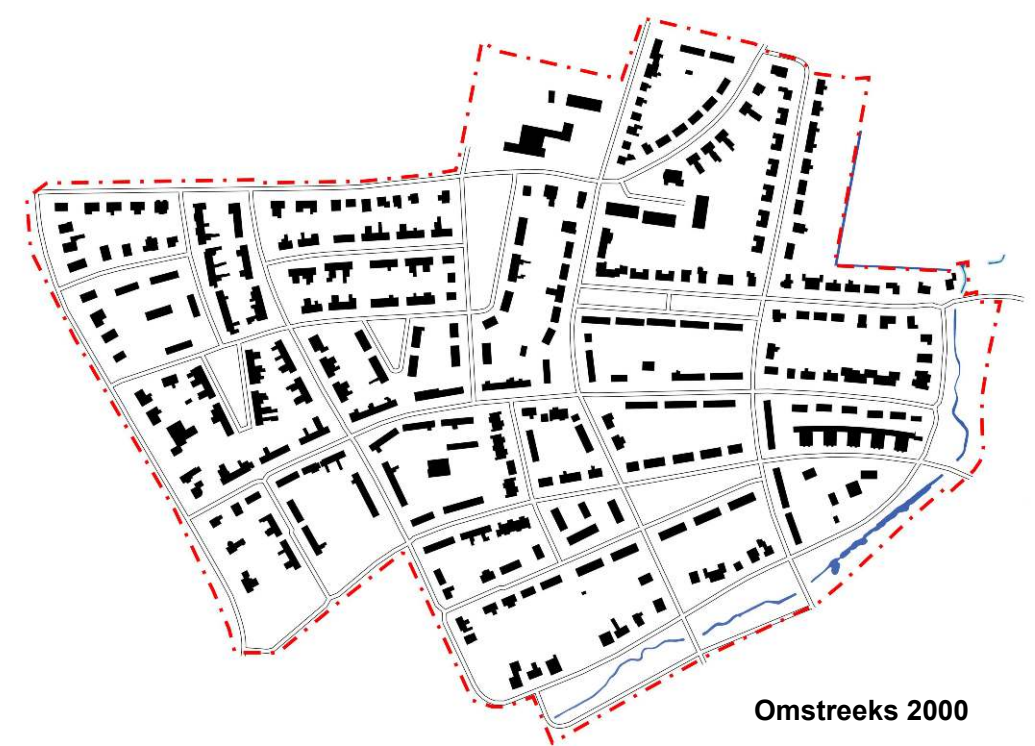
Verdere ontwikkeling van de wijk en begin van inbreidingen en vernieuwing / herstructureringen



Omstreeks 1925



Omstreeks 1955



Omstreeks 2000

2. STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN VAN DE WIJK

2.1 BESTAANDE BEBOUWINGSTYPOLOGIEËN



2.2 HERSTRUCTURERINGSDOELEN

- Herontwikkelingslocaties van de afgelopen jaren
- Recent opgeleverde herstructureringsprojecten
- Renovatie bestaande bebouwing
- Sloop en nieuwbouw
- Verkoop

De herstructurering dient een kwalitatieve verbetering, en verduurzaming van de woningvoorraad en een breder aanbod van verschillende woningtypen (senioren, kleine huishoudens, gezinnen, ...). Na een zorgvuldige inventarisatie is een verdeling tussen renovatie en herstructurering met sloop en nieuwbouw bepaald. De herstructurering zal gefaseerd uitgevoerd worden. Het is de bedoeling om de identiteit van de wijk zo veel mogelijk te behouden.

2.3 BESTAANDE KWALITEITEN EN AANDACHTSPUNTEN

-  Waardevolle groenstructuur
-  Landschappelijke drager (Eerbeekse Beek)
-  Aandacht voor continuïteit / verdwenen bomen
-  Stedenbouwkundige drager
-  Rooilijnen met doorgaand karakter
-  Rooilijn met verspringingen
-  Stedenbouwkundig aandachtspunt
-  Aan / uitbouw aan de voorzijde
-  Beeldbepalende bebouwing
-  Waardevolle verbindingen / voetpaden
-  Aandachtspunt verkeer / openbare ruimte

De woonwijk Oud Eerbeek is gekenmerkt door zijn heldere stedenbouwkundige opzet met voornamelijk rijtjeswoningen en zijn relatief sobere uitstraling. Kenmerkend en waardevol voor de wijk zijn de driehoekige plantsoenen met parkachtige uitstraling. De bomenrij van de Jan Mankestraat als centrale groene as is zeer waardevol maar vraagt aandacht omdat er steeds meer bomen 'wegvallen' en de structuur aan karakter verliest. In de wijk zijn er ook waardevolle doorsteekjes voor voetgangers te vinden. Het kruispunt Jan Mankestraat - Enkweg verdient aandacht. Er is veel extra verharding voor een ventweg zonder substantiële parkeer capaciteit. Ook wordt hierdoor de stedenbouwkundige lijn aan de noordelijke zijde van de Jan Mankestraat verstoord.

3. BESTEMMINGSPLAN



Vigerend Bestemmingsplan:
Woonbestemming met bouwvlak

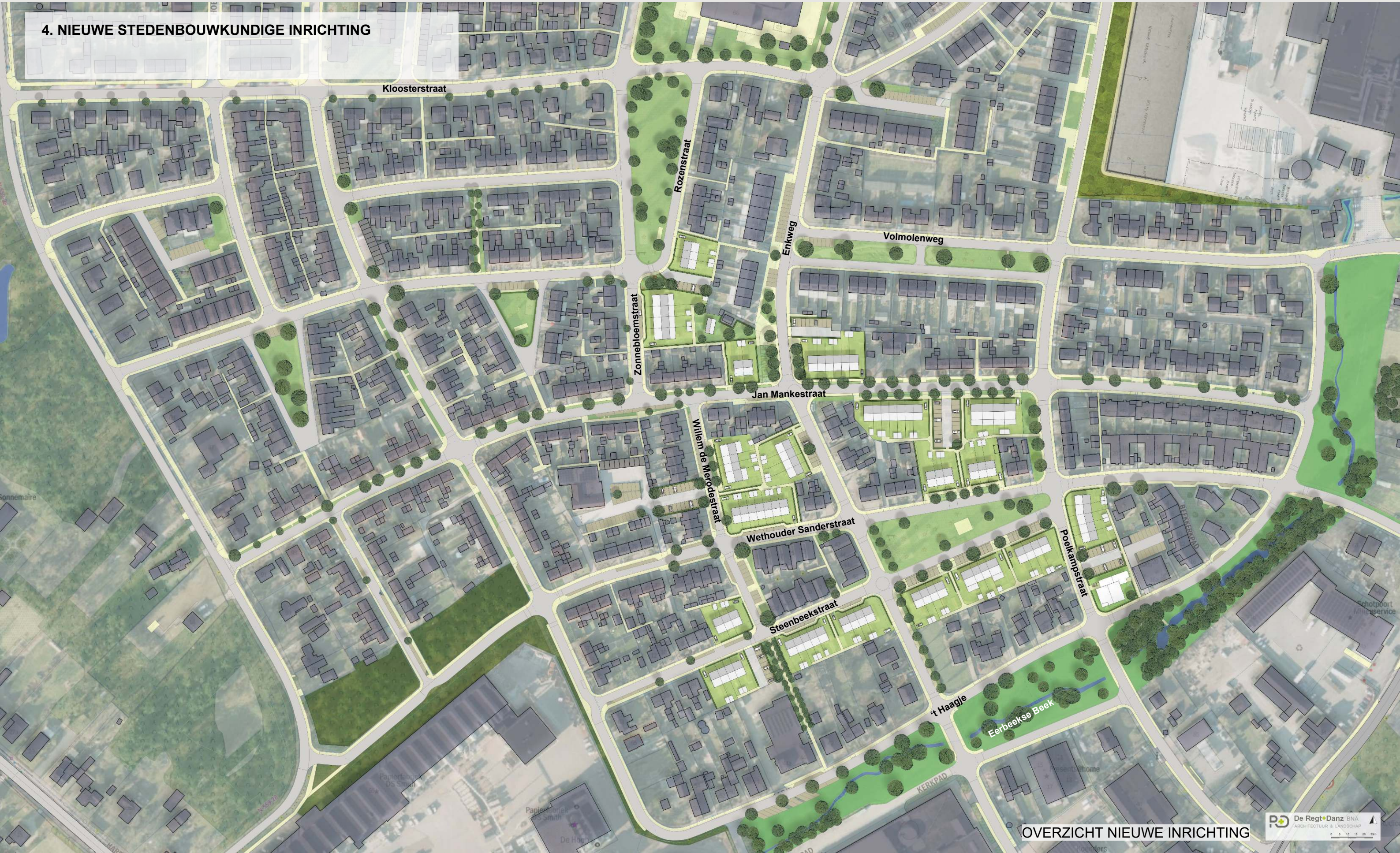


Maximale goothoogte
Maximale nokhoogte

Vigerend bestemmingsplan

De nieuwe bouwvlakken liggen grotendeels binnen de bestaande woonbestemming.
De toegestane maximale hoogtes in het vigerende bestemmingsplan nabij de Enkweg / Jan Mankes-
straat zijn 3 m en 6 m als goothoogte en 7 m en 10 m als nokhoogte.
Voor de andere gebieden zijn maximaal 6 m goothoogte en 10 m nokhoogte toegestaan.

4. NIEUWE STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING



4.1 DETAILBEELD NIEUWE INRICHTING



4.2 VERDELING TOEGEPASTE WONINGTYPOLOGIEËN

Woningtypologieën

	Appartement	3 lagen / 2 lagen met kap
	Gezinswoningen	2 lagen met kap 5,40 m x 9,40 m
	1-2 persoonswoningen	2 lagen met kap 4,80 m x 9,40 m
	1-2 persoonswoningen	1 laag met kap 4,80 m x 9,40 m
	1-2 persoonswoningen	1 laag met kap 5,40 m x 9,40 m
	Seniorenwoningen	1 laag met kap 6,60 m x 12,78 m



4.3 NIEUWE PARKEERVOORZIENINGEN

7 woningen x 1,6 → **11,2 PP** noodzakelijk
Aanwezig: **11 PP** (openbaar)
2 PP (op eigen terrein) } **13**

8 woningen x 1,6 → **12,8 PP** noodzakelijk
Aanwezig: **9 PP** (openbaar)
4 PP (op eigen terrein) } **13**

17 woningen x 1,6 → **27,2 PP** noodzakelijk
Aanwezig: **21 PP** (openbaar)
8 PP (op eigen terrein) } **29**

11 woningen x 1,6 → **17,6 PP** noodzakelijk
Aanwezig: **16 PP** (openbaar)
2 PP (op eigen terrein) } **18**

15 woningen x 1,6 → **24 PP** noodzakelijk
Aanwezig: **30 PP** (openbaar)
6 PP (op eigen terrein) } **36**

28 woningen x 1,6 → **44,8 PP** noodzakelijk
Aanwezig: **32 PP** (openbaar)
14 PP (op eigen terrein) } **46**

Totaal aantal woningen

Huidige situatie: 86 woningen
Nieuwe situatie: 86 woningen

Parkeernorm: 86 x 1,6 137,6 PP

Parkeerplaatsen openbaar: 119,0 PP
Parkeerplaatsen eigen terrein*: 36,0 PP

Totaal parkeerplaatsen: 155,0 PP

* ● Lange oprit zonder garage (bereken aantal 1 PP)

4.4 INRICHTING PER DEELGEBIED

ZONNEBLOEMSTRAAT:

Huidige situatie: 8 woningen

- 2 x rijtjes van 3
- 2o1-kap

Beukmaat: circa 6,00 m
Diepte woning: 7,60 m
Bebouwingshoogte: 2 lagen + kap

Nieuwe situatie: 7 woningen

- 1 x rijtje van 3 1-2 persoonswoningen (1 laag + kap)
- 1 x rijtje van 4 seniorenwoningen (1 laag + kap)

Beukmaat / diepte:	2	5,40 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	1	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	4	6,60 m x 12,78 m	(senior)

Parkeren:

7 woningen x 1,6 → 11,2 PP noodzakelijk
Aanwezig: 11 PP (openbaar)
2 PP (op eigen terrein)

} 13

ENKWEG:

Huidige situatie: 9 woningen

- Rijtje van 4
- Rijtje van 3
- 2o1-kap

Beukmaat: circa 7 m (gevarieerd)
Diepte woning: 5,75 m / 5,90 m
Bebouwingshoogte: 2 lagen + kap

Nieuwe situatie: 8 woningen

- 2o1-kap gezinswoningen (2 lagen + kap)
- 1 x rijtje van 6 gecombineerde woningen (2 lagen + kap)

Beukmaat / diepte:	4	5,40 m x 9,40 m	(gezin)
	4	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)

Parkeren:

8 woningen x 1,6 → 12,8 PP noodzakelijk
Aanwezig: 9 PP (openbaar)
4 PP (op eigen terrein)

} 13



WILLEM DE MERODESTRAAT / ENKWEG:

Huidige situatie: 13 woningen

- 2 x rijtjes van 4
- Rijtje van 3
- 2o1-kap

Beukmaat: circa 6 m / 6,50 m / 7 m (gevarieerd)
Diepte woning: 6 m / 7 m / 7,50 m
Bebouwingshoogte: 2 lagen + kap

Nieuwe situatie: 15 woningen

- 1 x rijtje van 7 1-2 persoonswoningen (2 lagen + kap)
- 1 x rijtje van 4 gezinswoningen (2 lagen + kap)
- 1 x rijtje van 4 gecombineerde woningen (1 laag + kap)

Beukmaat / diepte:	7	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	4	5,40 m x 9,40 m	(gezin)
	2	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	2	6,60 m x 12,78 m	(senior)

Parkeren:

15 woningen x 1,6 → 24 PP noodzakelijk
Aanwezig: 30 PP (openbaar) } 36
6 PP (op eigen terrein)



JAN MANKESTRAAT / WETHOUDER SANDERSTRAAT:

Huidige situatie: 18 woningen

- 3 x rijtjes van 4
- 2 x rijtjes van 3

Beukmaat: circa 6,90 m / 5,90 m (gevarieerd)
Diepte woning: 7,60 m
Bebouwingshoogte: 2 lagen + kap

Nieuwe situatie: 17 woningen

- 1 x rijtje van 7 1-2 persoonswoningen (1 laag + kap)
- 1 x rijtje van 4 seniorenwoningen (1 laag + kap)
- 2 x rijtjes van 3 gecombineerde woningen (2 lagen + kap)

Beukmaat / diepte:	5	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	2	5,40 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	4	6,60 m x 12,78 m	(senior)
	4	5,40 m x 9,40 m	(gezin)
	2	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)

Parkeren:

17 woningen x 1,6 → 27,2 PP noodzakelijk
Aanwezig: 21 PP (openbaar) } 29
8 PP (op eigen terrein)



WILLEM DE MERODESTRAAT / STEENBEEKSTRAAT:

Huidige situatie: 17 woningen

- 2 x rijtjes van 4
- Rijtje van 3
- 3 x 2o1-kap

Beukmaat: circa 6 m / 6,20 m (gevarieerd)
Diepte woning: 6,80 m / 6,90 m / 7,60 m
Bebouwingshoogte: 2 lagen + kap

Nieuwe situatie: 16 woningen

- 1 x rijtje van 5 gecombineerde woningen (2 lagen + kap)
- 1 x rijtje van 4 gecombineerde woningen (2 lagen + kap)
- 1 x rijtje van 4 1-2 persoonswoningen (1 laag + kap)
- 1 x rijtje van 3 1-2 persoonswoningen (1 laag + kap)

Beukmaat / diepte:	4	5,40 m x 9,40 m	(gezin)
	5	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	4	5,40 m x 9,40 m	(1-2 pers)
	3	4,80 m x 9,40 m	(1-2 pers)

Parkeren:

16 woningen x 1,6 → 25,6 PP noodzakelijk
Aanwezig: 14 PP (openbaar) } 22
8 PP (op eigen terrein)

Extra parkeercoffer van 20 PP voor de wijk
in de Willem de Merodestraat



BEELDKWALITEIT

5. WELSTANDSNOTA GEMEENTE BRUMMEN

In de wijk Oud Eerbeek zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing.

ALGEMENE CRITERIA

In dit hoofdstuk worden de algemene welstandscriteria genoemd, die als achtervang fungeren wanneer de reguliere toetsingscriteria onvoldoende houvast bieden. De criteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', van Prof. ir. Tj. Dijkstra (1985, herzien en opnieuw uitgegeven in 2001).

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Schaal en maatverhoudingen Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking tot de woongebieden met samenhang:

GEBIEDSGERICHTE CRITERIA - WOONGEBIEDEN MET SAMENHANG

1. KENMERKEN

Na de tijd van individueel en kleinschalig bouwen, is het nodig meer woningen in één keer te bouwen en begint de periode van projectmatig opgezette woonwijken. In eerste instantie op kleine schaal, later in de na-oorlogse periode op grotere schaal. Rijteswoningen, blokken van vier, maar ook wel hele straten van dezelfde twee-onder-een-kap woningen behoren tot de projectmatige bouw. Gemeenschappelijke kenmerken zijn de evenwijdige plaatsing aan de straat, het bouwen in dezelfde rooilijn, het voorkomen van voor- en achtertuinen, het toepassen van zadelkappen en een eenheid in architectuur, materiaal en kleur van de woningen. Hieronder volgt in chronologische volgorde een beschrijving van de verschillende planmatig ontworpen gebieden.

Traditionele blokverkaveling

De traditionele blokverkaveling van uitleggegebieden uit de jaren '50, '60, '70 wordt gekenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten met een bestaan veelal uit twee bouwlagen, afgedekt door een zadel-dak. De aaneengesloten woningen zijn voorzien van regelmatigheden als schoorstenen, deurluifels en hebben een doorlopende gootlijn. De gevelindeling is duidelijk horizontaal, met grote ramen. Van oorsprong hebben de straten een open straathoek. Hierbij is er een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel. Het kleurgebruik bij houten delen, deuren en kozijnen is sterk wisselend. Huurwoningen hebben vaak een uniform kleurgebruik. Een bijzonder vroeg voorbeeld is de Eerbeekse Enk.

Thematische inbreidingen

Vanaf de jaren '90 worden nieuwe woongebieden binnen bestaande kernen gebouwd op stukken grond die vrij komen door verlies van functie (van bijvoorbeeld oude bedrijvigheid). Deze thematische inbreidingen bestaan over het algemeen uit appartementencomplexen en kleine moderne projectmatige bouw en zijn erg divers vormgegeven waarbij de bouwhoogte aan de Stuijvenburchstraat in Eerbeek.

2. AMBITIES

Behouden samenhang

Deze gebieden worden gekenmerkt door een planmatig ontworpen stedenbouwkundige opzet, een zorgvuldige omgang met de openbare ruimte en een bebouwingsbeeld met een grote gemene deler, zoals herhaling van bouwblokken en bouwstijlen. Waar de traditionele blokverkaveling gewaardeerd wordt door de heldere opzet en de eenheid binnen de bebouwing, zijn de woonerven aantrekkelijk door de grote mate van informele sfeer en de mogelijkheid tot veilig spelen en lopen in de buurt. Het streven van de gemeente is gericht op het handhaven van de karakteristieken en architectuur van deze buurten en het behouden van de gevarieerdheid dan wel eenheid tussen de eenheden. Het gaat ook om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld.

3. CRITERIA

Situering

- *Bestaande voorgevelrooilijnen behouden.*
- *Behouden samenhang op bouwblokniveau.*
- *Behouden heldere stedenbouwkundige opzet.*

Massa en vorm

- *Bij verbouw, renovatie of aanpassingen aan de woning blijft de hoofdvorm herkenbaar en de samenhang op bouwblokniveau behouden.*
- *Bouwvolumes zijn helder van opzet, waarbij de samenstellende delen steeds herkenbaar zijn.*
- *Bij vervangende nieuwbouw is massa en vorm afgestemd op bebouwingskarakteristiek en de schaal van de bebouwing in omgeving.*

Gevels

- *Nieuwbouw afstemmen op bestaande bebouwingskarakteristiek in omgeving.*
- *Gesloten zijgevels grenzend aan de openbare ruimte zijn niet wenselijk.*
- *Behouden herkenbaarheid entree van de woning.*
- *Bij renovatie de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en gevelindeling respecteren.*
- *Behouden samenhang in architectuur per bouwblok of architectonische eenheid.*
- *De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bouwblok.*
- *Grote ingrepen en veranderingen zijn alleen realiseerbaar per bouwblok, waarbij een nieuwe herkenbare samenhang wordt nagestreefd.*

Materiaal en kleur

- *Bij renovatie en verbouw oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik respecteren.*
- *Bij voorkeur gebruik van natuurlijke en/of gebakken materialen met een matte uitstraling.*
- *Bij nieuwbouw is het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.*
- *Hoofdzakelijk toepassen van bakstenen voor gevels en dakpannen op daken.*

Detailering

- *De detailering krijgt bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw een zelfde mate van aandacht en expressie als die bij de bestaande architectuur en die in de omgeving.*

6. BEBOUWING

6.1 BOUWHOOGTE, KAPVOORM EN KAPRICHTING





6.2 ORIËNTATIE, ACCENTEN EN VERBIJZONDERINGEN

-  Stedenbouwkundige hoofdstructuur
-  Rooilijnen met doorgaand karakter
-  Rooilijn met (lichte) verspringingen
-  Verbijzondering
-  Kopgevel als zichtgevel
-  Bijzonder accent / hoekoriëntatie
-  Versterking bestaande laanstructuur
-  Nieuwe groenstructuur

De vervangende nieuwbouw sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuren en versterkt de sfeer van de bestaande wijk. Plaatselijke bijzonderheden worden hierin mee genomen.

- Rooilijnen (doorgaand of met verspringingen)
- Accenten bij kopgevels als verbetering / versterking van de bestaande structuur
- Zonnebloemstraat volgt de bestaande structuur
- Bijzondere ontwikkeling met appartementen hoek Poelkampstraat / 't Haagje

6.3 Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

Massa en vorm

- Tenzij anders aangegeven eenvoudige (rechthoekige) hoofdvorm van de bebouwing in samenhang met de omgeving
- Bouwvolumes zijn eenvoudig van opzet
- Aandacht voor herkenbare detailleringen / verbijzonderingen in de bestaande situatie (woningen met aanbouw aan de voorzijde)
- Nieuwe woningen zijn in massa en vorm afgestemd op aanwezige bebouwingskenmerken



Daken

- In principe zadeldaken evenwijdig op de weg geïoriënteerd
- Afwijkende dakvorm bij appartementengebouw
- Keramische dakpannen (kleur: antraciet en oranje) afgestemd op de voormalige kleur en passend in de omgeving (samenhang op straatniveau)
- Traditionele of eigentijdse uitstraling
- Indien van toepassing: zonnepanelen zijn onderdeel van het dakontwerp



Gevels

- De kleur van het metselwerk / de bakstenen (overwegend okertinten tot bruin/rode aardetinten) gaat uit van de onderlinge samenhang per straatbeeld zodat met de gevelkleur de stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt versterkt.
- Herkenbaarheid entree van de woning en aandacht voor kopgevels (geen blinde kopgevels) grenzend aan de openbare ruimte
- Toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bouwblok



Detaillering

De nieuwe detaillering is vooral geïnspireerd vanuit de oorspronkelijke bebouwing om de sfeer, identiteit van de wijk in stand te houden. De details kunnen een eigentijdse vertaling krijgen waarbij verwantschap met de bestaande bebouwing gewenst is. Voorbeelden van typische details zijn:

- De uitkragende gemetselde oren in de kopgevel / in de overgang naar de kap
- De doorgetrokken schoorstenen in de kopgevel



Typische kopgevel van de oorspronkelijke bebouwing



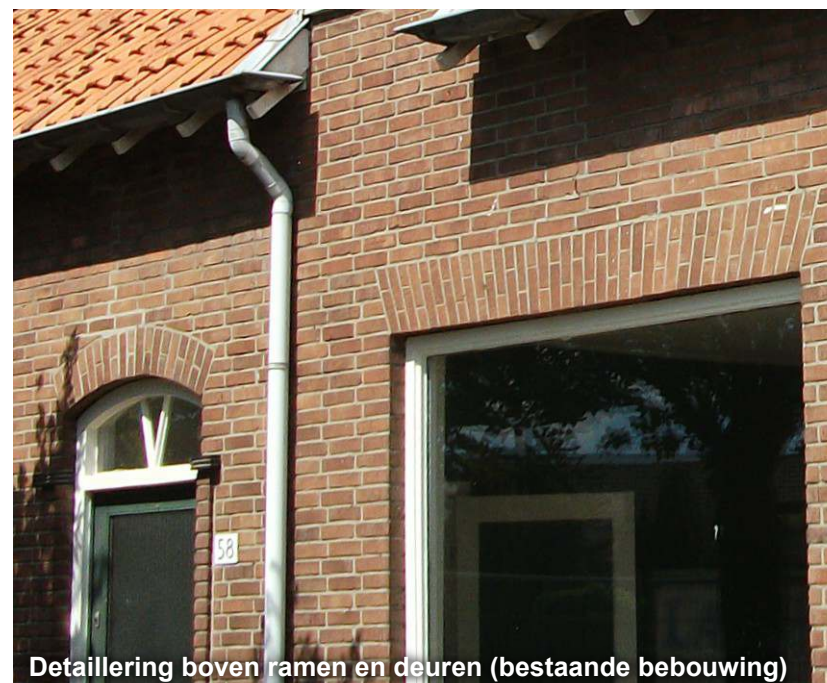
Detaillering rondom deuren (bestaande bebouwing)



Detaillering rondom deuren



Uitkragende gemetselde oren in de overgang naar de kap



Detaillering boven ramen en deuren (bestaande bebouwing)



Detaillering rondom deuren (nieuwbouw Poelkampstraat)

- Rollagen boven raam- en deukozijn:
 - Streekse boog / hanekam boven de ramen
 - Segmentboog boven de deuren

- Kader / omlijsting van de voordeur en / of ramen
 - bij sommige typologieën van bestaande bebouwing
 - Veel voorkomend bij recent voltooide nieuwbouw

Sommige details / bijzonderheden komen alleen plaatselijk voor (zoals aanbouwen aan de voorzijde van de woning).

Ondergeschikte bouwdelen / Duurzaamheid

Bijgebouwen worden mee ontworpen met de woningen.

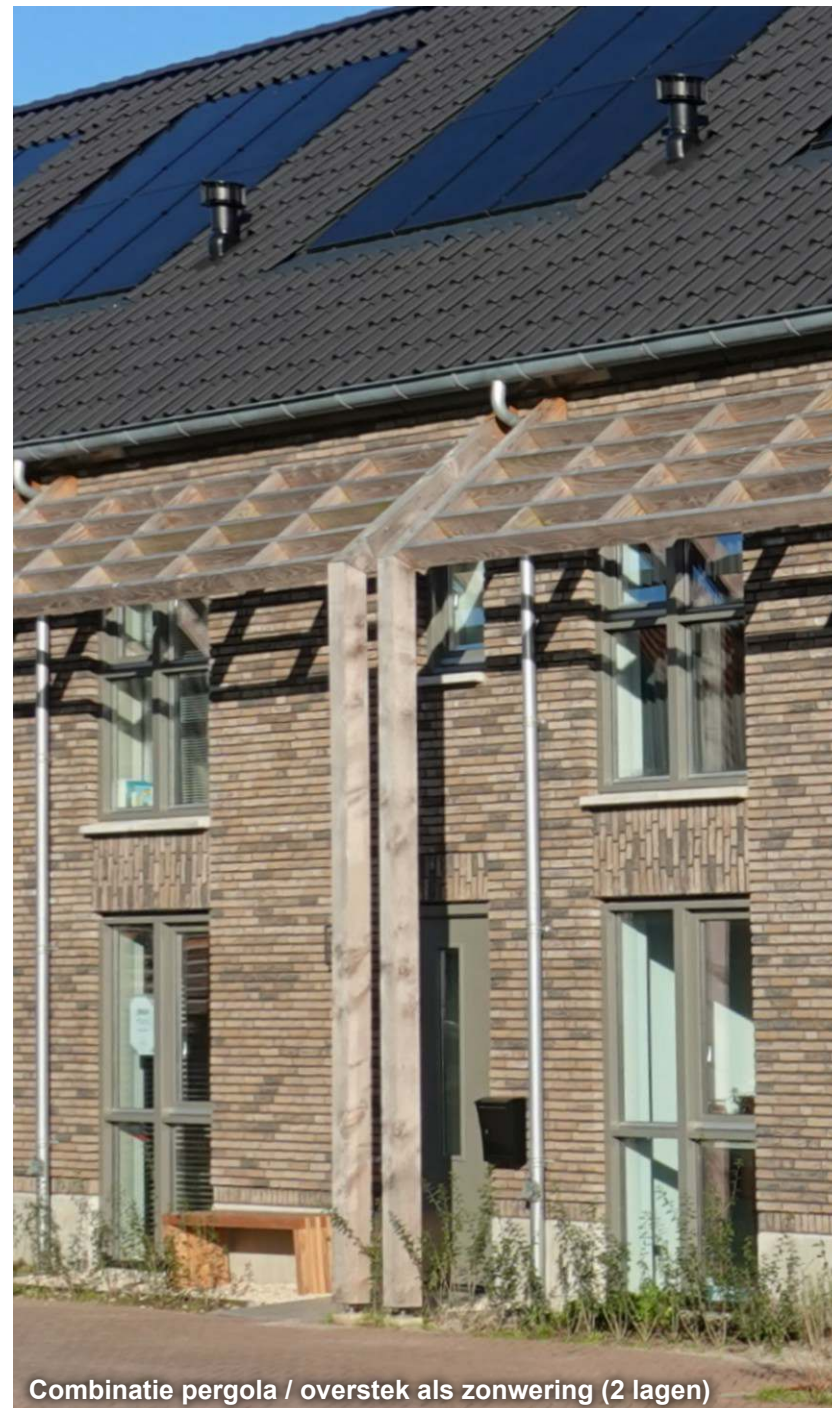
Zonwering aan de zuidzijde van de woningen door middel van overstekken en / of aan de gevel geïntegreerde pergola's (al dan niet begroeid) behoren tot de mogelijkheden.



Combinatie pergola / overstek als zonwering



Combinatie pergola / overstek als zonwering (begane grond)



Combinatie pergola / overstek als zonwering (2 lagen)



Regenwateropvang voor gebruik in de tuin (regenton)



Mee ontworpen bijgebouwen (mogelijk begroeid)

Rijteswoningen met 1 laag + kap

Rijteswoningen met 1 laag + kap zijn de meest voorkomende woningtypes en liggen verspreid in het herstructureringsgebied. Het gaat om woningen voor 1-2 personen en woningen voor senioren (met aanbouw aan de achterzijde).

- Uitstraling afstemmen op de bestaande bebouwing in de omgeving:
 - Verwantschap met de bestaande typologieën
 - Herkenbaarheid van typische bouwelementen / detailleringen terug laten komen
 - Enige variatie / nuancering is mogelijk
 - Relatief ingetogen uitstraling
- Daken evenwijdig aan de weg:
 - Zadeldaken
 - Mansardekap incidenteel mogelijk (niet langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur)
 - Aandacht voor de doorgetrokken schoorsteen in de kopgevel
- Gevels uit baksteen met okertinten tot bruinrode aardetinten



Referentiebeelden



Referentiebeelden



Rijteswoningen met 2 lagen + kap

Rijteswoningen met 2 lagen + kap komen verspreid voor in het herstructureringsgebied. Het gaat om woningen voor gezinnen en woningen voor 1-2 personen (met smallere beukmaat). In uitstraling, kleurstellingen en materialisering sluiten deze woningen aan bij de rijteswoningen met 1 laag + kap.

- Aanzicht afstemmen op de bestaande bebouwing in de omgeving:
 - Verwantschap met de bestaande typologieën
 - Herkenbaarheid van typische bouwelementen / detailleringen terug laten komen
 - Enige variatie / nuancering is mogelijk
 - Relatief ingetogen uitstraling
- Daken evenwijdig aan de weg:
 - Zadeldaken
 - Mansardekap incidenteel mogelijk (niet langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur)
 - Aandacht voor de doorgetrokken schoorsteen in de kopgevel
- Gevels uit baksteen met okertinten tot bruinrode aardetinten



Rijteswoningen met subtiel detailleringen rondom ramen en deuren

Referentiebeelden



Nieuwe rijteswoningen aan de Poelkampstraat



Mee ontworpen zonnepanelen, hoekaccent en eenvoudige detailleringen rondom ramen en deuren

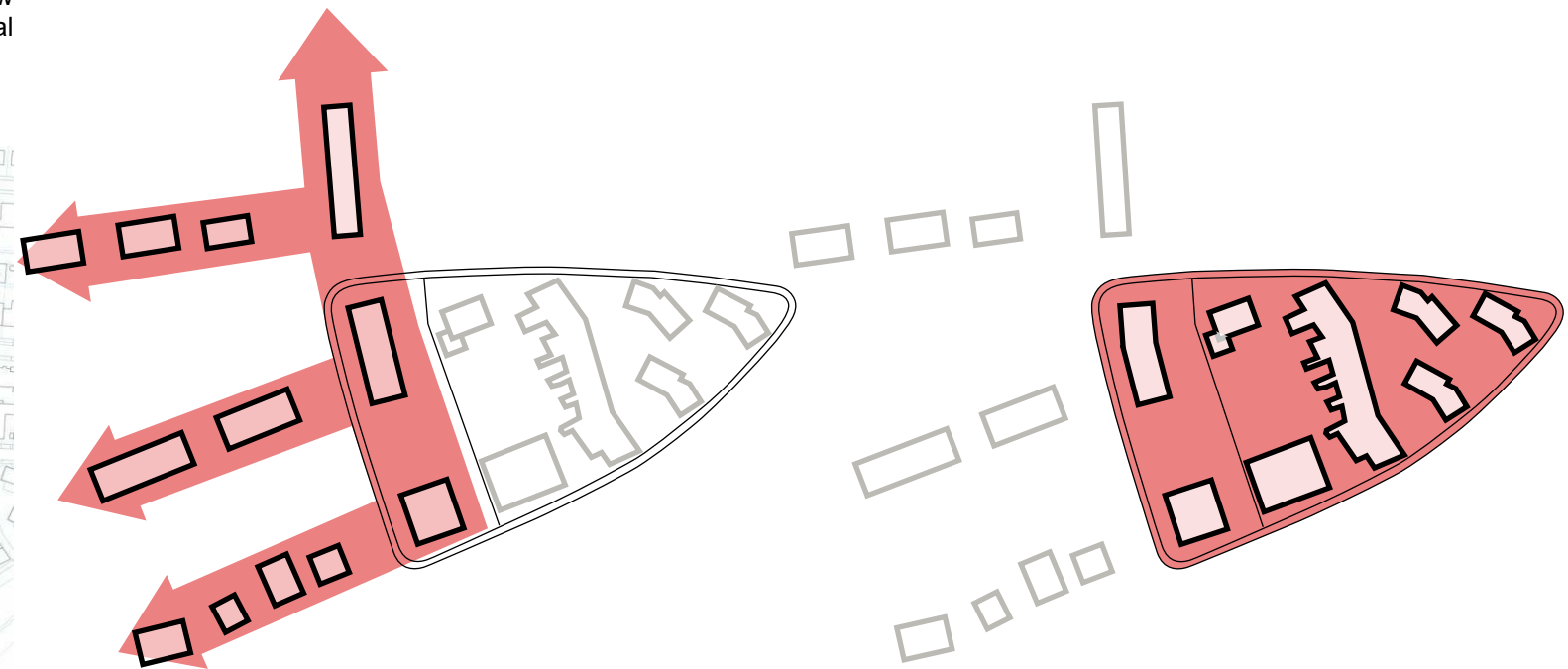
Appartementen

Het appartementengebouw grenst aan het landschapspark van de Eerbeekse Beek. Het gaat om een kleinschalig appartementengebouw met 6 woningen voor senioren en / of jongeren. In de directe omgeving (oostelijke punt aan 't Haagje) is vanaf 2010 een wooncomplex met 'organische' rijtjeswoningen en een appartementengebouw gerealiseerd met een afwijkend karakter ten aanzien van de bestaande wijk. Het nieuwe appartementengebouw zal een transitie vormen tussen de bestaande wijk en het wooncomplex of het wooncomplex versterken / voltooien.

- Aanzicht afstemmen op de bestaande bebouwing in de omgeving:
 - Uitstraling van een eenvoudige stadsvilla in aansluiting bij de wijk
- of
- Rationele / geometrische uitstraling in aansluiting bij het bestaande wooncomplex
- Kapvorm is specifiek ontwerp vraag
- Gevels uit baksteen met okertinten tot bruinrode aardetinten



Twee mogelijke ontwikkelingsrichtingen



Aansluiting bij de bestaande wijk

Afronding van het wooncomplex als een ensemble

Referentiebeelden



Appartementengebouw in groene setting met gelaagde hoogteopbouw (terrassen en balkons) en plat dak



Bijzondere dakvorm

Bestaand appartementengebouw met 'industriële karakter' aan 't Haagje oostelijk van het plangebied

7. OPENBAAR GEBIED

7.1 Verkeer en ontsluiting



Ontsluitingswegen

De bestaande ontsluitingswegen hebben verschillende breedtes en variëren in de omgeving van de complexen van circa 4,50 m tot 6,00 m. Bijna alle wegen zijn bestraat met gebakken rode / paarse klinkers in Waalformaat. Het merendeel van de kruispunten is verhoogd aangelegd (plateau) en bestraat uit gekleurde klinkers (meestal van beton). Bij herbestrating zo veel mogelijk gebruik maken van de bestaande stenen.



Oorspronkelijke klinkerbestrating



Verhoogd plateau kruispunt met gele betonstenen



Verhoogd kruispunt met licht grijze betonstenen

Parkeren

In de bestaande situatie wordt veelal langs de rijbanen geparkeerd. Haaks parkeren en langs parkeren in de nieuwe inrichting gaat afhankelijk van de breedte en drukte van de ontsluitingsweg uit van in een open bestrating van donkerrode / paarse straatstenen.

De parkeerkoffers tussen de woonblokken worden gerealiseerd met grasbetonstenen voor de opstelplaatsen en grijze betonstenen voor het rijvlak.



Parkeerkoffer - opstelplaats



Parkeerkoffer - rijvlak



Rijbaan: klinkerbestrating / parkeerstrook: paarse betonstenen

Trottoirs en achterpaden

Bestaande trottoirs zijn relatief smal. Afhankelijk van de ontsluitingsweg varieert de breedte van 1,20 m tot 2,00 m. Voetpaden zijn over het algemeen bestraat met (nieuwe) betonnen tegels en van de rijbaan gescheiden door een 10 cm brede betonnen kantsteen. De nieuwe trottoirs en achterpaden zijn minimaal 1,60 m breed (en sluiten aan op de bestaande trottoirs). De hoeken van de achterpaden zijn afgeschuind uitgevoerd (betere sociale veiligheid).

Aandacht voor verzamelplaatsen containers



Oorspronkelijk trottoir



Nieuw aangelegd trottoir met betontegels

7.2 Groenstructuur

-  Landschapsstrook Eerbeekse Beek (bestaand)
-  Tuinen (privé)
-  Nieuwe hagen aan de voorzijde
-  Nieuw openbaar groen (berm / boomspegel)
-  Nieuwe bomen (verschillende soorten)
-  Nieuwe bomen (zuilvorm)
-  Nieuw plantsoen met aandacht voor sociale contacten, biodiversiteit, boomgaard, wateropvang en spelen
-  Belangrijke loopverbinding

Het nieuwe plan gaat uit van een versterking van de bestaande groenstructuur in de wijk.

Bij de herinrichting van plantsoenen en groenstroken gaat de aandacht uit naar:

- Opwaardering van de bestaande landschapsstrook van de Eerbeekse Beek
- Groen aanzicht met natuurlijke uitstraling in tegenstelling tot de strakke stedenbouwkundige structuur (groene voortuinen afgezet met lage hagen)
- Veel bomen en een groene uitstraling van de wijk
- Plekken om regenwater op te vangen / laten infiltreren
- Aantrekkelijke beplanting voor meer biodiversiteit (kleur- en geurrijke delen met kruiden en vaste planten)
- Kwalitatief verblijfsgroen / plantsoenen met speelaanleidingen, zitmogelijkheden en mogelijkheden voor sociale contacten



Landschapsstrook Eerbeekse Beek

Herinrichting nader te bepalen.

Combinatie van water en bomen heeft in de zomer een verkoelende werking op de wijk. Het verlengen van de landschapsstrook met meer ruimte voor de beek en de aanplant van bomen vergroot dit positieve effect op de leefkwaliteit in de wijk.

Grotere plantsoenen

Behoud van de plantsoenen met grasvelden, speelvoorzieningen en verspreid staande bomen (solitair en in groepen) is van essentieel belang voor de leefbaarheid en identiteit van de wijk. Met name de bomen zorgen voor balans tussen gebouwde omgeving en groene structuren en door schaduwwerking in de zomer voor een beter micro-klimaat.

In de bestaande situatie zijn bomen van veel verschillende soorten aanwezig. In het nieuwe plan worden enkele bomen geplant waar deze in de afgelopen jaren zijn verdwenen. Mogelijke boomsoorten zijn:

- Zomereik
- Beuk
- Linde
- Esdoorns (verschillende soorten)
- Paardenkastanje
- Fruitbomen in een boomgaard

Door accenten in het reliëf aan te brengen (in grondbalans) kan regenwater infiltreren.

Om de ruimtelijke beleving van de grotere plantsoenen te verhogen zouden in de randen enkele clusters met heesters / heestervakken aangelegd kunnen worden. In combinatie met vaste planten / bloeiende planten wordt ook de biodiversiteit verbeterd.



Plantsoen aan de Zonnebloemstraat

(Laan)bomen langs de weg

Jan Mankestraat

In de rij laanbomen aan de Jan Mankestraat staan haagbeuken (*Carpinus betulus* 'Fastigiata') en enkele gewone esdoorns met rode bladeren (*Acer pseudoplatanus* 'Atropurpureum'). Het is de belangrijkste laanstructuur van de wijk. Sommige bomen zijn in de afgelopen jaren bomen gekapt. Deze zullen worden aangevuld.

De bestaande bomen in de wijk verschillen in omvang / leeftijd, kleur van het blad, algemene verschijning en vitaliteit. Hierdoor zullen in de toekomst geleidelijk bomen moeten worden vervangen. Er wordt geadviseerd om verschillende soorten bomen te planten zodat de diversiteit een kenmerk van de wijk behouden blijft. Voorbeelden zijn:

- Veldesdoorn
- Gewone esdoorn
- Noorse esdoorn
- Zilveresdoorn
- Iep
- Haagbeuk
- Linde
- Zoete kers
- Berken



Laanbomen / bomenrij aan de Jan Mankestraat

Enkweg

De noord-zuid gerichte Enkweg is begeleid met laanbomen in zuilvorm (Zuileik).

Bij de nieuwe aanplant langs de Enkweg (ter hoogte van het kruispunt met de Jan Mankestraat) worden de volgende zuilbomen geadviseerd:

- Zuileik
- Italiaanse populier
- Zuiliëp
- Zuilvormige amberboom
- Zuilesdoorn



Bestaande bomenrij in zuilvorm aan de Enkweg



Fruitbomen in een boomgaard

Overgangen tussen privé en openbaar

De overgang tussen openbaar gebied en tuin (erfafscheiding aan de voor- en zijkant) wordt uitgevoerd als haag:

- Liguster
- Haagbeuk
- Schuttingen / hekwerk met klimop zijn alleen in de achtertuin toegestaan

Om verstening in de wijk tegen te gaan is het waardevol om de achtertuinen groen in te richten, de verharding te minimaliseren en richtlijnen aan huurders mee te geven.



Lage haagbeukenhaag aan de voorkant



Overgang van lage haag aan de voorkant naar hoge haag aan de achterzijde (grenzend aan het openbaar gebied)



Lage ligusterhaag aan de voorkant



Hekwerk met klimop (achterzijde / achterpad)



Hekwerk met klimop (achterzijde / achterpad)

Kleinschalige plantsoenen

Kleinere groenstroken zijn belangrijk voor de identiteit van de wijk zoals de smalle grasstroken / bermen met de laanbomen langs wegen (vooral langs de Jan Mankestraat).

Sommige plantsoenen zijn - al dan niet gedeeltelijk - toe aan een herinrichting met aandacht voor aantrekkelijke beplanting voor meer biodiversiteit (kleur- en geurrijke delen met kruiden en vaste planten), regenwaterinfiltratie gecombineerd met kleinschalige speelplekken en zitgelegenheden (zie voorbeeld aan de Volmolenweg).

Heestervakken worden door de bewoners als 'saai / onbruikbaar / barrière waar zwerfvuil zich verzameld' ervaren. Eenvoudige grasbermen en / of groenstroken (al dan niet toegankelijk) met meer variatie aan heesters, bloeiende struiken en vaste planten zouden uitkomst bieden.



Speelvoorzieningen

Variatie bij de (her)inrichting van speelplekken. Hierbij kunnen meerdere functies gecombineerd worden zoals regenwaterinfiltratie en speelplekken.

Speelplekken hebben een ingetogen en natuurlijke uitstraling, speeltoestellen (bij voorkeur hout) zijn meer speelaanleiding dan toestel en prikkelen de fantasie en het bewegen van kinderen.

In de plantsoenen worden op enkele plekken ook zitgelegenheden ingericht (ook hier is dubbel gebruik mogelijk)



Regenwateropvang en spelen



Ingetogen speeltoestellen



Zitmogelijkheden / pleisterplekjes



Speelaanleiding

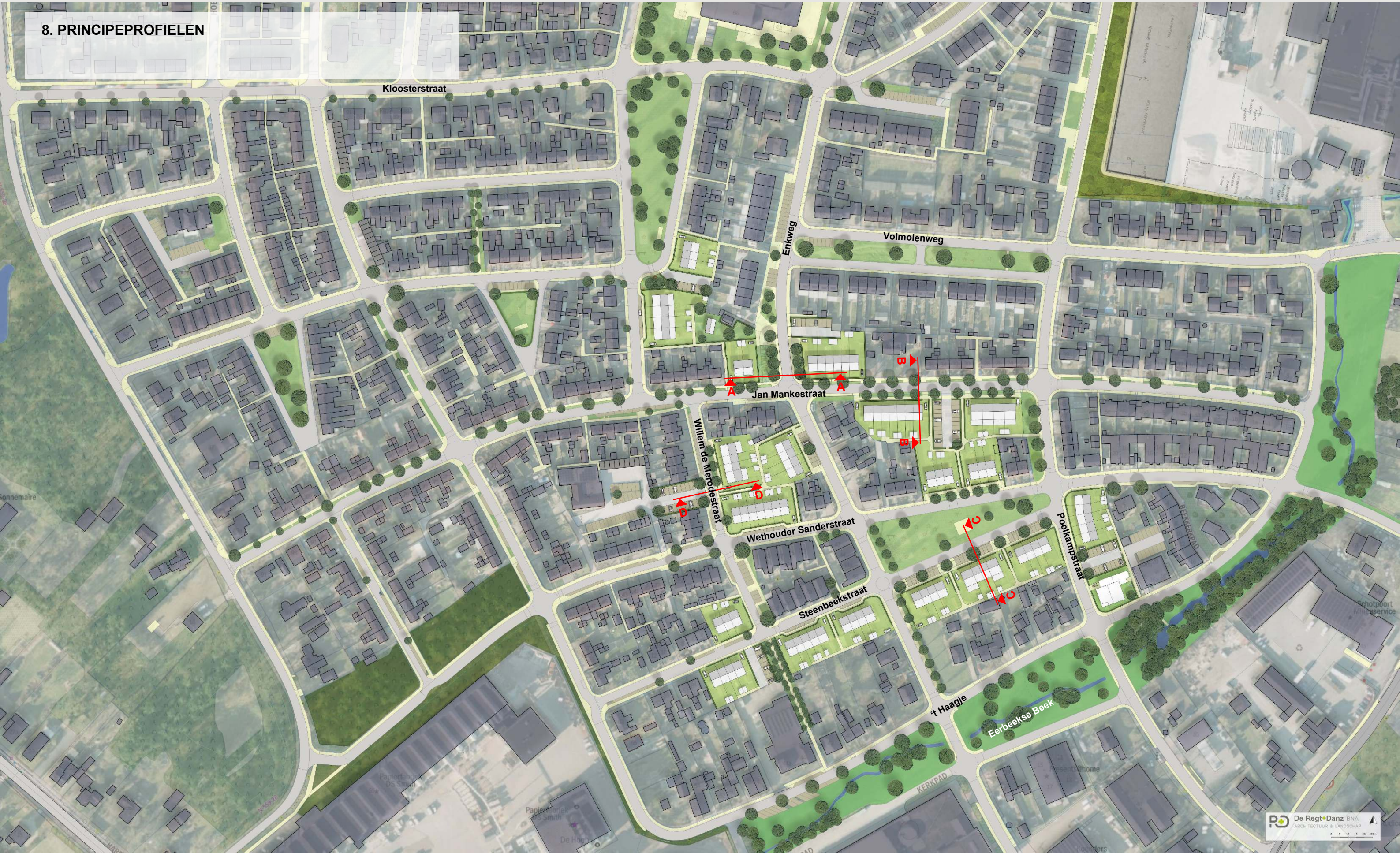


Speelaanleidingen



Speelaanleidingen en / of zitgelegenheid

8. PRINCIPEPROFIELEN



STRAATPROFIEL A - A ENKWEG



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

STRAATPROFIEL B - B JAN MANKESTRAAT



Bestaande situatie

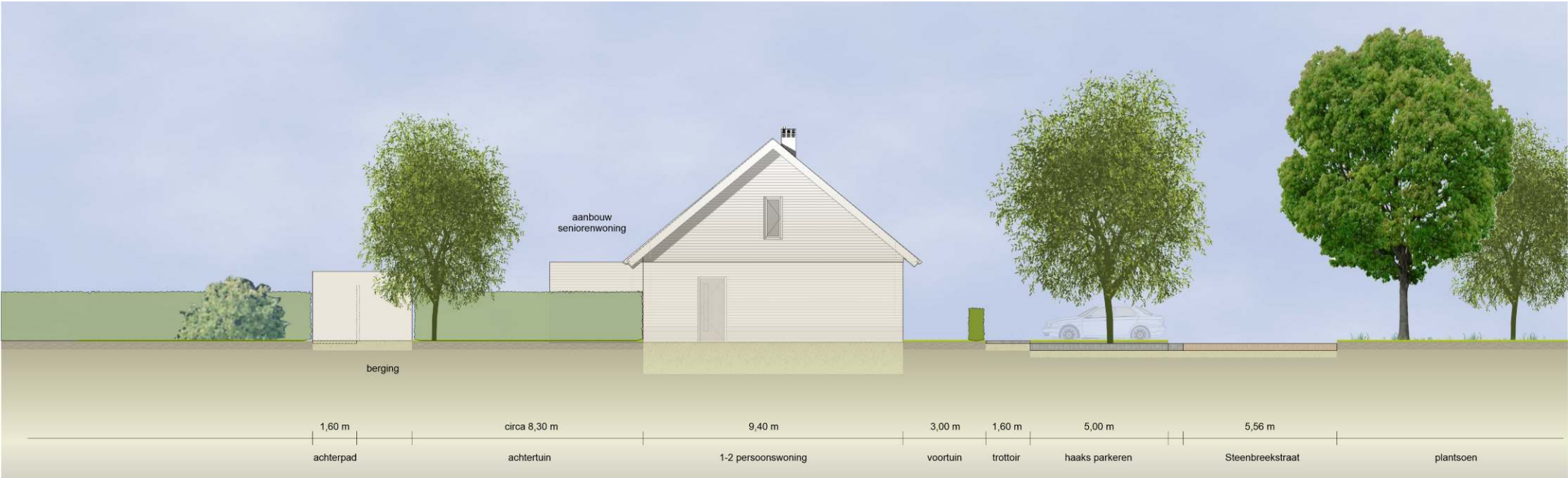


Nieuwe situatie

STRAATPROFIEL C - C STEENBREEKSTRAAT

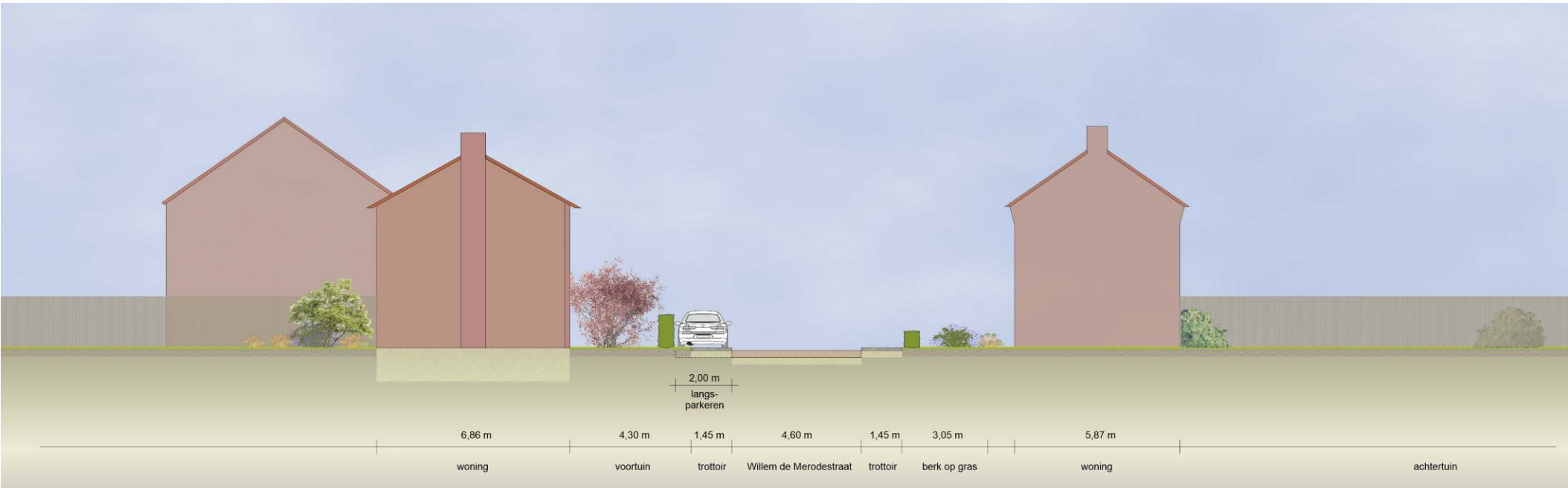


Bestaande situatie

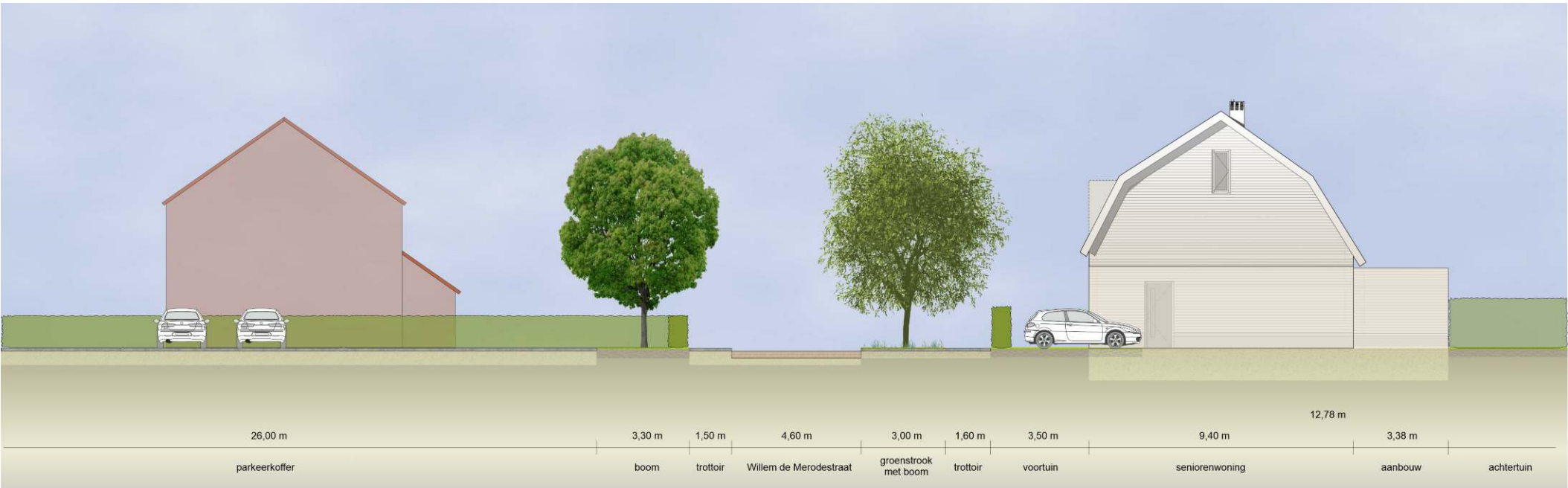


Nieuwe situatie

STRAATPROFIEL D - D WILLEM DE MERODESTRAAT



Bestaande situatie



Nieuwe situatie