

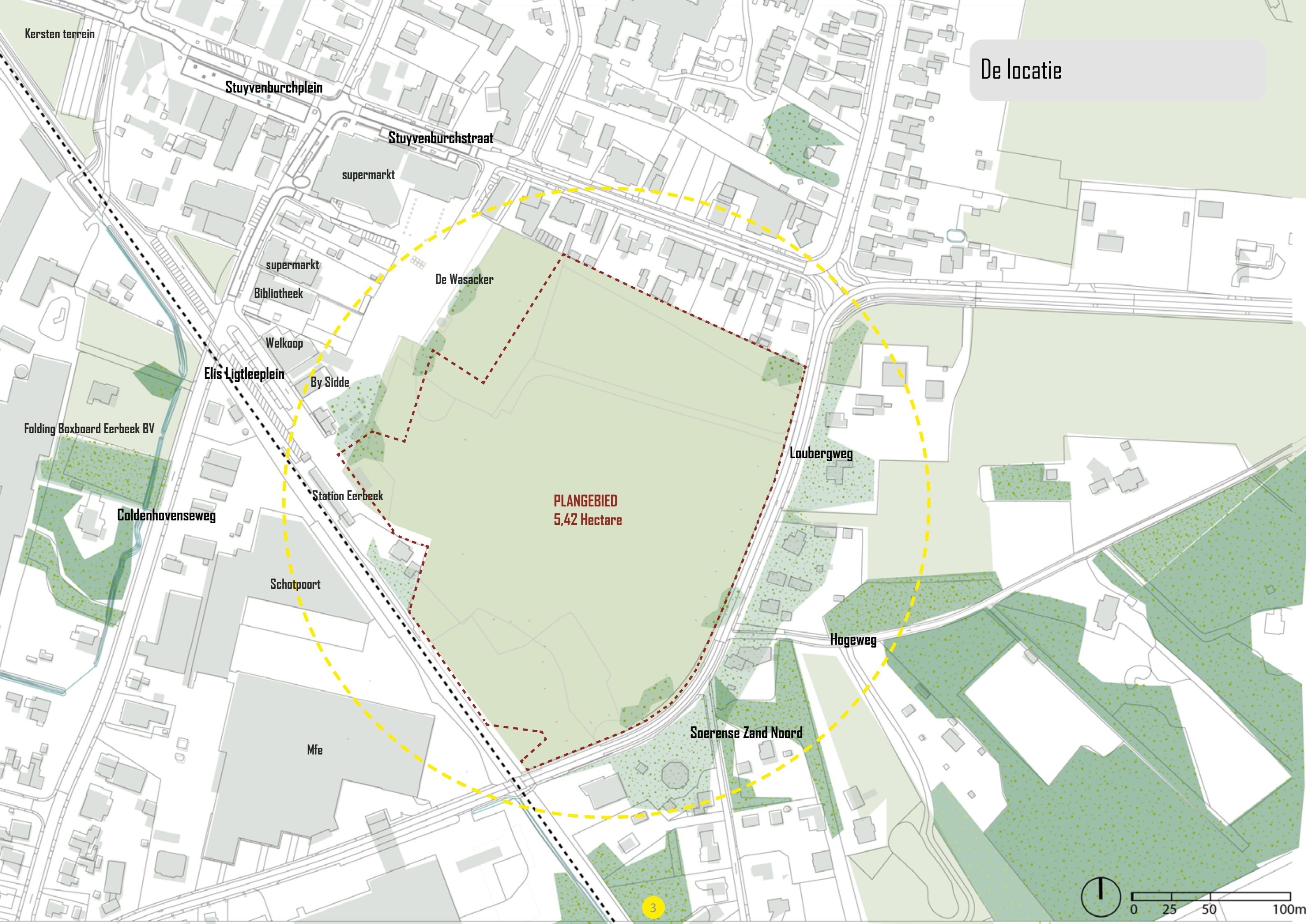


BURGERSTERREIN EERBEEK

BEELDKWALITEITSPLAN

1. INLEIDING
2. AMBITIE (ontwerpthema's)
 - 2.1 landschap/stedenbouw
 - 2.2 gebouwen
3. BKP OPENBARE RUIMTE
 - 3.1 beplanting
 - 3.2 verharding
 - 3.3 inrichtingselementen
4. BKP WOONVELDEN
 - 4.1 grondgebonden woningen
 - 4.2 appartementengebouwen
5. BKP BEDRIJFSTERREIN
 - 5.1 buitenruimte
 - 5.2 bedrijfsgebouwen

inhoud



Kersten terrein

Stuyvenburchplein

Stuyvenburchstraat

supermarkt

supermarkt

Bibliotheek

Welkoop

Elis Ligtleeplein

By Sidde

Folding Boxboard Eerbeek BV

Coldenhovenseweg

Station Eerbeek

Schotpoort

Mfe

De Wasacker

PLANGEBIED
5,42 Hectare

Loubergweg

Hogeweg

Soerense Zand Noord

De locatie

3



0 25 50 100m

Voorliggend Beeldkwaliteitsplan is een onlosmakelijk onderdeel van de plannen voor het Burgersterrein te Eerbeek. Het kent een integrale opzet (gebouwen en buitenruimtes) waarbij tevens de factor duurzaamheid is meegenomen. Het plan kent een woonprogramma en een bedrijvenprogramma. Op beiden wordt separaat ingegaan.

Het is te lezen als een nadere specificatie van de **Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen** (feb. 2013) zoals opgesteld door het Gelders Genootschap in opdracht van de gemeente Brummen. De Nota beschrijft gebiedsgerichte criteria. Het Burgersterrein valt daarbij onder historisch gegroeide dorpsgebieden en linten. Het streven van de gemeente is gericht op het behoud en waar nodig versterking van het karakter van historisch dorpsgebied en linten. Hierin staat verwoord: "Verdichting en schaalvergroting zijn slechts beperkt mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden." En verderop: "Ondanks de verschillen in de historische linten van Eerbeek is de individualiteit van de panden, de wisselende rooilijn en de groene ruimtes ertussen een gemeenschappelijk kenmerk."

Het bovenliggende doel van het Beeldkwaliteitsplan is om het Burgersterrein, nu nog een lege ruimte, onlosmakelijk onderdeel te laten worden van het bestaande dorps weefsel. De nieuwe buurt dient bovendien van meerwaarde te zijn voor het dorp. Meer dan een aantrekkelijke woonbuurt met enkele bedrijven dus.

Vergunningvrij bouwen:

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024, zijn de regels voor vergunningvrij bouwen uit het Besluit Omgevingsrecht Bijlage overgeheveld vanuit het rijk naar de gemeenten. (De zgn. Bruidsschat.) In Brummen is de bruidsschat 1:1 overgenomen in omgevingsplannen. Ook voor het Burgersterrein geldt dit, tenzij er redenen zijn om van af te wijken.

Leeswijzer

Het Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het VO Stedenbouwkundig Plan. Hierin staat een gebieds-analyse en worden de ontwerpkeuzen toegelicht. In het Beeldkwaliteitsplan worden de grote lijnen en ambities van het plan geduid door middel van 7 thema's. Daarna volgen hoofdstukken die ingaan op specifieke planonderdelen.

1. Inleiding



2.1 LANDSCHAP/STEDENBOUW:

- 2.1.1 Plangebied als schakel
- 2.1.2 Landschap (bos en wateropvang) als stevige ruimtelijke drager
- 2.1.3 Lange lijnen (langzaam verkeer) opnemen
- 2.1.4 Auto te gast
- 2.1.5 Gevariëerd woonprogramma; woonvelden georiënteerd op het groen
- 2.1.6 Dorps wonen; kleinschalig, gevariëerd
- 2.1.7 Inpassen kleinschalige bedrijvigheid

2.2 GEBOUWEN:

- 2.2.1 Eigentijds dorps
- 2.2.2 Energie (zonnepanelen, installaties)
- 2.2.3 Natuurinclusiviteit

2. Ambitie (ontwerp thema's)

2.1.1 Plangebied als schakel

THEMA

plangebied als onlosmakelijk onderdeel van dorp

BESCHRIJVING

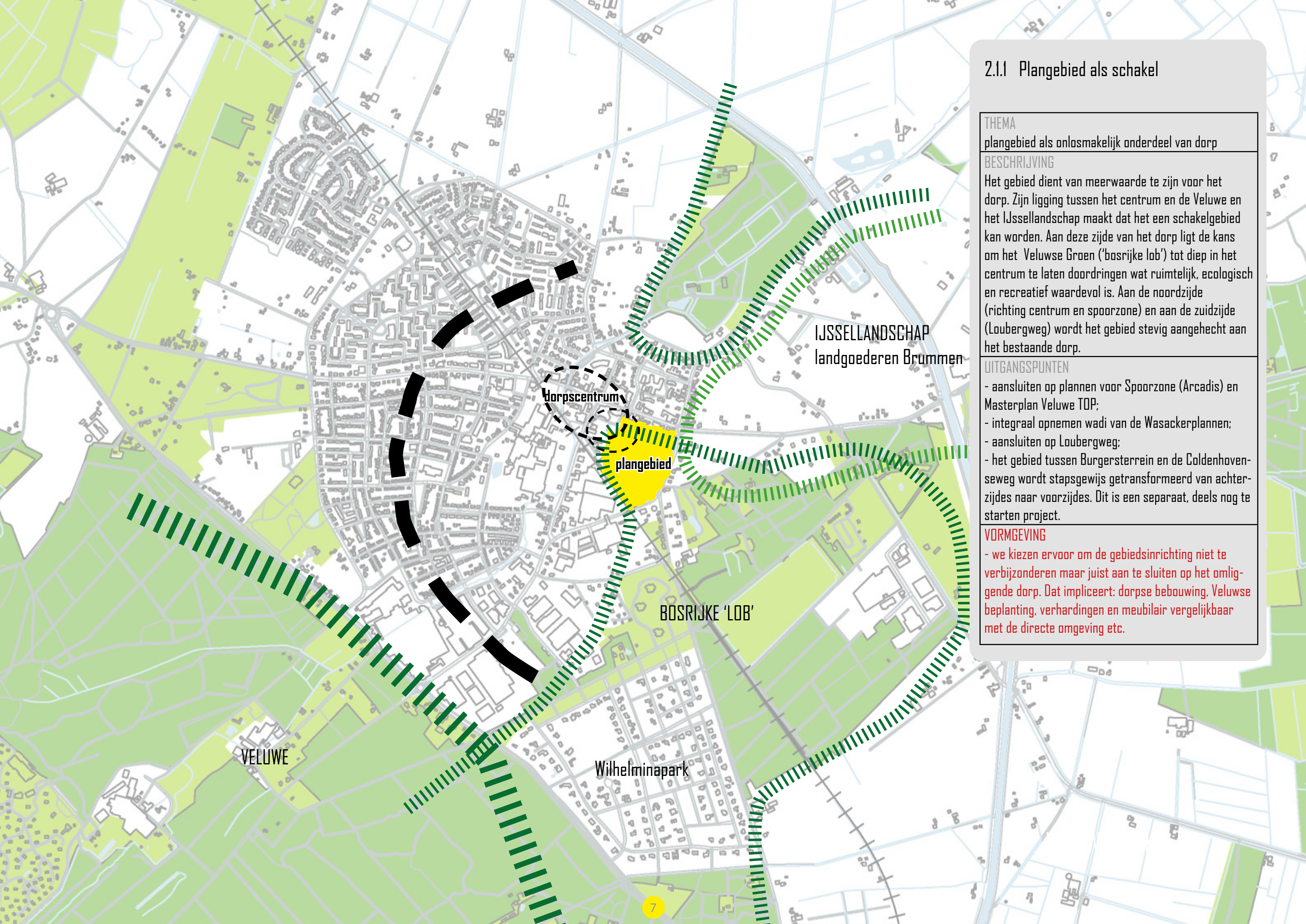
Het gebied dient van meerwaarde te zijn voor het dorp. Zijn ligging tussen het centrum en de Veluwe en het IJssellandschap maakt dat het een schakelgebied kan worden. Aan deze zijde van het dorp ligt de kans om het Veluwse Groen ('bosrijke lob') tot diep in het centrum te laten doordringen wat ruimtelijk, ecologisch en recreatief waardevol is. Aan de noordzijde (richting centrum en spoorzone) en aan de zuidzijde (Loubergweg) wordt het gebied stevig aangehecht aan het bestaande dorp.

UITGANGSPUNTEN

- aansluiten op plannen voor Spoorzone (Arcadis) en Masterplan Veluwe TOP;
- integraal opnemen wadi van de Wasackerplannen;
- aansluiten op Loubergweg;
- het gebied tussen Burgersterrein en de Coldenhoven-seweg wordt stapsgewijs getransformeerd van achterzijdes naar voorzijdes. Dit is een separaat, deels nog te starten project.

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 vergelijkbaar met de directe omgeving etc.



2.1.2 Landschap (bos en wateropvang) als stevige ruimtelijke drager

THEMA

openbaar groen

BESCHRIJVING

Tussen de bebouwingsvelden komen ruime groenstroken te liggen. Deze worden ingericht als bosstroken en vormen de ruimtelijke drager van het plan. Ze sluiten qua beeld en ecologisch aan op het 'Veluws groen' dat aan de zuidzijde van de Loubergweg ligt. Het is tevens de gemeenschappelijke ruimte van de buurt.

UITGANGSPUNTEN

- de bosstroken worden ingeplant met een variëteit aan inheemse boomsoorten refererend aan de Veluwe;
- de bosstroken dienen tevens als waterberging en als recreatievoorziening (wandelen, spelen, ontmoeten);
- het terrein is reliëfrijk (ivm waterberging, spelen en ecologisch waardevolle gradiëntverschillen);
- onderdeel van klimaatadaptieve inrichting.

VORMGEVING

- informeel, natuurlijk ogend;
- de stroken zijn minstens 20 meter breed;
- het betreft heesters, natuurlijke ondergroei en bomen.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- beplantingssoorten, zie verderop;
- op enkele plekken enige afstand tot woningen ivm. mogelijke schaduwvorming op zonnepanelen;
- bosbeheer!

2.1.3 Lange lijnen (langzaam verkeer) opnemen

THEMA

verbindingen ter verankering in de omgeving

BESCHRIJVING

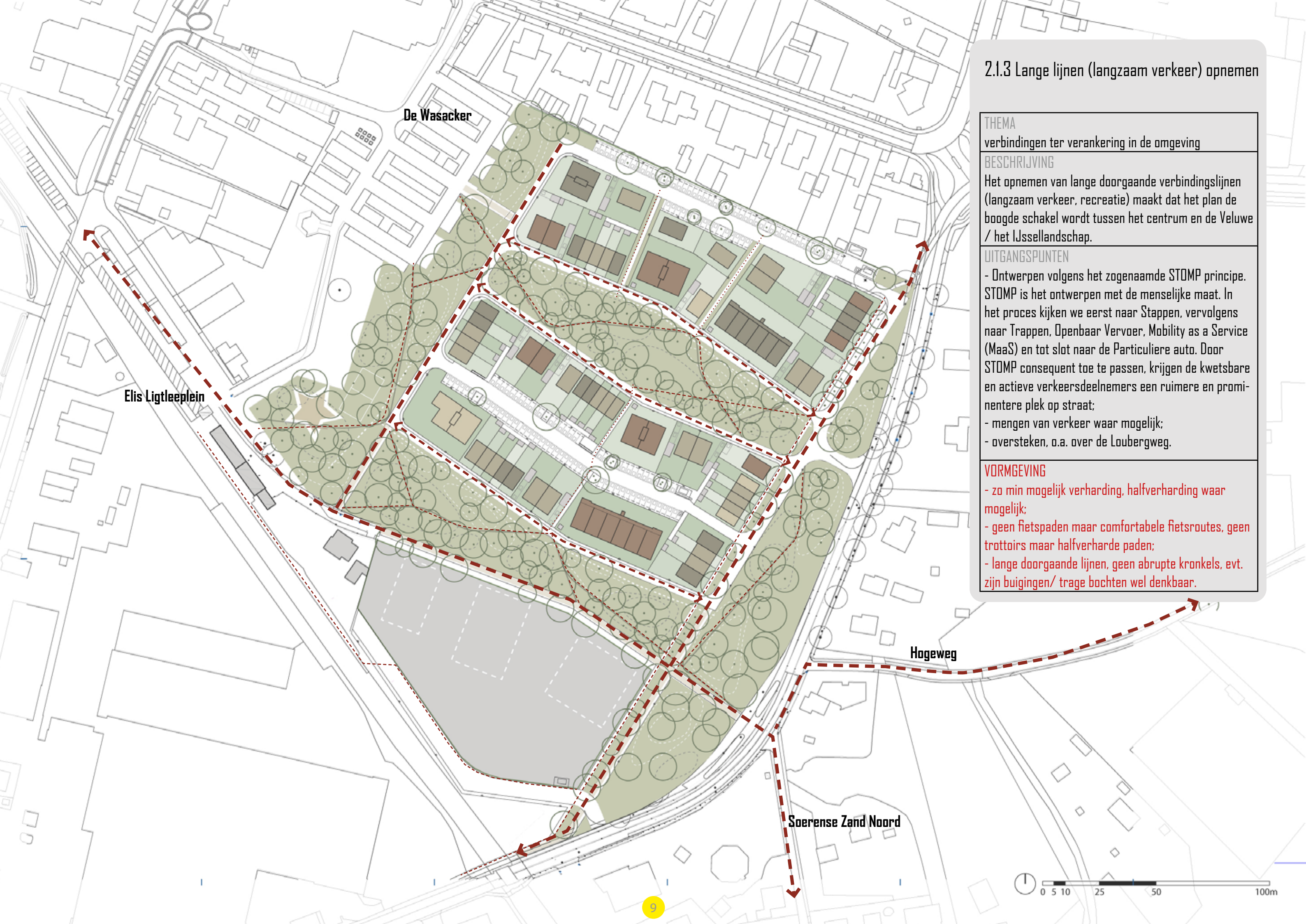
Het opnemen van lange doorgaande verbindingslijnen (langzaam verkeer, recreatie) maakt dat het plan de boogde schakel wordt tussen het centrum en de Veluwe / het IJssellandschap.

UITGANGSPUNTEN

- Ontwerpen volgens het zogenaamde STOMP principe. STOMP is het ontwerpen met de menselijke maat. In het proces kijken we eerst naar Stappen, vervolgens naar Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en tot slot naar de Particuliere auto. Door STOMP consequent toe te passen, krijgen de kwetsbare en actieve verkeersdeelnemers een ruimere en prominere plek op straat;
- mengen van verkeer waar mogelijk;
- oversteken, o.a. over de Loubergweg.

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.



2.1.4 auto te gast

THEMA

infrastructuur

BESCHRIJVING

De auto wordt nagenoeg geheel uit het straatbeeld /de groenzones gehouden. Voor het parkeren worden achter de woningen parkeerterreinen gemaakt. De achterzijdes van de percelen aan de Stuyvenburchstraat komen aan het parkeerveld te liggen, zoals ook het geval is bij het middelste woonveld. In principe is parkeren op of aan de straat niet mogelijk. Parkeren op eigen erf gebeurt wel (bij de duurdere woningen).

UITGANGSPUNTEN

- ontwerpen volgens het STOMP principe;
- mengen van verkeer waar mogelijk;
- alleen op de intensiever bereden wegen (nabij de entree en het bedrijventerrein (zie ononderbroken lijnen op de kaart) komen er trottoirs naast de rijweg te liggen.

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.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- uitgangspunt is de parkeernorm die geldt voor het centrumgebied. De eerste jaren wordt dit gemonitord. Mocht blijken dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn dan is daarvoor ruimte voor langspaarplaatsen gereserveerd op de koppen van de woonvelden (zie gele onderbroken lijnen in nevenstaande kaart).

2.1.5 gevarieerd woonprogramma

THEMA

mengen van woningcategorieën

BESCHRIJVING

Dorps wonen is gemengd wonen. Ongeveer de helft van de woningen wordt grondgebonden met een tuin. De andere helft bestaat uit appartementen. Beide typen worden verspreid over de woonvelden.

UITGANGSPUNTEN

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.

VORMGEVING

- appartementsgebouwen 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 ruimtelijk te integreren met de grondgebonden woningen.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- 108 woningen

-
- sociaal
 - goedkoop
 - betaalbaar
 - duur



2.1.6 dorps wonen

THEMA

De wijze van bouwen en verkavelen.

BESCHRIJVING

Het Burgersterrein moet een integraal onderdeel worden van het dorp. Zowel functioneel als ruimtelijk. Dorps wonen is geen suburbaan wonen. We kiezen voor volop variatie in woningen, kavels, rooilijnen, dakoriëntaties. Maximaal zicht op landschap. Het (bos) landschap is straks de ruimtelijke drager, dat impliceert dat de woningen niet voor de ruimtelijke samenhang hoeven te zorgen.

UITGANGSPUNTEN

- de woningen en bedrijven aan de buitenranden krijgen een hoge mate van beeldregie. De woningen daarachter krijgen juist veel vrijheid (zie rood kader);

VORMGEVING

- woningen en bedrijven zijn georiënteerd op het omliggende groen;
- er is een contrast tussen voorzijdes (autovrij, groen, representatief) en achterzijdes (parkeren);
- woningen worden onderling verschillend. De panden langs de Stuyvenburchstraat biedt daarvoor een prima referentie;
- het worden eigentijdse, dorpse woningen: ingetogen vormgeving met bijzondere details, natuurlijke materialen (baksteen, hout) in aardse kleuren. Met af en toe een verbijzondering;
- geen repetities van woningen, elke woning/gebouw is anders;
- de appartementengebouwen worden geïntegreerd onder andere door verticale parcellering alsook door aandacht voor privacy naar nevengelegen percelen.
- verschillende dakvormen en dakoriëntaties, verschillende rooilijnen.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- de gebiedsontwikkeling moet voldoet aan het Toetsingskader Duurzame gebiedsontwikkeling Gemeente Brummen.
- zie hoofdstukken 2.2 en 4

2.1.7 inpassen kleinschalige bedrijvigheid

THEMA

inrichting bedrijventerrein

BESCHRIJVING

Het bedrijventerrein biedt straks plaats aan een aantal (3 à 5) kleinschalige bedrijven: perifeer commercieel, MKB of kleinschalige bedrijvigheid

UITGANGSPUNTEN

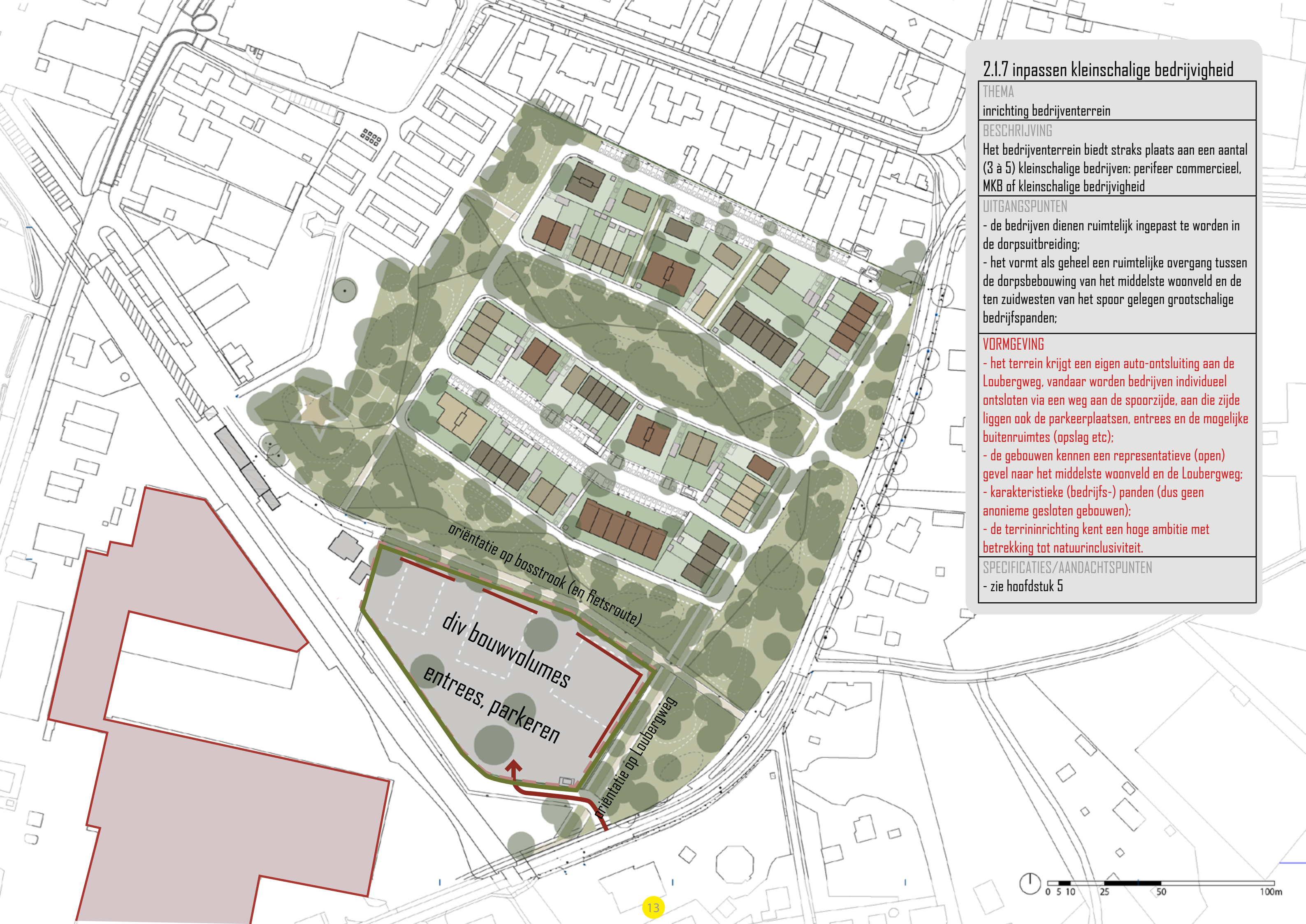
- de bedrijven dienen ruimtelijk ingepast te worden in de dorpsuitbreiding;
- het vormt als geheel een ruimtelijke overgang tussen de dorpsbebouwing van het middelste woonveld en de ten zuidwesten van het spoor gelegen grootschalige bedrijfspanden;

VORMGEVING

- het terrein krijgt een eigen auto-ontsluiting aan de Loubergweg, vandaar worden bedrijven individueel ontsloten via een weg aan de spoorzijde, aan die zijde liggen ook de parkeerplaatsen, entrees en de mogelijke buitenruimtes (opslag etc);
- de gebouwen kennen een representatieve (open) gevel naar het middelste woonveld en de Loubergweg;
- karakteristieke (bedrijfs-) panden (dus geen anonieme gesloten gebouwen);
- de terrininrichting kent een hoge ambitie met betrekking tot natuurinclusiviteit.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- zie hoofdstuk 5





kleuren pallet aardse tinten

2.2.1 gebouwen: eigentijds dorps

THEMA

algemene beeldregie gebouwen

BESCHRIJVING

Zoals eerder beschreven bij '2.1.6 dorps bouwen' dient het Burgersterrein een integraal onderdeel te worden van het dorp. We kiezen voor volop variatie in woningen (en bedrijfspanden), kavels, rooilijnen, dakoriëntaties.

UITGANGSPUNTEN

- de woningen en bedrijven aan de buitenranden krijgen een hoge mate van beeldregie. De woningen daarachter krijgen juist veel vrijheid;
- nieuwe gebouwen voegen zich in de kleinschalige en 'prettig rommelige' structuur van het bestaande dorpscentrum;
- het ontwerp van de gebouwen moet voldoen aan de regels van dit Beeldkwaliteitsplan. Hiervan kan afgeweken worden indien er sprake is van architectuur met een bijzondere kwaliteit.

VORMGEVING

- eigentijds dorps (geen retrostijl);
- afwisselend beeld;
- gebouwen die aan één openbare ruimte liggen hebben ieder een ander ontwerp. Gebouwen (aan één zijde of weerszijden) worden niet herhaald, ook niet door de aanpassing van de gevelkleuren;
- naast elkaar gelegen gebouwen verspringen minstens 1/2 meter in de rooilijn;
- ingetogen met bijzondere details,

Toegestane hoofdmaterialen voor de gevels zijn:

- baksteen in aardse tinten (zie kleuren pallet);
- hout geverfd of gebeitst in aardse tinten (zie kleuren pallet);
- knoestvrij onbehandeld (vergrijzend) hout
- bamboe (bruin).



vervolg

Toegestane materialen voor gevelaccenten zijn:

- baksteen
- hout
- metaal
- glas

Toegestane materialen voor de daken zijn:

- keramische dakpannen in aardse tinten (zie kleuren pallet);
- leien in donkere of donker gemêleerde kleuren
- zink, in de kleuren naturel, grijs of zwart
- groendaken;
- aluminium: dakranden en vulstukken bij daken die volledig bestaan uit PV-panelen, kleur antraciet tot zwart.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- zie ook 2.1.6, 2.1.7 , 4 en 5

dorps



Eerbeek: optimale verschillen, zeer veel variatie

niet dorps



Brummen: teveel samenhang, suburbaan ipv dorps

niet dorps



Amersfoort: variatie en samenhang, geforceerd/ gekunsteld, teveel samenhang

MAAR WEL WAT SPANNENDER (EN GEEN RETRO)

dorps



Klarenbeek: optimale verschillen, ingetogen woningen, veel variatie



PV panelen zijn opgenomen in een dakvlak bestaande uit dakpannen



ongewenst: PV panelen doen afbreuk aan de architectuur



PV panelen beslaan het gehele dakvlak



ongewenst: wildgroei van PV panelen om dakkapellen en dakramen



PV zonneleien opgenomen in een leien dakvlak



ongewenst: warmtepomp zichtbaar vanuit openbare ruimte en niet deel van de architectuur

2.2.2 Energie (zonnepanelen en installaties)

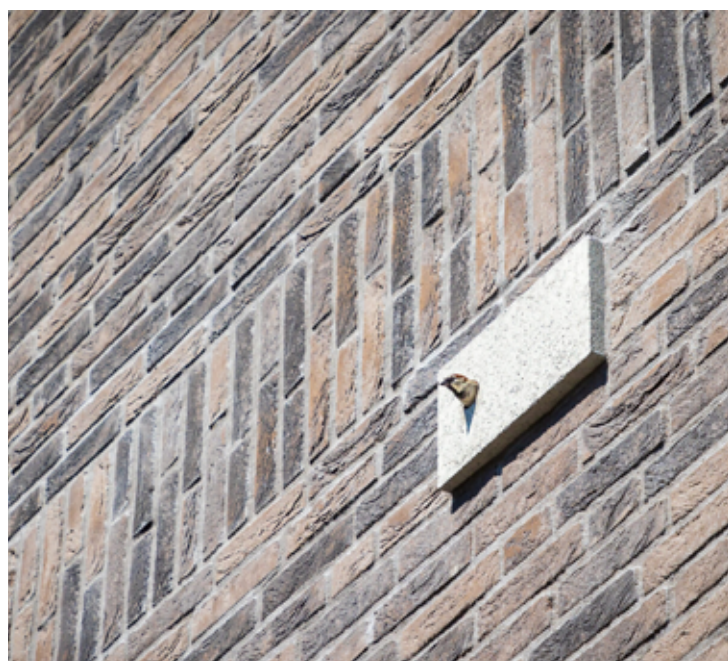
THEMA
algemene beeldregie gebouwen
BESCHRIJVING
bouwregels voor energiegerelateerde elementen
UITGANGSPUNTEN
- inpassing verdient grote aandacht om (teveel) verrommeling te voorkomen
VORMGEVING
- zonnepanelen die vanuit de openbare ruimte (de parkeervelden binnen de bouwblokken uitgezonderd) zichtbaar zijn, dienen in het dakvlak te zijn opgenomen;
-oranje of rode dakpannen zijn niet gewenst in combinatie met zonnepanelen. Gezien de kleur van de zonnepanelen is een zwart, antraciet dakvlak wel geschikt;
- zonnepanelen en zonneboilers vormen eenduidige, aangesloten vlakken en zijn afgestemd met dakdoorvoeren, dakkapellen en dakramen elders op het dakvlak;
- warmtepompen, airco's en vergelijkbare apparaten zijn niet vanuit de openbare ruimte zichtbaar (de parkeervelden binnen de bouwblokken uitgezonderd), tenzij ze zijn geïntegreerd in de architectuur van de woningen.



groen gevelsysteem



nestkast voor gierzwaluwen onder de dakgoot



huismuskast opgenomen in metselwerk gevel



sedumdak

2.2.3 natuurinclusiviteit

THEMA

in het ontwerp van de gebouwen ruimte maken voor met name vogels en vleermuizen.

BESCHRIJVING

Natuurinclusief bouwen gaat erom gebouwen en infrastructuur te creëren die niet alleen milieuvriendelijk zijn, maar ook habitats bieden voor flora en fauna. Denk aan groene daken, nestkasten voor vogels, bijenvriendelijke beplanting, en waterdoorlatende bestrating. Het idee is om mens en natuur dichterbij elkaar te brengen en stedelijke gebieden duurzamer en leefbaarder te maken.

UITGANGSPUNTEN

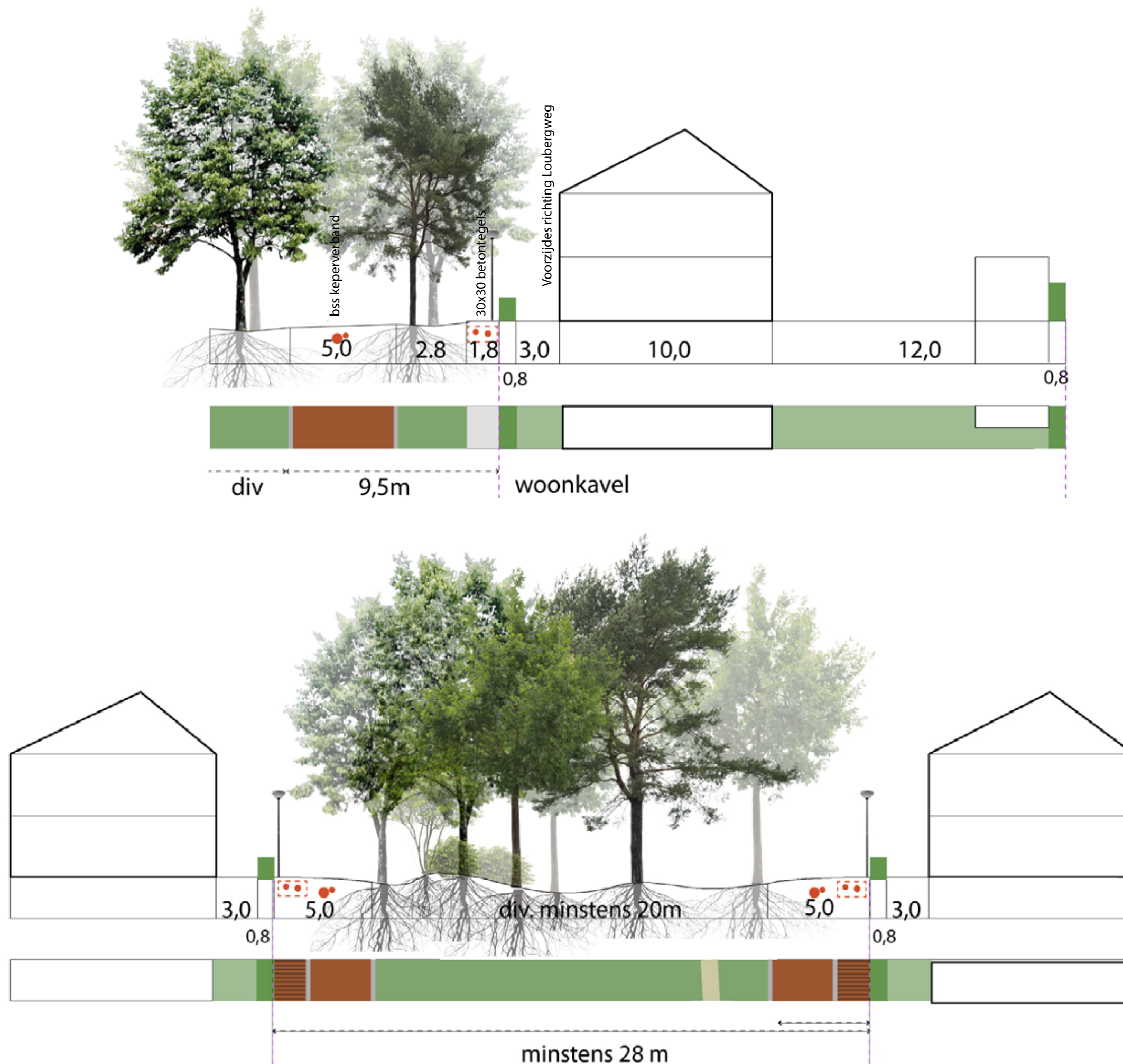
- kaderstellend is het **Toetsingskader duurzame gebiedsontwikkeling Brummen**, Beleidsinstrument voor grip op ambities, ambitieniveau en resultaat (opgesteld door DWA in opdracht van de gemeente Brummen, 1 april 2025). Het gekozen ambitieniveau is hier de hoogste: 'willen'. Voor natuurinclusiviteit zie ook C4 en C5 in de tabel op pagina 6 en de verwijzing naar de Gids Natuurinclusief Ontwikkelen (Synchroon, 2023)

VORMGEVING

- geïntegreerd waar mogelijk

- 3.1 BEPLANTING
 - 3.1.1 bosstroken
 - 3.1.2 parkeervelden
 - 3.1.3 hagen
 - 3.1.4 muren met klimplanten
 - 3.1.5 vaste plantenstroken
- 3.2 VERHARDING
 - 3.2.1 infra buitenom woonvelden
 - 3.2.2 parkeervelden
 - 3.2.3 fietsroutes,
 - 3.2.4 wandelpaden, trottoirs
- 3.3 INRICHTINGSELEMENTEN
 - 3.3.1 wadi's en infiltratievelden
 - 3.3.2 verlichting
 - 3.3.3 afval, trafo's
 - 3.3.4 spelen, ontmoeten

3 BKP openbare ruimte



principeprofielen eindbeeld (na ca 20-25 jaar)

3.1.1 bosstroken

BESCHRIJVING

Ruimtelijke en ecologische drager van het plan, gecombineerd met waterberging. Collectieve ruimte.

UITGANGSPUNTEN

- het bos moet kans krijgen zich te ontwikkelen, dus specifiek (bos-) beheer;
- optimaliseren biodiversiteit;
- klimaatbestendigheid.

VORMGEVING

- (Veluwe-) bosfeer. Bomen worden op onregelmatige afstand geplant. Relatief dicht bij elkaar;
- menging van 6 boomsoorten. Waarvan de hoofdsoorten: eik (*Quercus robur*), grove den (*Pinus sylvestris*), winterlinde (*Tilia cordata*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en subsoorten (accenten): ruwe berk (*Betula pendula*) en tamme kastanje (*Castanea sativa*);
- Aangevuld met enkele clumps bosplantsoen: hazelaar, vuilboom, hulst, zoete kers, lijsterbes, inlandse vogelkers, spaanse aak;
- heesterlaag (kleine gemengde groepen, informeel natuurlijk beeld geven): Duinkruipwilg, Sleedoorn, Wollige sneeuwbal, Sporkehout, Hondсроos;
- ondergroei: bosvegetatie. Er worden geen kruidenmengsels toegevoegd maar gewacht op wat er spontaan opkomt.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- de adviesmaatregel uit het flora en fauna onderzoek om bestaande kruidenvegetaties op te nemen in het plan wordt verwerkt door zonnrijke delen (wadi's) op te nemen in de bosstroken.
- boomgrootte bij aanplant 14-18 (80%) en 18-20 (20 %)
- goede ondergrond (ntb) en wortelruimte. Voor bomen wordt 10m³ teelaarde aangebracht als grondverbetering
- geen bomen in doorgaande wadi's, wel in laagtes (waterberging).
- bij de buurtentree geen heesters/ bosplantsoen ivm. zicht (veiligheid).
- beperkte toepassing hoge bomen in de buurt van woningdaken (zuidzijdes) ivm. zonnepanelen.





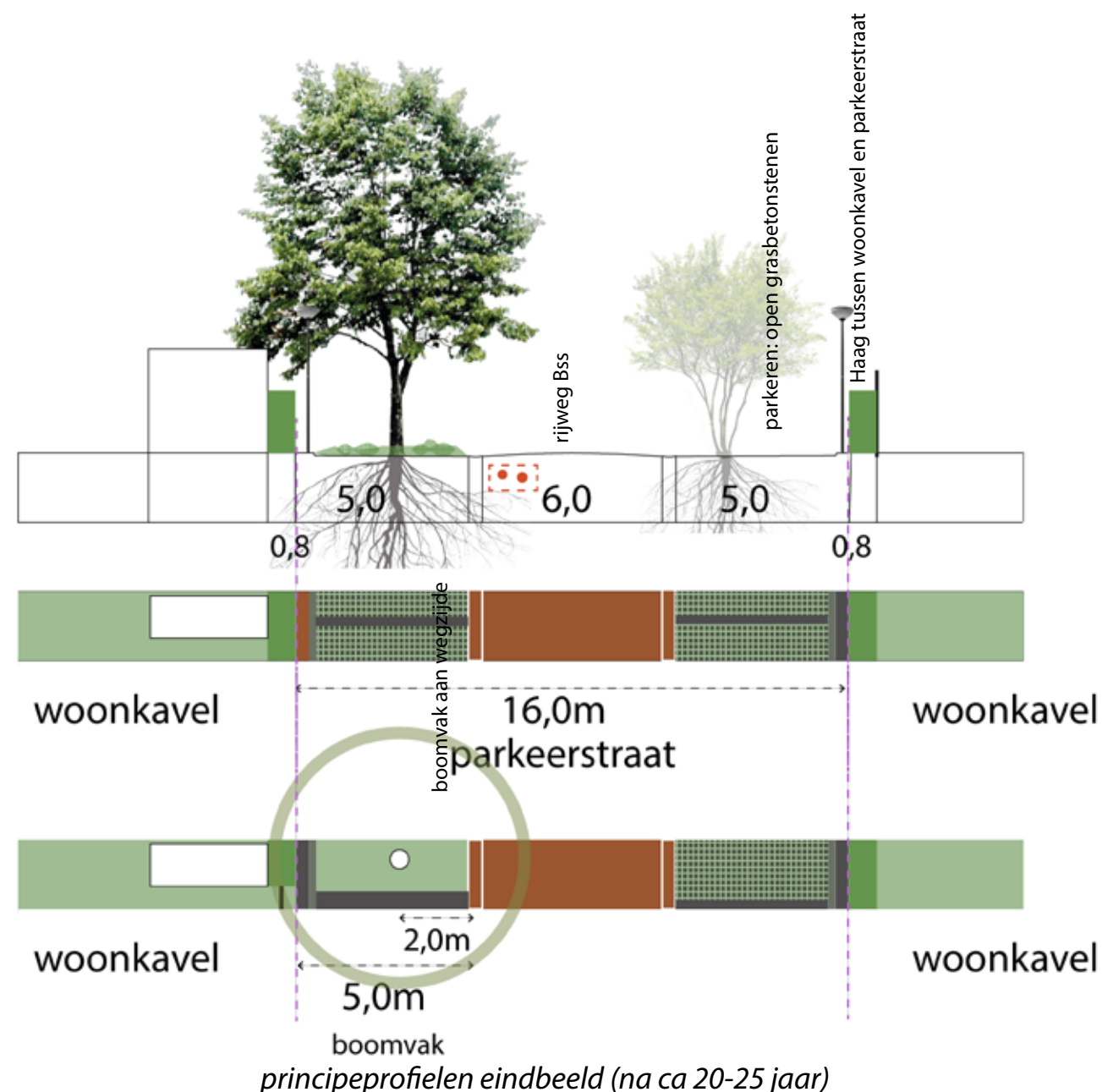
Referentiebeeld: dorpsuitbreiding Klarenbeek



Parkeren op open grasbetonklinkers NCB.: waterdoorlatend, minder hittestress, vriendelijk ogend.



Referentiebeeld van verhoogde rand voor de haag (anders uit te voeren).



3.1.2 beplanting parkeervelden

BESCHRIJVING

Parkeerterreinen binnen woonvelden.

UITGANGSPUNTEN

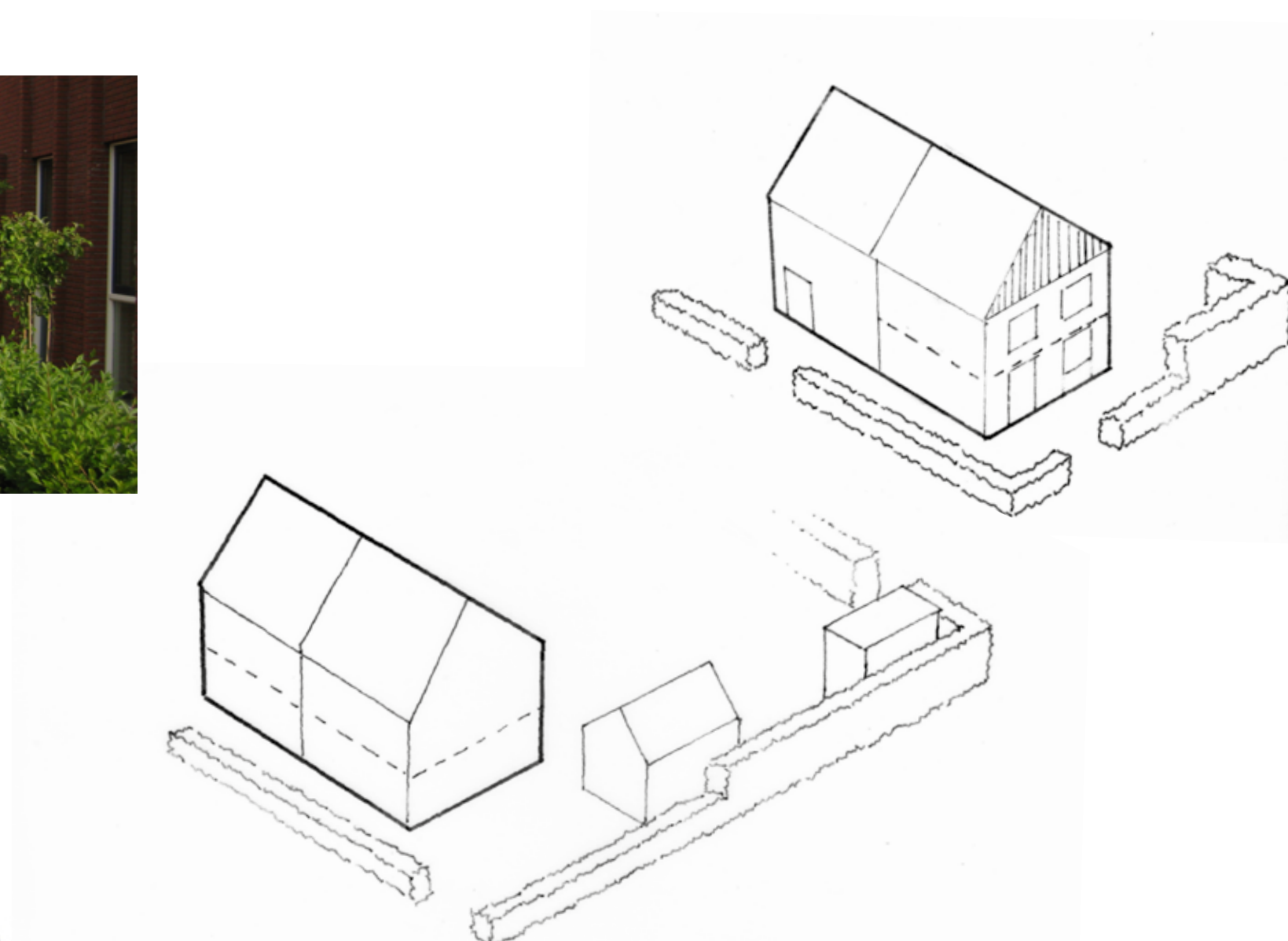
- functionele inrichting met maatregelen (bomen, grasbetonstenen (vgl. NCB klinker), plantvakken) tegen hittestress en ten gunste van afwatering;
- onderhoud door gemeente.

VORMGEVING

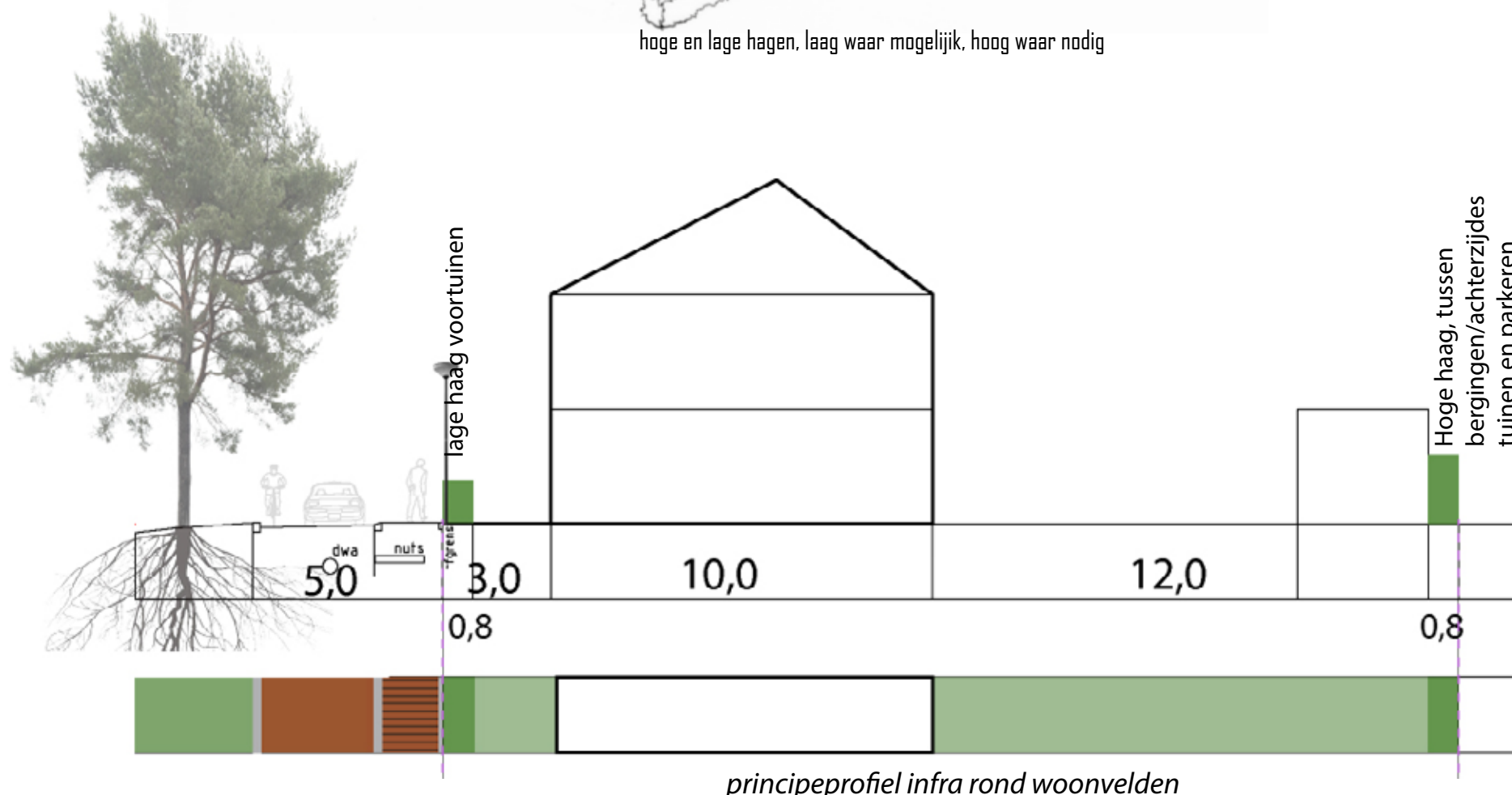
- in plantvakken: 2e grootte bomen: *Prunus avium plena* (meerstammig), *Acer campestre*, *Acer xfreemanii autumn blaze*. En als struik/kleine boom: *Amelanchier lamarckii* (krent);
- plantvakken: een combinatie van bloemrijke vaste planten en siergrassen (onderhoudsvriendelijk met hoge beleevingswaarde). Hoogte aan randen: 30 cm met accentplanten 60- 90 cm in middenvakken;
- 2.0 m hoge gemengde haag tegen/voorlangs bestaande erafscheidingen noordgrens van het plangebied. Te onderhouden door gemeente.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- ondergrond (10m³ teelaarde en wortelruimte);
- bomen staan op 2m van rijweg om boomkruinen boven hagen, privé gronden en rijwegen te minimaliseren;
- rekening houdend met bestaande zonnepanelen achtertuinen Stuyvenburchstraat.



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



principeprofiel infra rond woonvelden

3.1.3 hagen

BESCHRIJVING

Overal in het plan worden hagen als erfafscheiding toegepast.

UITGANGSPUNTEN

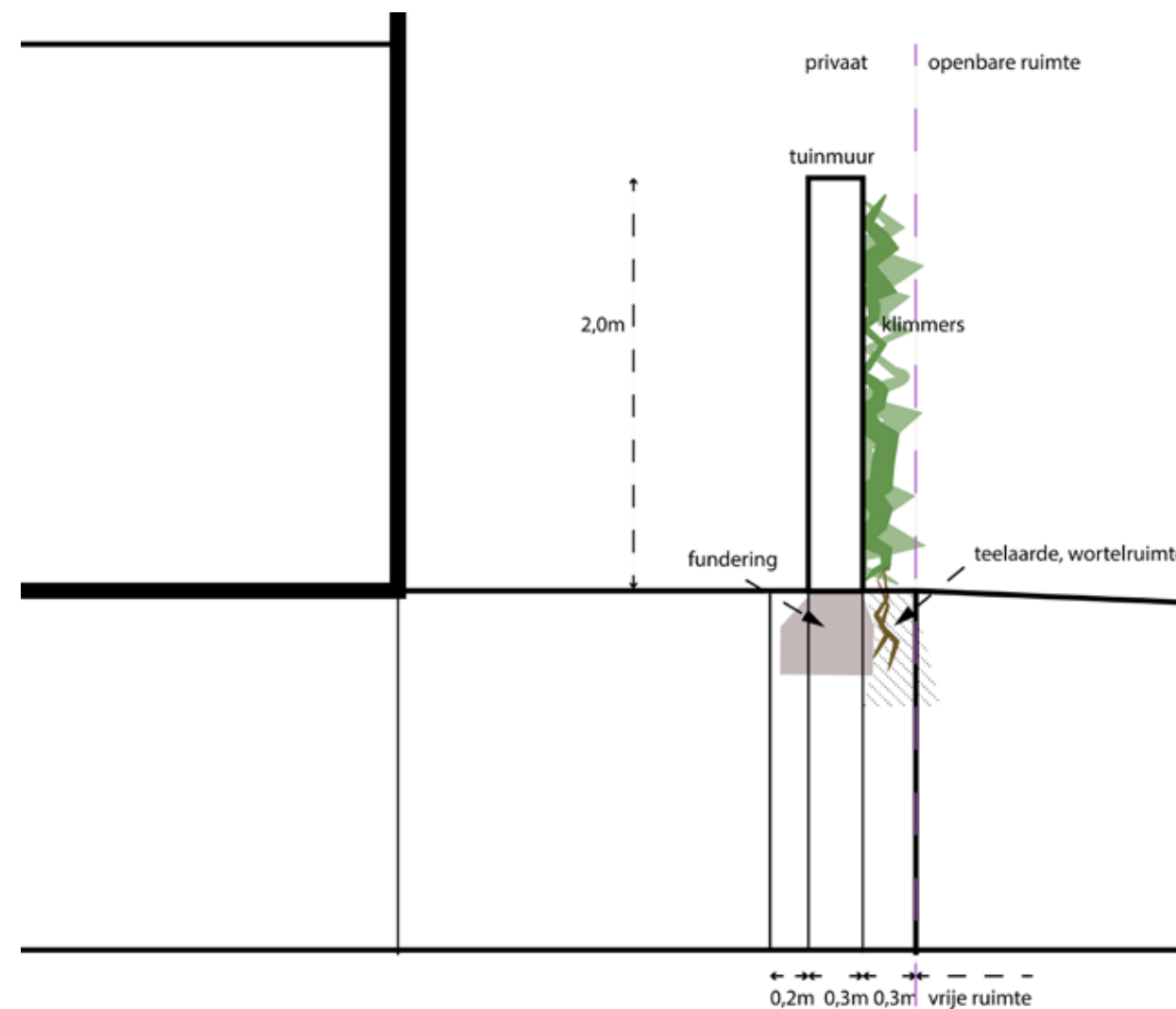
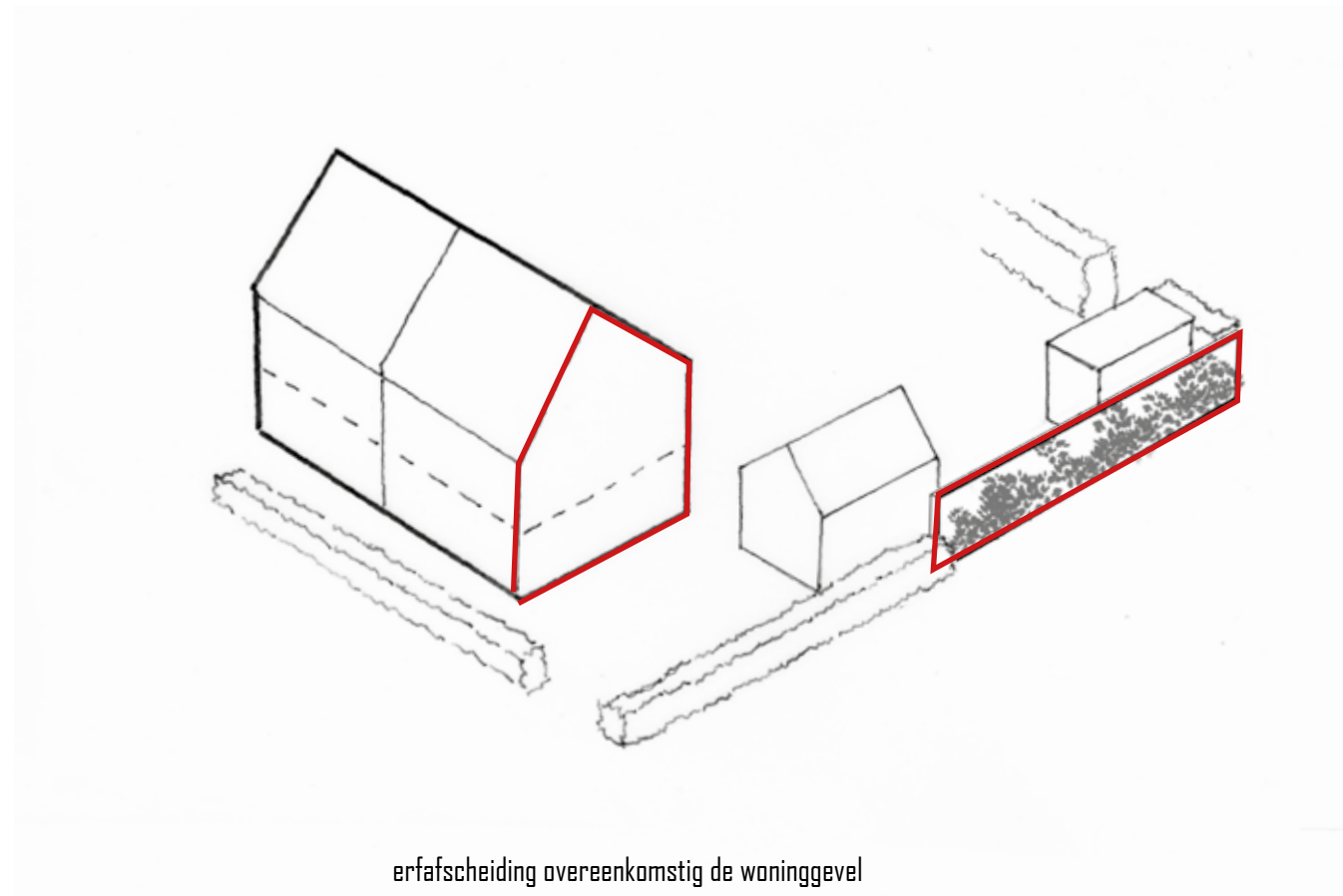
- overal hagen verplicht (vast te leggen in koop-/huurovereenkomsten);
- onderhoud door bewoners/terreineigenaren (behalve bij achterzijde Stuyvenburchstraat);
- ook bij appartemententerreinen en bij het bedrijventerrein;
- uitzondering voor kwetsbare plekken in het plan, daar komen muren met klimmers (zie 3.1.4).

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 met deze soorten.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

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



principeprofiel

3.1.4 muren met klimplanten

BESCHRIJVING

Op kwetsbare plekken in het plan worden duurzame erfafscheidingen aangebracht. Met kwetsbare plekken worden visueel in het oog springende plandelen bedoeld waar achter- of zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte. In principe staan hier hoge hagen, het onverhoopt vervangen ervan door schuttingen oid. zou de beoogde beeldkwaliteit teveel verstoren.

UITGANGSPUNTEN

- onderdeel van woningarchitectuur;
- ipv. hoge hagen;
- onderhoud door bewoners.

VORMGEVING

- hoogwaardig;
- de erfafscheidingen dienen meeontworpen te worden met de woning. Het materiaal bestaat uit hout of bakstenen en komt geheel overeen met de gevel;
- op de erfafscheidingen worden aan de openbare zijde bij voorkeur klimplanten aangebracht;
- de erfafscheidingen zijn 2.0meter hoog.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- beplantingskeuze afhankelijk van oa. locatie (zon/schaduw). Voorbeelden: bosrank, wingerd, klimhortensia;
- voldoende ondergrondse wortelruimte
- teelaarde aanbrengen;
- mogelijk extra maatregelen voor klimmen aanbrengen;
- zie themakaart op volgende pagina.



duiding van de kwetsbare erfscheidingen. Deze dienen meeontworpen te worden in lijn met de gebouw architectuur





3.1.4 vaste plantenstroken woonpaden

BESCHRIJVING

Lange borders aan woonpaden noordelijke woonveld.

UITGANGSPUNTEN

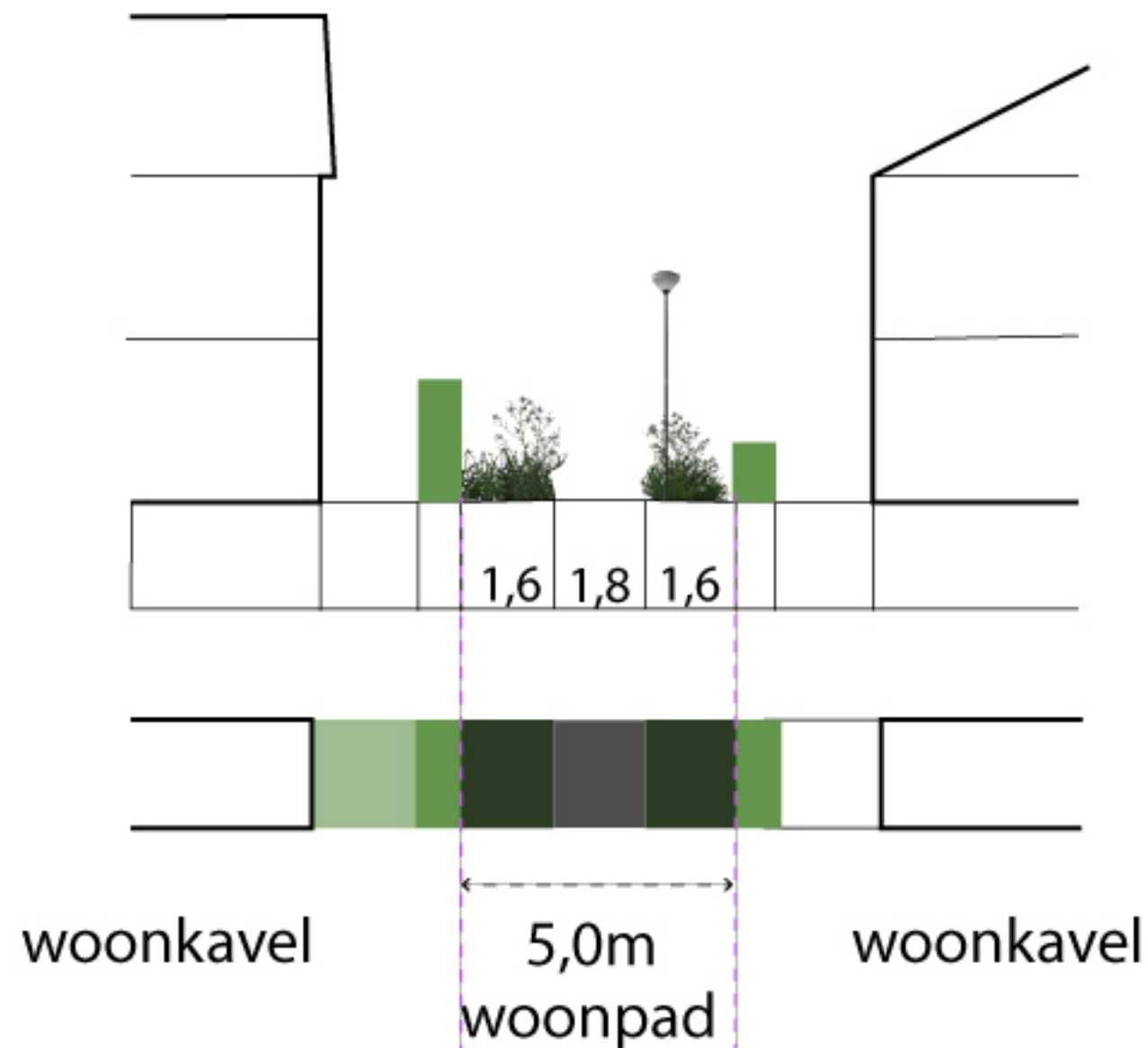
- robuust en onderhoudsarm;
- onderhoud door gemeente.

VORMGEVING

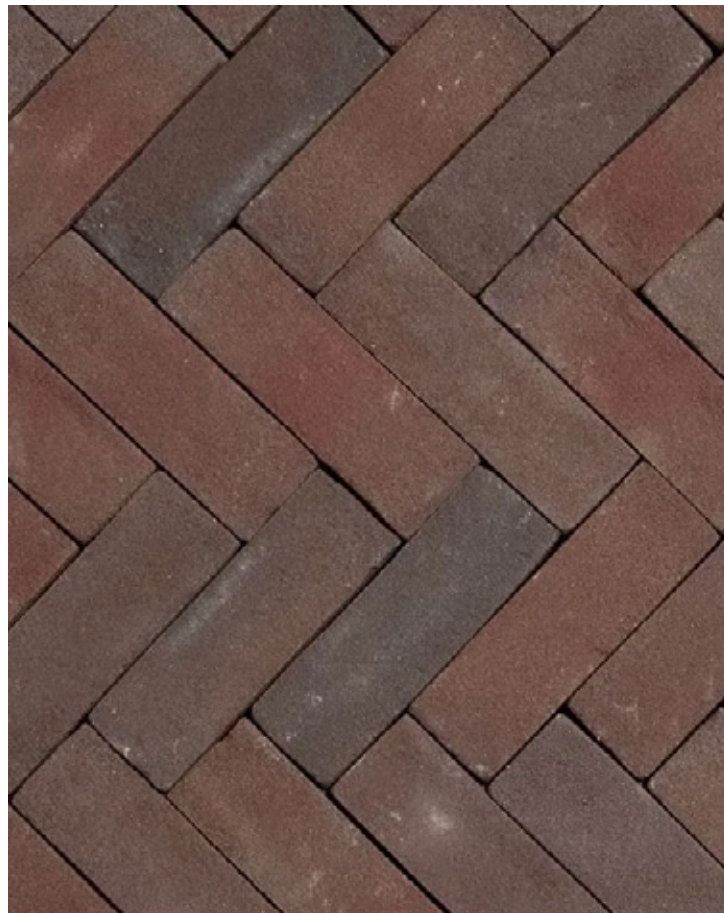
- een combinatie van bloemrijke vaste planten en siergrassen (onderhoudsvriendelijk met hoge belevingswaarde). Hoogte: 30 cm in de randen met mogelijk accentplanten 60-90 cm erachter.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- beplantingskeuze afhankelijk van oa.locatie (zon/schaduw);
- voldoende ondergrondse wortelruimte;
- teelaarde aanbrengen;
- inpassen enkele kleine bomen/heesters zoals lijsterbes;
- de randen mogen maximaal 30cm hoog zijn, om overhangen op verharding te voorkomen;
- er is een gevaar dat bewoners de strook die grenst aan voortuinen toe eigenen.



principeprofiel eindbeeld



rijweg: gebakken klinkers rood/ paars dikformaat (vgl. Wienerberger).



referentiebeeld van een straat waar de auto te gast is (Ede) met een breed trottoir waarover auto's kunnen rijden. De ruimte wordt zo onderdeel van het collectieve domein, en kent geen geparkeerde auto's.



referentiebeeld van de smalle rijweg (Ede) waar bij het passeren gebruik wordt gemaakt van het trottoir



referentiebeeld van dezelfde straat te Ede. De schuine geleideband rechts maakt ook uitwijken voor fietsers mogelijk. De hoge trottoirband links voorkomt langsparkeren in de berm.

3.2.1 infra buitenom

BESCHRIJVING

De verharding rondom de woonvelden heeft een representatief karakter met gemengd gebruik. Het is onderdeel van het collectieve domein en kent beperkt autoverkeer. De auto is hier duidelijk te gast.

UITGANGSPUNTEN

- zo smal mogelijk (5m inclusief trottoir);
- parkeren moet ontmoedigd worden (wegbreedte, randen);
- de auto kan er rijden (twee richtingen) maar is duidelijk te gast;
- de rijweg aan de Loubergwegzijde is 5m breed en kent als enige een vrijliggend trottoir omdat hier iets meer autoverkeer wordt verwacht

VORMGEVING

- eenvoud;
- rijweg en trottoirs: roodpaarse klinkers (df);
- trottoirs liggen iets verhoogd, de scheiding tussen beiden wordt gemarkeerd met een schuine geleideband.;
- aan de zijde van de bosstroken dient parkeren te worden ontmoedigd door de randwafwerking. (o.a. hoge trottoirband);
- in de rijweg dienen verkeersremmers te worden aangebracht.



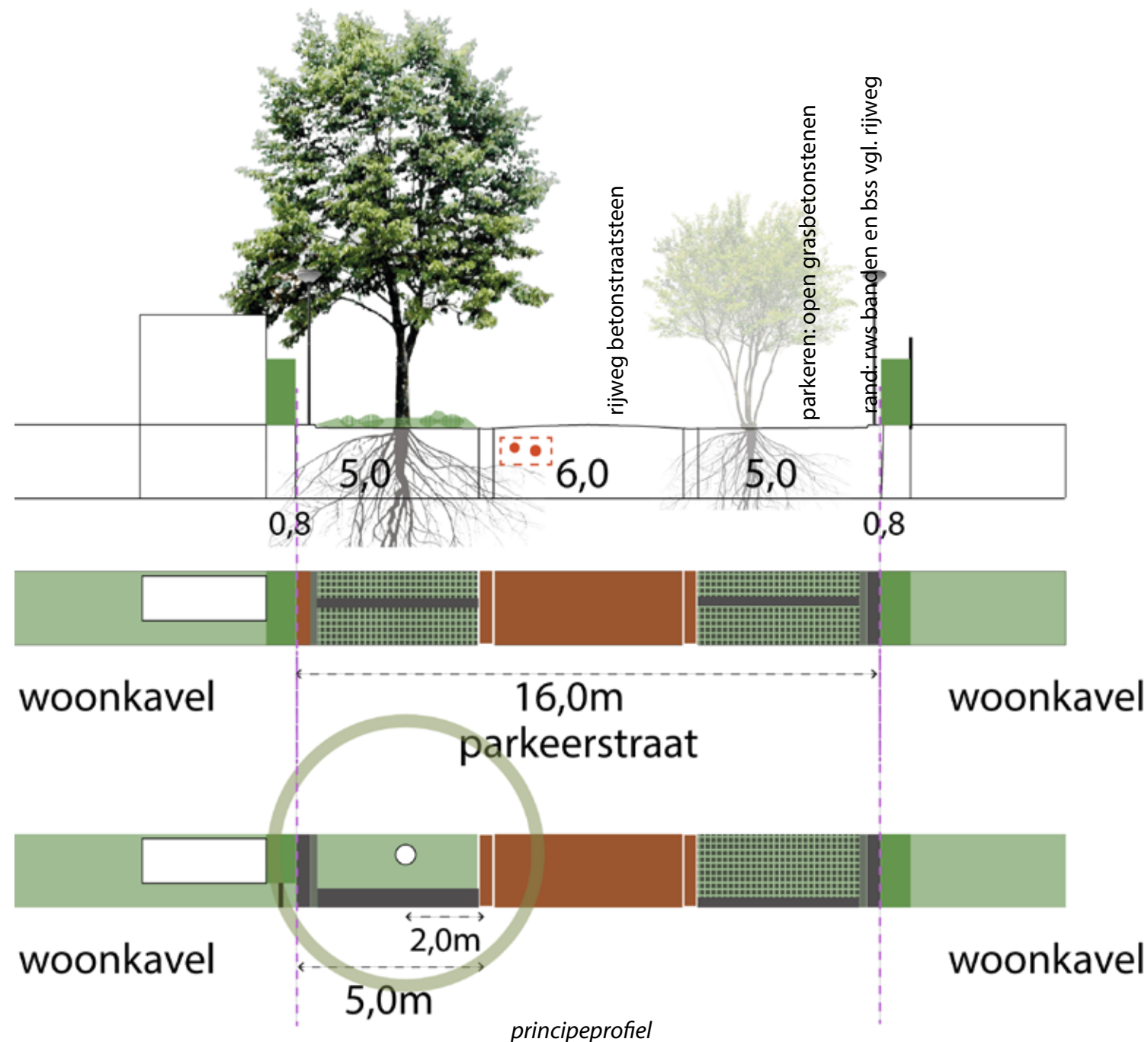
neutraal, deels groen verhardingsvlak



parkeren op open grasbetonstenen: waterdoorlatend, minder hittestress, vriendelijk ogend



referentiebeeld van verhoogde rand voor de haag (anders uit te voeren).



3.2.2 verharding parkeervelden

BESCHRIJVING

De parkeervelden worden functioneel ingericht. Het zijn achterterreinen. Wel wordt ingezet op hoge hagen rondom (grotendeels door bewoners zelf te onderhouden) en op onderbrekingen met (veelal) tweede grootte bomen en grasbetonstenen.

UITGANGSPUNTEN

- geen opstelplaatsen voor afvalcontainers.
- ruime ondergrondse voorzieningen voor bomen, ook om wortelopdruk te voorkomen.

VORMGEVING

- neutraal, ingetogen;
- rijweg: gebakken klinkers zoals alders, dikformaat;
- parkeervakken voorzien van grasbetonstenen.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- achtertuinentrees combineren en tussen parkeervakken door.
- achterpaden (1,8m) liggen achter de parkeervelden en worden 1x ontsloten tussen de parkeervakken door.
- tussen de parkeervakken (open grasbetonsteen) liggen dichte stenen tbv vakmarkering en comfort bij uitstappen.
- tussen de hagen en de parkeervakken ligt een verhoogde strook (rws band, rijweg BSS) ter bescherming van de hagen. Hierop staan de lichtmasten;
- voor het beheer wordt bij de parkeervakken aan de kopse kant dichte grasbetontegels toegepast om hier te kunnen vegen i.v.m. de te verwachten vuilophoging door waaien etc.



deel van de doorgaande fietroute van het Elis Ligtleeplein tot aan de Hogeweg en Soerense Zand Noord



de doorgaande fietsroute van Elis Ligtleeplein (spoorzone) naar Soerense Zand wordt een pad van beton zoals verderop op de Veluwe



voorbeeld van een plandeel dat alleen voor fietsers en wandelaars toegankelijk is



de fietser fietst over de rijwegen (op klinkers). Daar waar geen autodoorsteek is blijft de rijweg van klinkers en zorgen zwerfstenen en of anti inrijdpalen ervoor dat het autoverkeer hier niet door kan rijden.

3.2.3 fietsroutes

BESCHRIJVING

Het gaat om functionele fietsroutes, geen fietspaden

UITGANGSPUNTEN

- waar mogelijk mengen met overige verkeers-deelnemers
- op enkele plekken in het plan loopt de rijweg door maar is autoverkeer niet gewenst. De rijweginrichting blijft dan onveranderd ondanks dat er geen auto's over mogen rijden

VORMGEVING

- neutraal, pretentieloos:
- de fietsroutes zijn onderdeel van de rijweg
- het recreatieve pad (spoorzone-Soerense zand noord wordt van gestort beton (gebezemd)

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- vormgeven aan anti inrijdmaatregelen



aan de zijde van de Louberweg komt een trottoir (referentiebeeld: ENKA terrein Ede)



(half-) verharde bospaden in de bosstroken

3.2.4 wandelpaden, trottoirs

BESCHRIJVING

voetgangersroutes, deels functioneel, deels recreatief (ommetje)

UITGANGSPUNTEN

- neutrale uitstraling passend bij directe context;
- enkele doorstekenv an halfverharding dwars door de bosstroken
- de zitranden worden goed bereikbaar voor minder validen;
- in de lengte richting van de bosstroken mogen het struinpaden worden: olifantenpaadjes. Hier worden geen paden aangelegd.

VORMGEVING

- neutraal, ingetogen;
- halfverharding voor bospaden;
- de halfverharde paden zijn smal (1.80m) en bestaan veelal uit lange rechtstanden, met flauwe bochten waar nodig;
- 30x30 betontegels voor trottoirs en doorsteken.

3.3.1 wadi's en infiltratievelden

BESCHRIJVING

Onlosmakelijk onderdeel van bosstroken.

UITGANGSPUNTEN

- er is een infiltratieschema waarmee de gehele waterberging van het terrein wordt opgevangen. Het bestaat uit infiltratiezones (verdiepte delen), wadi's (in bosstroken) en een riooloverstort;
- opvangen 80mm bui op de verhardingen in openbaar gebied;
- opvangen 43mm bui op de daken van woningen in openbaar gebied. 37mm wordt op eigen terrein opgevangen;
- beheerbaarheid, oa begrenzings voor maaien.

VORMGEVING

- organisch en onnadrukkelijk ontworpen;
- onderdeel van bosfeer, dus geen technische vormgeving maar glooiende terreinen;
- max. laagtes en hoogtes glooiingen: 1 m ten opzichte van omgeving

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- de wadi's worden met elkaar gekoppeld via roostergoten.





Philips Towntune



Philips Luma gen 2

3.3.2 verlichting

BESCHRIJVING
functionele verlichting
UITGANGSPUNTEN
- gemeentelijke richtlijnen: Parkeervelden: - Lichtmast: masthoogte 4 m., conisch materiaal aluminium. - Armatuur: Philips Towntune BDP260 LED14-4S/740 DWID CLO SRTB 76P 9,3 W. Fietspad: - Lichtmast: masthoogte 4 m., conisch materiaal aluminium. - Armatuur: Philips Luma gen 2 Mirco BGP 702 Erftoegangsweg: - Lichtmast: masthoogte 6 m., cilindrisch verjongd, materiaal aluminium. - Armatuur: Philips Luma gen 2 Mirco BGP 702.
VORMGEVING
- onopvallende standaardmasten en armaturen; - kabels en leidingen stroken (1,3m breed) liggen op 50cm van de erf grenzen onder elementenverhardingen; - de lantaarnpalen worden in het trottoir tegen de band geplaatst.
SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN
- Instellen in standaard dimprofiel iom vakspecialist openbare verlichting; - Voorzie armaturen van een zaga connector met een werkende puck ten behoeve van Interact; - Hoeveelheid LEDs aan de hand van lichtberekening.



op het parkeerveld van het middelste woonveld geïntegreerde voorzieningen

3.3.3 afval, trafo's

BESCHRIJVING

Voorzieningen voor afvalinzameling en electriciteitsvoorzieningen.

UITGANGSPUNTEN

- volgens gemeentelijke richtlijnen:

Inzamelen per stroom:

- Papier => centraal inzamelen;
- PMD => centraal inzamelen;
- Rest => centraal inzamelen;
- GF => aan huis ophalen voor grondgebonden woningen, Opstelruimte voor containers niet onder bomen en in een rij voor zijlader;
- GF => via gf-zuil per appartementengebouw;

Afstand woningen tot aan centraal inzamelpunt is 75 meter.

VORMGEVING

-deze voorzieningen aangebracht op de parkeervelden, met uitzondering van de GF zuilen voor de appartementengebouwen.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- laadpalen worden op verzoek door externe partijen aangebracht.



boven: informeel trapveld, daaronder: zitranden



Locatie van de speelplek en het trapveld nabij het stationsgebouw



speelplek van houten meubilair in bossfeer, met divers speelaanleidingen en enkele zitranden



uitdaging speeltoestel van duurzaam hout

3.3.4 spelen, ontmoeten

BESCHRIJVING

de bosstroken gaan fungeren als collectieve ruimte voor de buurt en voor de bredere omgeving. De bosstroken worden daartoe o.a. voorzien van halfverharde paden en enkele voorzieningen.

UITGANGSPUNTEN

- de voorzieningen moeten passen in de bossfeer
- mede op verzoek van bewoners wordt er terughoudend omgegaan met het aanbrengen van voorzieningen en zitgelegenheden. Er komen circa zeven zitranden, 1 trapveld en een gemeenschappelijke (natuur-) speelplek voor alle leeftijden
- op verzoek van de gemeente wordt de speelplek pas verder ontworpen zodra de eerste bewoners mee kunnen denken
- de positie van de speelplek en het trapveld zijn wel al bepaald (tussen het Elis Ligtleeplein en het middelste woonveld).
- ruim aandacht voor sociale veiligheid (o.a. zicht vanuit woningen)

VORMGEVING

- (Veluwe-) bossfeer;
- informeel;
- houten speeltoestellen (uitdaging) en speelaanleidingen;
- het betreft een natuurspeelplek, ook water en hoogteverschillen zijn wenselijk;
- geen banken maar robuuste betonnen zitranden, eventueel voorzien van houten zitvlakken;
- de zitranden komen in de nabijheid van appartementengebouwen (o.a. vanwege sociale veiligheid) en op/nabij de speelplek.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- bij het ontwikkelen van de noordelijk van de speelplek gelegen bouwkaal dient nieuwbouw deels georiënteerd te zijn op de speelplek.

4.1 GRONDGEBONDEN WONINGEN

4.1.1 positie op de kavel (rooilijnen, voortuinen, hoekkavels)

4.1.2 dakvormen en dak- en geveloriëntaties

4.1.3 rijwoningen sociale huur en goedkope huur/koop

4.1.4 rijwoningen overig

4.1.5 twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen

4.1.6 garages en bergingen

4.2 APPARTEMENTENGEBOUWEN

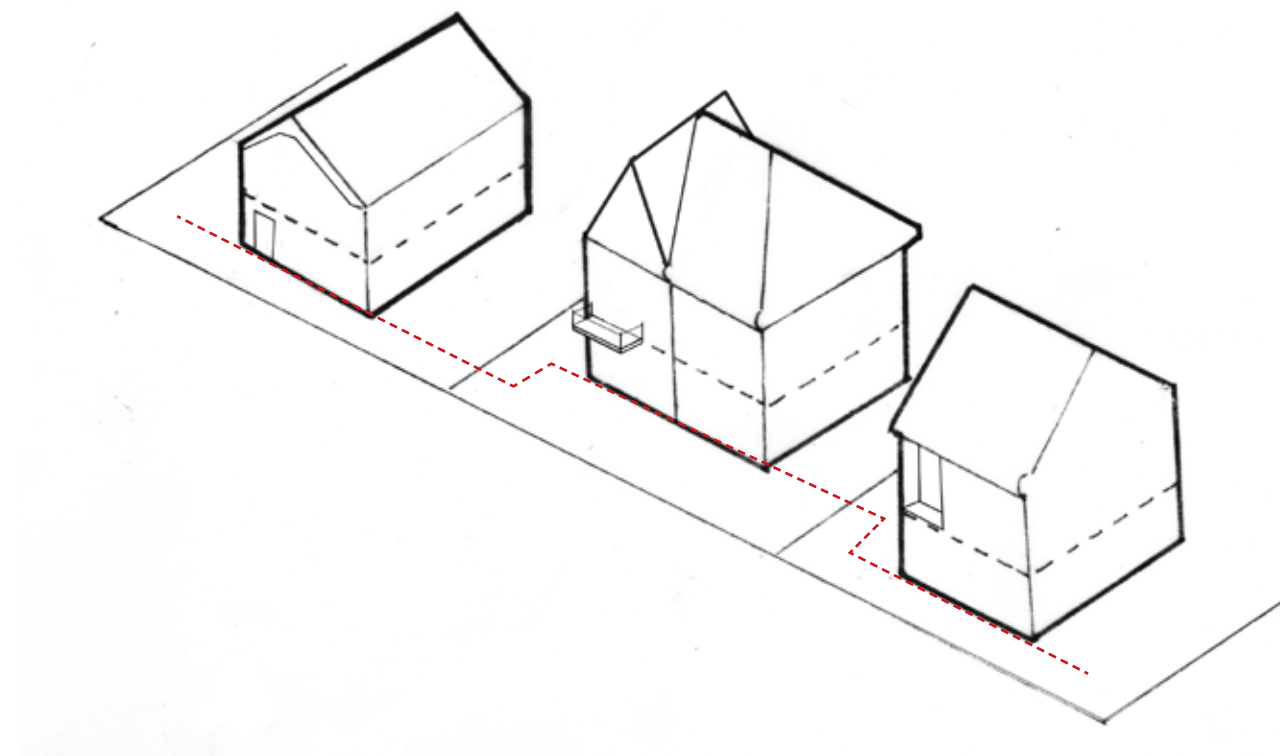
4.2.1 gestapelde woningen sociale huur en goedkope huur/koop

4.2.2 gestapelde woningen overig

4.2.3 terreininrichting

4 BKP woonvelden

4.1.1 positie op de kavel (rooilijnen, voortuinen, hoekkavels)



ondiepe voortuinen, verspringen van rooilijnen

BESCHRIJVING

bouwregels voor positie van de woningen op een kavel

UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpsse variatie

VORMGEVING

-woningen hebben altijd een voortuin. Om het dorpsse karakter te versterken, varieert de diepte van voortuinen;
- de straathoeken worden 'dorps' vormgegeven, door de woningen niet op de straathoek te plaatsen, maar voortuinen aan twee zijden te maken, met lage hagen aan de straat.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN



groene straathoeken



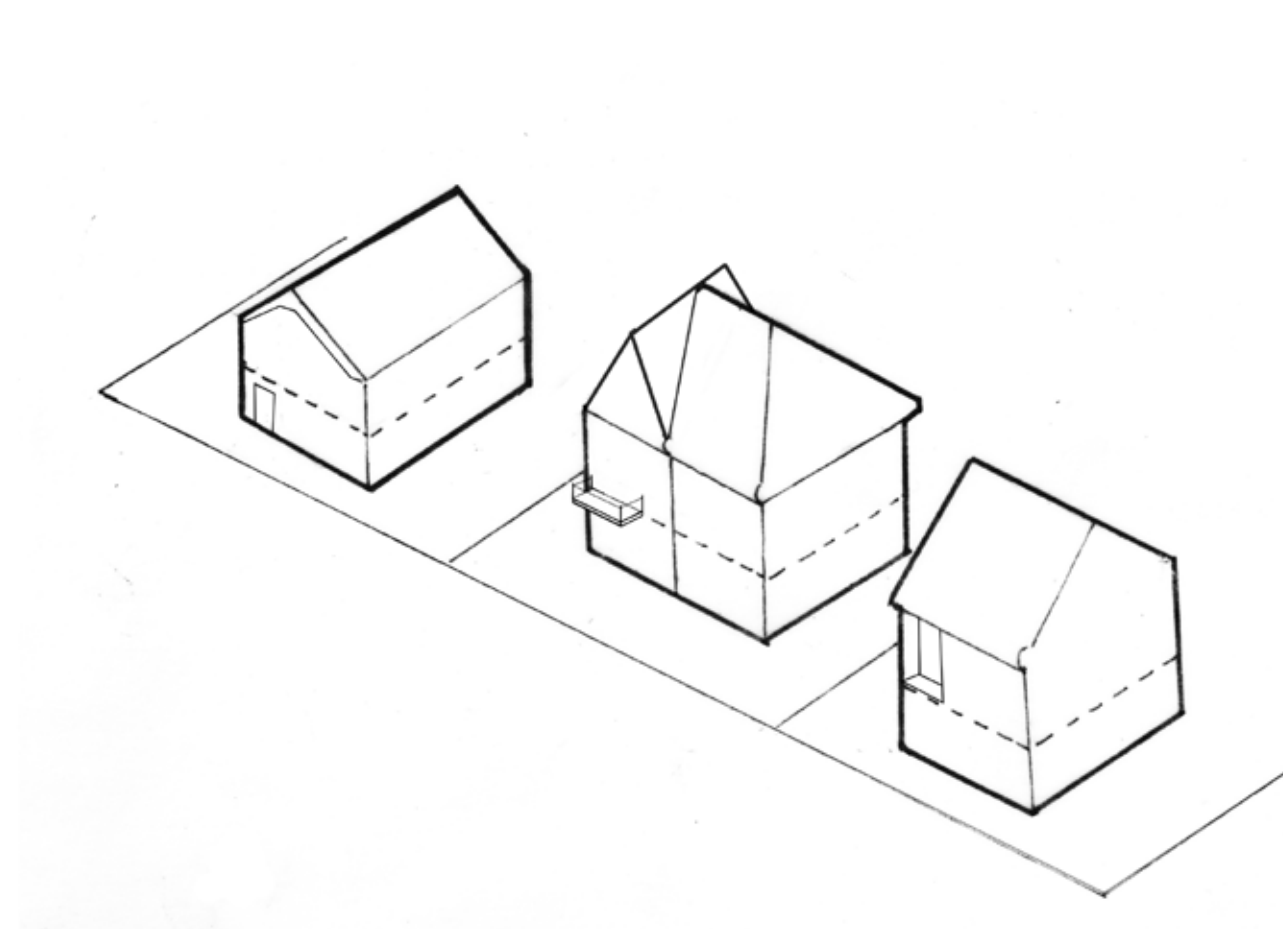
licht verspringende rooilijnen



uitgesproken geveloriëntatie op groenzones (loggia)



uitgesproken geveloriëntatie op groenzones (veranda's)



afwisselende dakvormen naast elkaar, oriëntatie op groenzones



afwisselende dakvormen naast elkaar

4.1.2 dakvormen en dak- en geveloriëntaties

BESCHRIJVING

bouwregels voor dakvorm en dakoriëntaties

UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpsse variatie

VORMGEVING

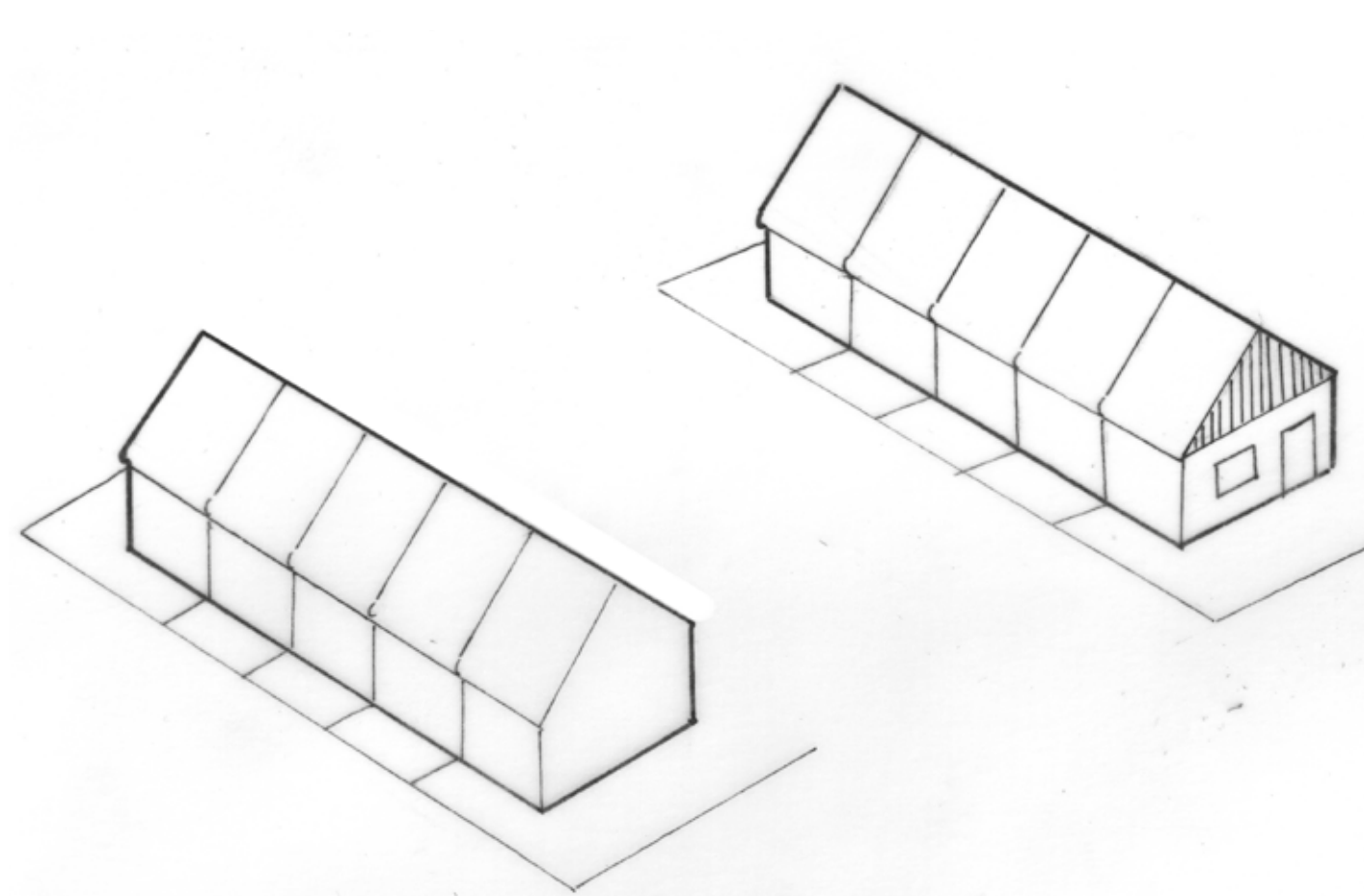
- er wordt naar gestreefd om afwisselende kappen te maken: langskappen, dwarskappen en schilddaken, in verschillende materialen en kleuren;
- in verband met mogelijke zonnepanelen allen zwarte en antracietgijze daken;
- geen repetitie bij de nevengelegen woningen;
- architecten worden aangemoedigd woningen die aan de groenzones grenzen uitdrukkelijk te richten op deze openbare ruimte, bijvoorbeeld door het gebruik van erkers, balkons of veranda's in/aan het voorgevelvlak.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- onder een veranda verstaan we hier een open ruimte voor de gevel, voorzien van een dak. Deze dient gevelbreed te zijn en geïntegreerd in de architectuur; Een veranda mag 1,5-2m diep worden en kan éénlaags danwel tweelaags zijn (zie referentiebeeld);
- een loggia is altijd mogelijk, deze valt per definitie binnen de bouwschil;
- een balkon aan de voorgevel is goed denkbaar;
- een erker is ook mogelijk, zowel op de begane grond als hogere verdiepingen. Uitgangspunten: geïntegreerd in de architectuur, max 1m diep en maximaal de helft van de woningbreedte breed.



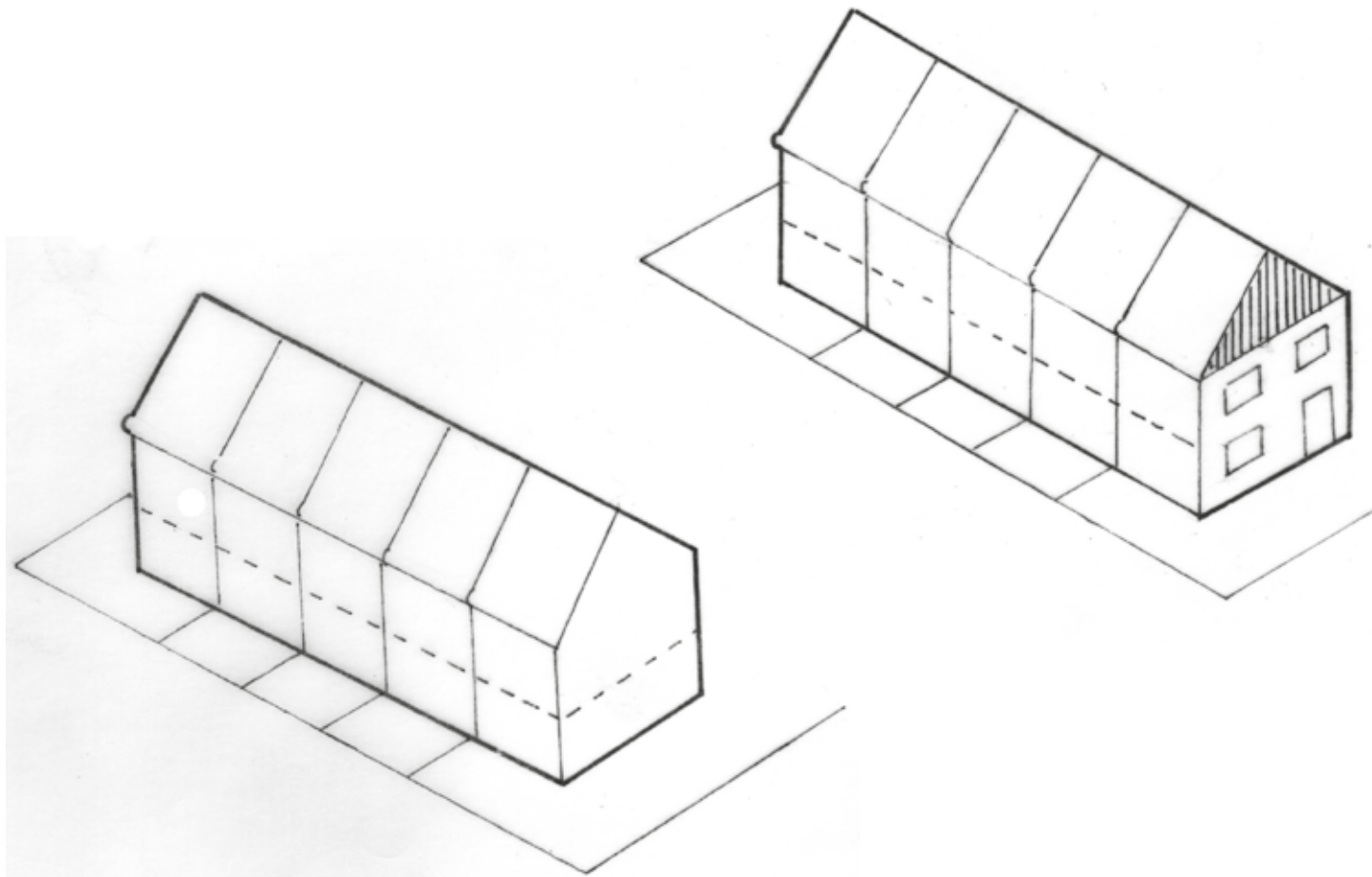
kopgevel gevelcompositie van verschillende materialen en ramen



een bouwlaag met kap, op de hoek met kopgevels



kopgevel met ramen en voordeur



twee bouwlagen met kap, op de hoek met kopgevels

4.1.3 rijwoningen sociale huur en goedkope huur/koop

BESCHRIJVING

bouwregels rijwoningen sociale huur en goedkope huur/koop

UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpsse variatie

VORMGEVING

- deze gebouwen typen bestaan uit één bouwlaag en een kap. Goothoogte = max. 4 meter. Nokhoogte = max. 10 meter;
- de overige gebouwen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Goothoogte = max. 7 meter. Nokhoogte = max. 12 meter;

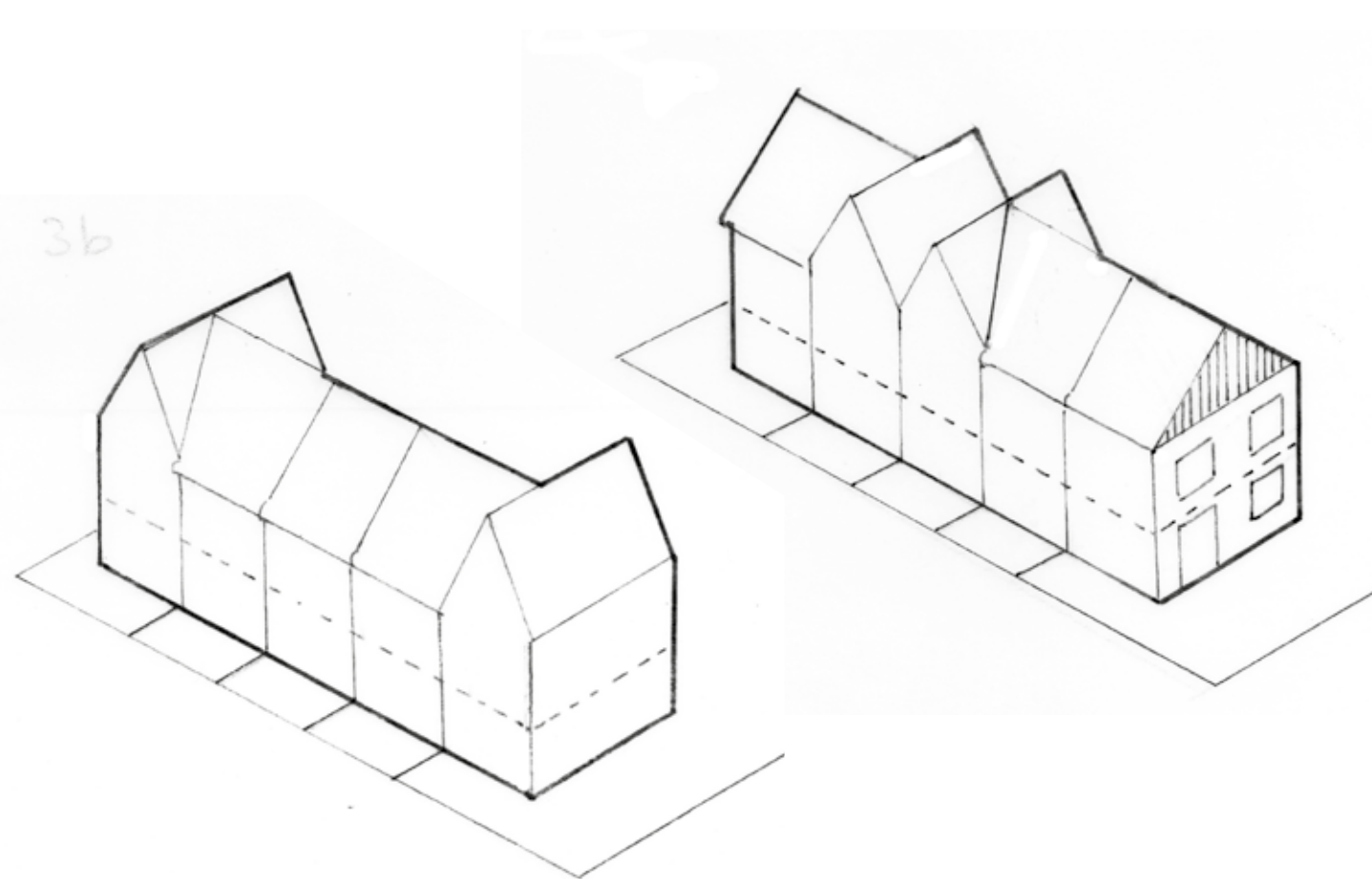
Voor hoekwoningen geldt:

- de kopgevels van woningen die liggen op de hoek van een straat, hebben hun voordeur in de kopgevel. De kopgevel mag geen blinde gevel zijn, maar moet een gevelcompositie hebben van verschillende materialen en/of kleuren. In de kopgevel moeten minstens 3 ramen zijn voorzien;
- de kopgevels van woningen die liggen aan een toegangsweg tot een parkeerveld in het bouwblok én de kopgevels van woningen die liggen aan de 1.8m 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



langskap met dwarskap



een langskap met minstens twee keer een dwarskap



eindwoning met ramen en verschillende materialen

4.1.4 rijwoningen overig

BESCHRIJVING

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

UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpsse variatie

VORMGEVING

- de gebouwen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Goothoogte = max. 7 meter. Nokhoogte = max. 12 meter;
- elk gebouw heeft een langskap met minstens twee keer een dwarskap (in tussenwoningen of eindwoningen).

Voor eindwoningen waarvan de kopgevel grenst aan openbare ruimte geldt dat de kopgevels geen blinde gevels mogen zijn. Ze moeten een gevelcompositie hebben van verschillende materialen en/of kleuren. In de kopgevel moeten ramen zijn voorzien.

Voor hoekwoningen geldt bovendien dat ze een tweezijdige oriëntatie hebben.

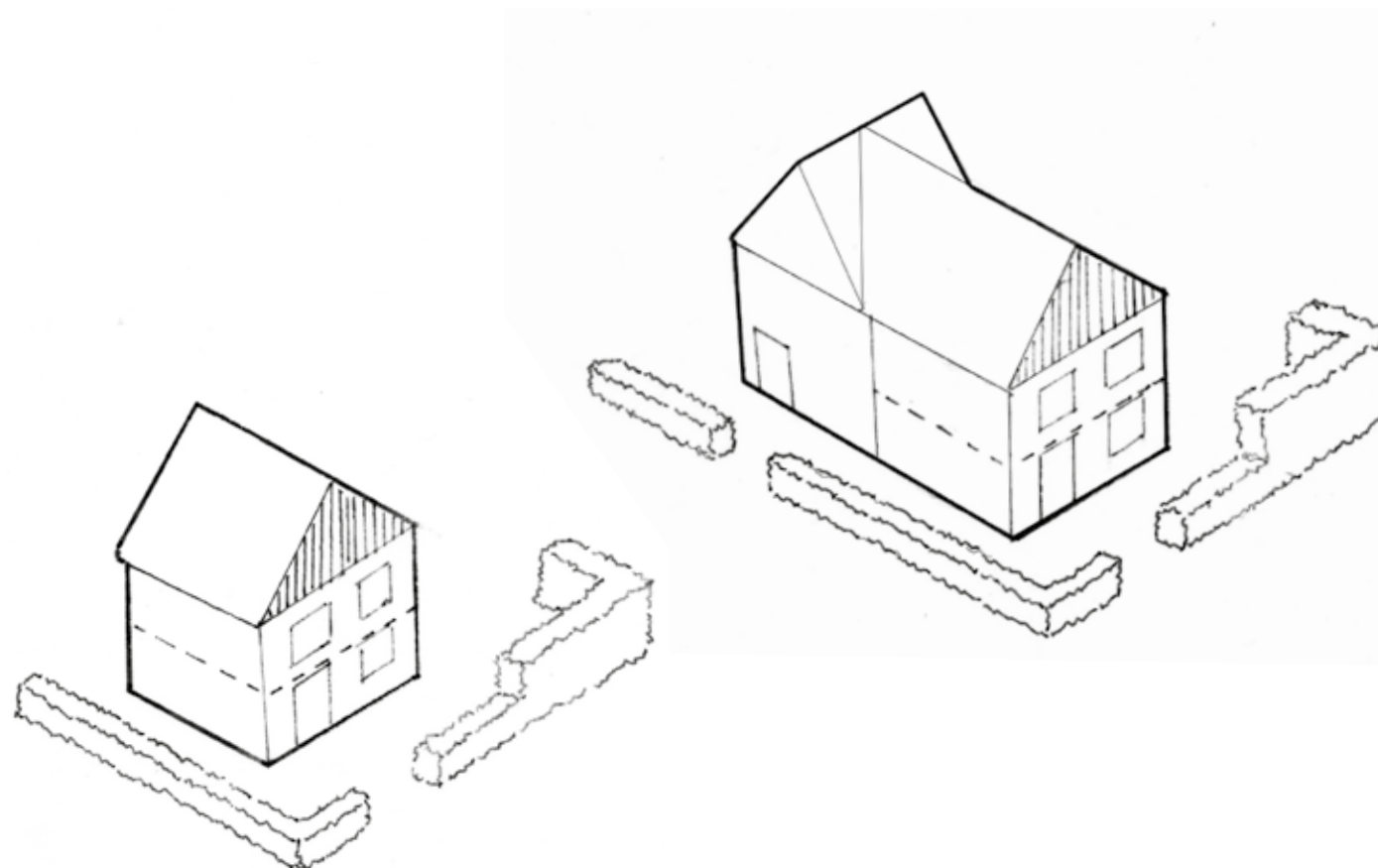
SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN



zijgevel als voorgevel



zijgevel als voorgevel



hoekwoningen met zijgevels als tweede voorgevel

4.1.5 twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen

BESCHRIJVING

bouwregels twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen

UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpsse variatie

VORMGEVING

- de gebouwen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Goothoogte = max. 7 meter. Nokhoogte = max. 12 meter.

Voor alle woningen geldt:

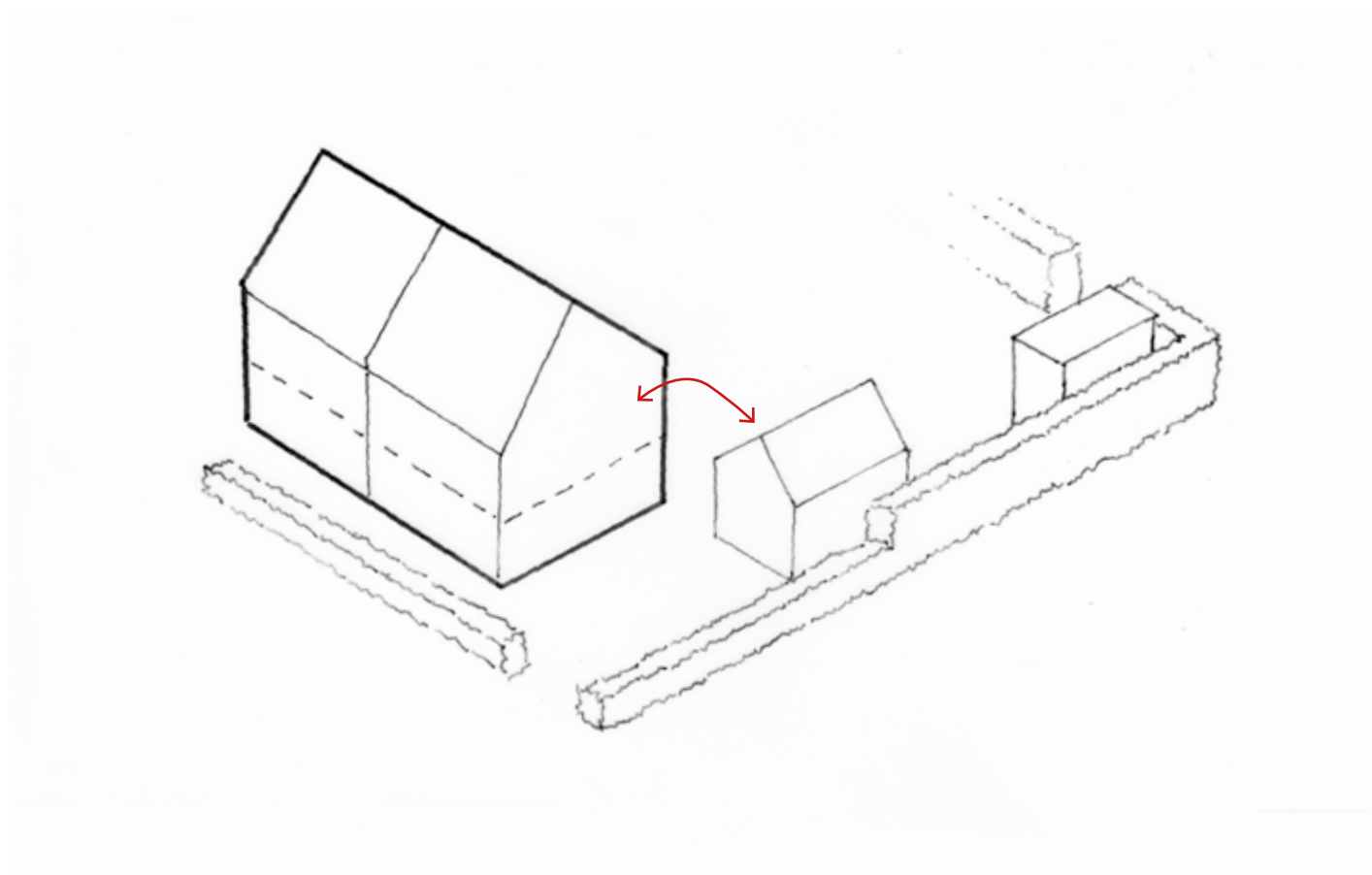
- Woningen die liggen op de hoek van een straat, moeten een tweezijdige oriëntatie hebben. Zij hebben hun voordeur in de zijgevel;
- De gebouwen hebben altijd minstens één dwarskap (=kap met nokrichting loodrecht op de straat), al dan niet gecombineerd met een langskap.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

- de woningen (zogenaamde achterkavels) die rood zijn omljnd bij paragraaf 2.1.6 zijn maximaal 2 bouwlagen hoog met een kap;
- met kap: Goothoogte = max. 7 meter. Nokhoogte = max. 12 meter;
- met plat dak: Hoogte = max. 10 meter. De materialisatie is vrij. Er wordt rekening gehouden met de privacy van de woningen aan de Stuijvenburchstraat: de noordgevels op de verdiepingen hebben géén uitzicht over de achtertuinen van deze woningen.



garage in lijn met de woning



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



garage in lijn met de woning



diverse bergingen, achter een hoge haag

4.1.6 garages en bergingen

BESCHRIJVING

bouwregels gebouwen geen woning zijnde

UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpsse variatie

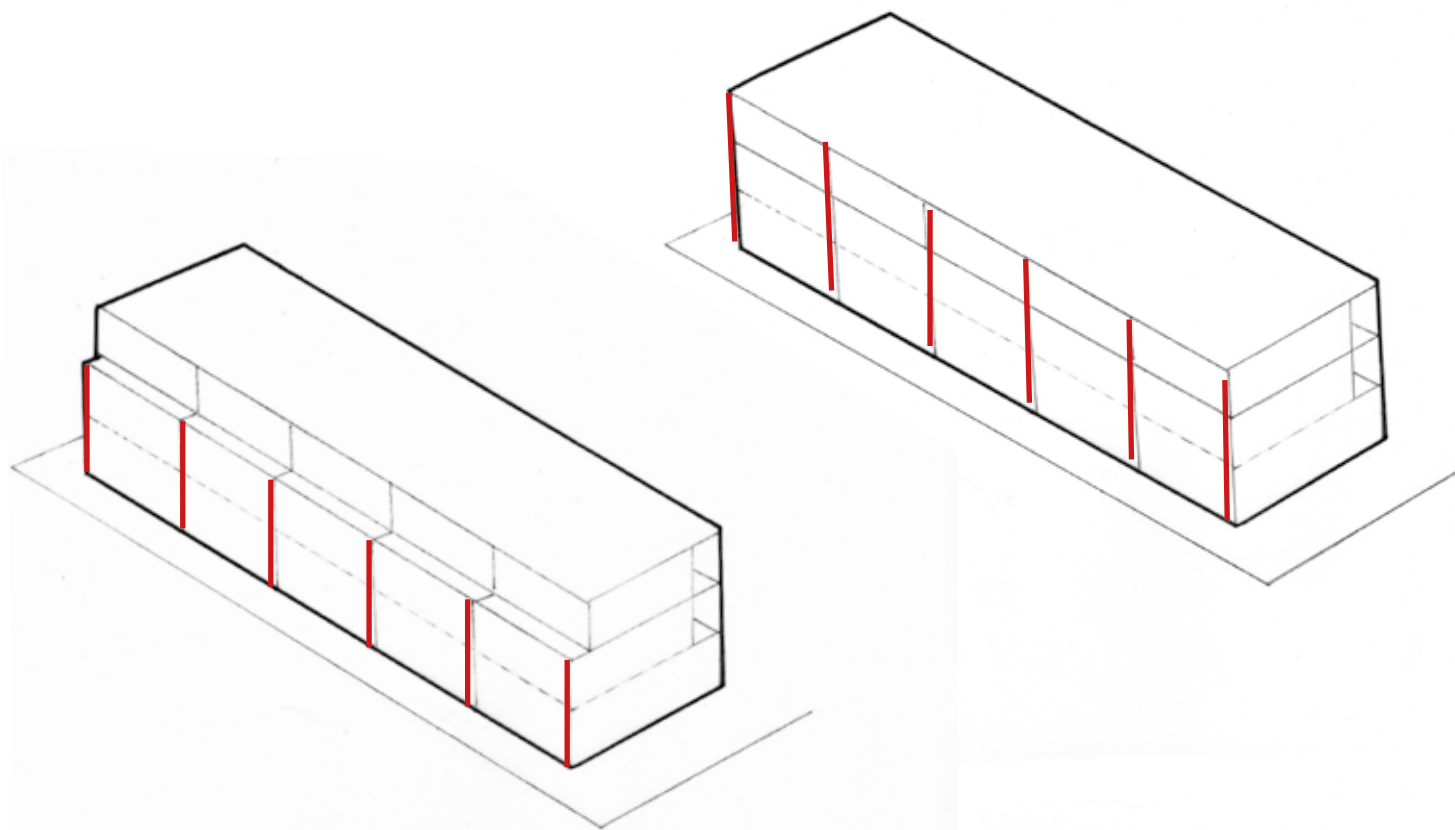
VORMGEVING

- 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



verticale gevel geleding



de drie lagen hoge gebouwen krijgen een verticale geleding,



kopgevel met ramen (nb. deze gevelkleur is ongewenst)



verticale geleding (referentiebeeld: opZoom architecten Wageningen)

4.2.1 gestapelde woningen sociale huur en goedkope huur/koop

BESCHRIJVING
bouwregels gestapelde woningen van de typen sociale huur en goedkope koop/huur.
UITGANGSPUNTEN
- verkrijgen van dorpse variatie en schaal
VORMGEVING
- de gebouwen zijn 3 bouwlagen hoog;
- bouwhoogte = max. 11 meter;
- 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 gevel zijn, maar moeten een gevelcompositie hebben van verschillende materialen en/of kleuren. Wanneer de kopgevel grenst de openbare ruimte (straat of pad), dan moeten de kopgevels voorzien zijn van meerdere ramen per woning;
- (fiets-) bergingen worden inpandig opgelost
SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN



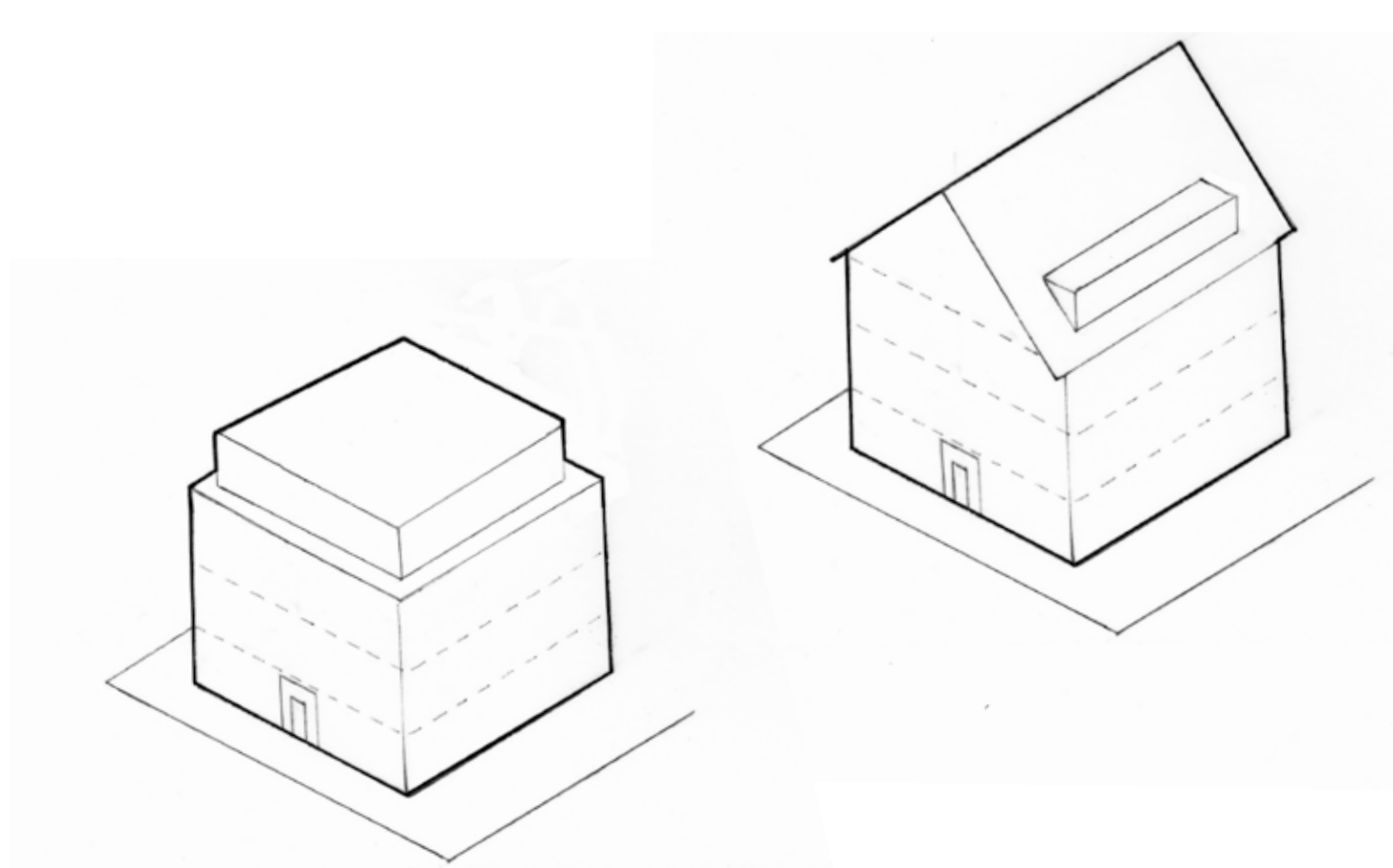
appartementengebouw met karakter van een villa



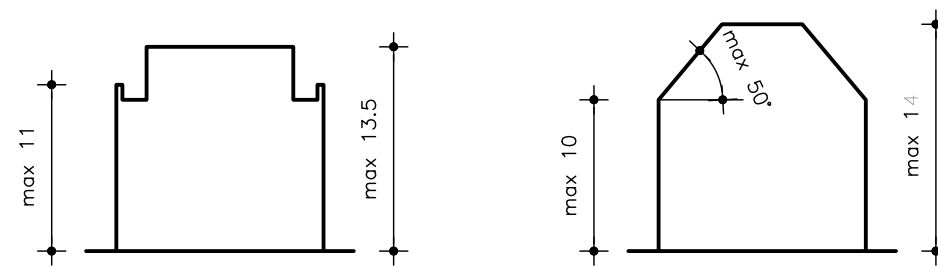
appartementengebouw met karakter van een villa



appartementengebouw met gesegmenteerd volume



de vier lagen hoge gebouwen krijgen een setback of kap



bouwhoogten



hoekwoning met tweezijdige oriëntatie



vrijwel gesloten zijgevel ivm. privacy

4.2.2 gestapelde woningen overig

BESCHRIJVING

bouwregels gestapelde woningen van alle overige typen (vgl. 4.2.1)

UITGANGSPUNTEN

- verkrijgen van dorpse variatie en schaal

VORMGEVING

- de gebouwen hebben het karakter van een villa.
- de gebouwen bestaan uit drie bouwlagen en een kap, óf uit drie bouwlagen plus een vierde bouwlaag met een plat dak, voorzien van een setback van minstens 2m rondom de omtrek van het gebouw.

Met kap: Goothoogte = max. 10 meter.

Nokhoogte = max. 14 meter.

Helling kap: max. 50 graden

Zonder kap: Bouwhoogte = max. 13.5 meter.

Hoogte t.p.v. omtrek gebouw = max. 11m

- Hoekwoningen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;

- bij het ontwerp van de zijgevels wordt vermeden dat er inkijk plaatsvindt in de achtertuinen van naastgelegen woningen;

- (fiets-) bergingen worden inpandig opgelost.

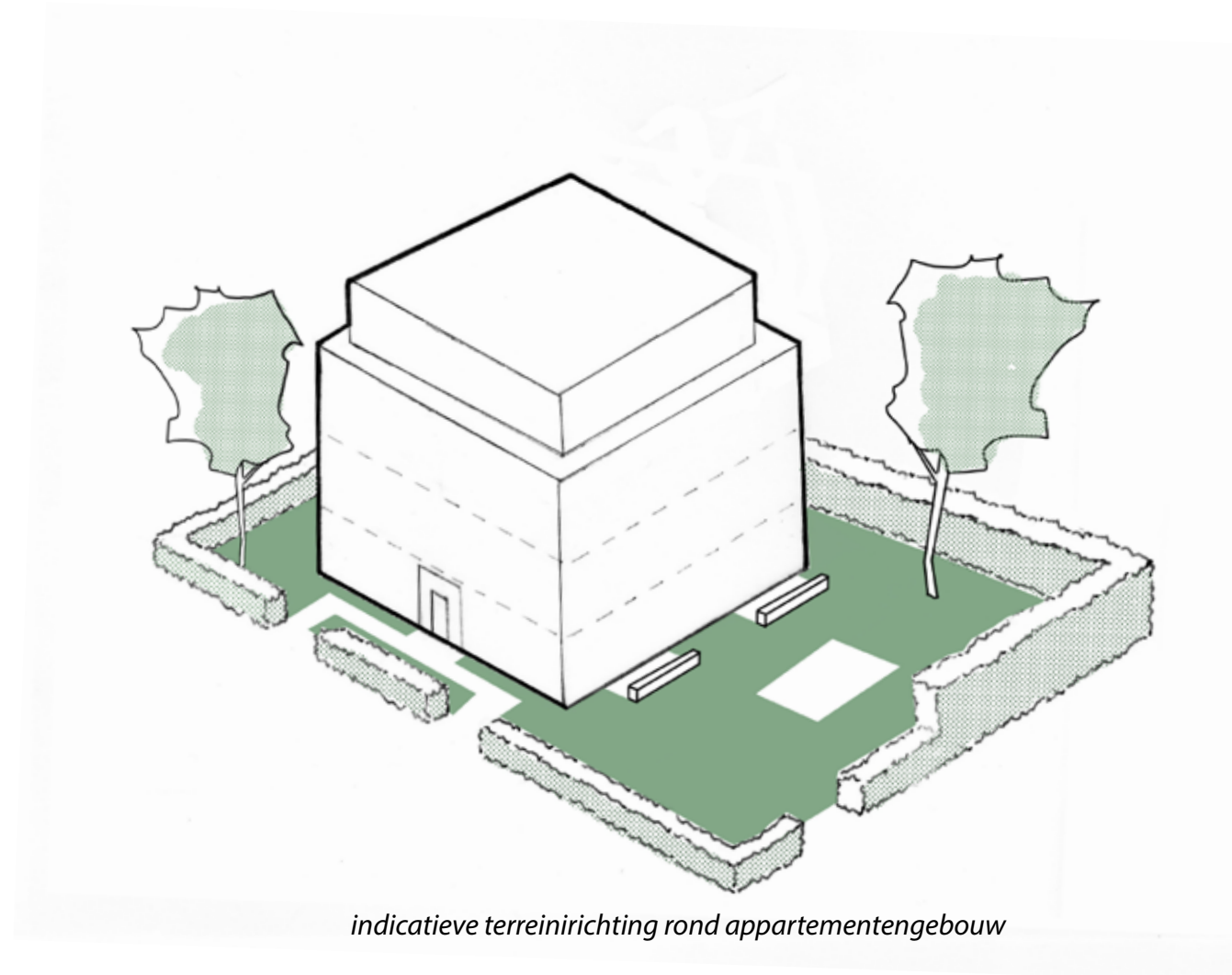
SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN



collectief gebruik en mogelijk collectief beheer door bewoners



gemeenschappelijke buitenruimtes



indicatieve terreinrichting rond appartementengebouw



het terrein wordt omgeven door lage hagen (referentiebeeld Eerbeek)

4.2.3 terreininrichting rond appartementen

BESCHRIJVING

bouwregels terreinen rond appartementengebouwen

UITGANGSPUNTEN

- groene, dorpse uitstraling,
- collectief gebruik door bewoners
- de inrichting van het terrein is onlosmakelijk onderdeel van de opgave. Bij voorkeur wordt deze door een landschapsarchitect of landschapsontwerper ontworpen.

VORMGEVING

- de algehele uitstraling is 'groen', aansluitend op de bosstroken;
- het terrein wordt omgeven door lage hagen, waar het terrein aan achter- en zijtuinen grenst door hoge hagen;
- de entree (-s) worden herkenbaar vormgegeven
- er wordt zo min mogelijk verharding toegepast
- op het terrein staan enkele vrijstaande eerste en/of tweede grootte inheemse bomen passend bij de Veluwe;
- een deel van het terrein wordt voor collectief gebruik van de bewoners ingericht;
- de overgang tussen privaat (terrassen) en collectief wordt vormgegeven.

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN

5.1 BUITENRUIMTE

5.1.1 terreininrichting

5.1.2 functionele buitenruimtes

5.2 BEDRIJFSGEBOUWEN

5.2.1 positie gebouw en gevel oriëntaties

5.2.2 gevelopeningen

5.2.3 reclame uitingen

5 BKP bedrijfsterrein



5.1.1 terreininrichting

THEMA

inrichting bedrijventerreinen

UITGANGSPUNTEN

- groene, dorpse uitstraling;
- kaderstellend is het **Toetsingskader duurzame gebiedsontwikkeling Brummen**, Beleidsinstrument voor grip op ambities, ambitieniveau en resultaat (opgesteld door DWA in opdracht van de gemeente Brummen, 1 april 2025). Het gekozen ambitieniveau is hier de hoogste: 'willen'. Voor natuurinclusiviteit zie ook C5 in de tabel op pagina 6 en de verwijzing naar de Gids Natuurinclusief Ontwikkelen (Synchroon, 2023).

VORMGEVING TERREIN

- het verkeer dient op eigen terrein te kunnen keren (achteruitrijden op Loubergweg is niet toegestaan);
- elk deelterrein wordt omgeven door een brede lage haag, indien nodig aangevuld met een transparant hek. Bij voorkeur een gemengde haag. Hoogte max 1.20meter, breedte minstens 80cm) Verplicht van inheemse soorten (zie ook pagina 23);
- aan de representatieve zijden komt een groenzone van 3 m die niet bebouwd en niet verhard mag worden.
- op elk deelterrein komen enkele (minstens 2) eerste grootte bomen te staan;
- als uitgangspunten voor waterberging gelden: het opvangen van 80mm bui, het aanleggen van een buffer op eigen terrein en een overstort naar het verzamelriool onder de Loubergweg.



5.1.2 functionele buitenruimtes

THEMA

Inpassing zogenaamde functionele buitenruimtes zoals buitenopslag, buitenshowrooms of buitenwinkeldelen.

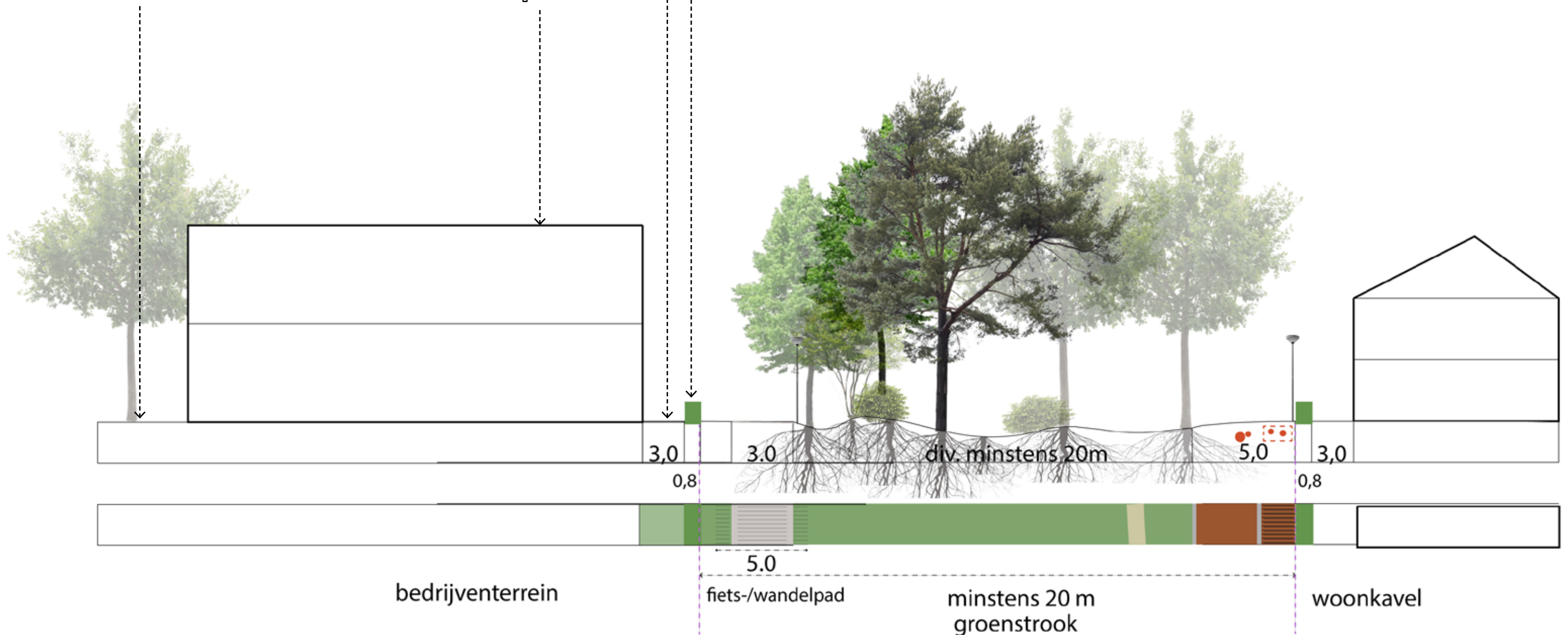
VORMGEVING TERREIN

- de afscheidingen van dergelijke ruimtes zijn nadrukkelijk onderdeel van de ontwerpopgave en dienen hoogwaardig te zijn.
- de positie van dergelijke buitenruimtes ligt niet tussen de afzonderlijke gebouwen en niet in de 3m groenzone.

verplicht: minstens 2 eerste grootte bomen per deelterrein

verplicht: hwa op eigen terrein.
optioneel: groene daken en groene gevels

verplicht: onverharde groenzone van 3m en een lage brede haag op de erfscheidingen





5.2.1. positie gebouw en gevel oriëntaties

BESCHRIJVING

Bouwregels voor bedrijfsgebouwen op het bedrijven-terrein.

UITGANGSPUNTEN

- kleinschalige bedrijfsgebouwen; 3 tot 5 in aantal;
- de gebouwen vormen in schaal een overgang tussen de kleinschalige woonbebouwing op het Burgersterrein en de grootschalige logistieke hallen ten zuiden ervan;
- de gebouwen zijn maximaal 10 meter hoog;
- de gevels (ramen) zijn geïoriënteerd op de Loubergweg en op de bosstrook;
- kaderstellend wat betreft natuurinclusiviteit is het **Toetsingskader duurzame gebiedsontwikkeling Brummen**, Beleidsinstrument voor grip op ambities, ambitieniveau en resultaat (opgesteld door DWA in opdracht van de gemeente Brummen, 1 april 2025). Het gekozen ambitieniveau is hier de hoogste: 'willen'. Voor natuurinclusiviteit zie ook C4 in de tabel op pagina 6 en de verwijzing naar de Gids Natuurinclusief Ontwikkelen (Synchroon, 2023).

VORMGEVING

- representatieve gevels;
- platte daken en kappen zijn toegestaan;
- in aanvulling op de algemene regels over materiaalgebruik, zijn groene gevels (d.w.z. gevels voorzien van beplanting) en begroeide gevels toegestaan.
- (dak-) installaties dienen uit het zicht te worden gesitueerd. Dit impliceert voor dakinstallaties onder andere dat deze minstens 5m uit de gevellijn dienen te worden geplaatst. Gezien vanaf de representatieve zijdes.



5.2.2 gevelopeningen

BESCHRIJVING

Bouwregels voor de gevelopeningen van bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein.

UITGANGSPUNTEN

- gebouwen hebben aan de groenzone ramen die uitkijken op de groenzone. De ramen zijn niet afgeplakt met een folie of anderszins dichtgezet;
- indien het gebouw een publiek toegankelijke functie en/of kantoorfunctie omvat, dan zijn deze functie(s) gesitueerd langs de groenzone. Deze functies hebben riante raamopeningen aan de groenzone;
- de gevelopeningen van expeditieruimten, containerruimten en vergelijkbare functies zijn niet gesitueerd langs de groenzones.

VORMGEVING

- gebouwen krijgen een dorpse schaal

SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN



gemeenschappelijke zuil



losse letters op het gevelvlak

5.2.3 reclame uitingen

BESCHRIJVING
Regels voor reclame-uitingen van bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein.
UITGANGSPUNTEN
- ter plaatse van de gemeenschappelijke inrit tot het gebied komt één gemeenschappelijke reclamezuil, om de vindbaarheid van de bedrijven te waarborgen; - ter plaatse van de individuele inritten tot de kavels (vanaf de zuidzijde) kunnen bedrijven de inrit tot hun kavel helder markeren; - reclame-uitingen op gevels gericht op de gemeenschappelijke entreeweg (de zuidwest gerichte gevels) zijn toegestaan zodat de bedrijven vindbaar zijn; - reclame-uitingen langs de groenzones zijn zeer terughoudend vormgegeven.
VORMGEVING
- ter hoogte van de gemeenschappelijke entree tot het gebied is één reclamezuil toegestaan, gedeeld door de bedrijven in het gebied, afmeting max.. 2m breed en 4m hoog. Dit element moet een eigen vormgevingskwaliteit hebben. Andersoortige reclame-aanduidingen zijn niet toegestaan; - ter hoogte van de individuele inritten tot de kavels (vanaf de zuidzijde) is per gebouw één vrijstaande reclamezuil en 1 vlaggenmast toegestaan; - Gevels gericht op de gemeenschappelijke entreeweg (de zuidwest gerichte gevels): Eén reclame-uiting is toegestaan; de afmeting is maximaal 4m breed en 0,60m hoog; - langs de groenzones is per bedrijf één naamvermelding toegestaan, met losse letters vlak tegen de gevel, afmeting maximaal 4m breed en 0,60m hoog. Andersoortige reclame-aanduidingen aan de gevel, op het terrein en achter ramen of puien zijn niet toegestaan.
SPECIFICATIES/AANDACHTSPUNTEN
- reclame-uitingen lichten niet op en wordt niet aange-licht; - knipperende of bewegende elementen zijn niet toege-staan.

definitieve versie 3-10-25
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
ing. Arjen van Reden, landschapstechnicus
ing. Gienie Schoonvelde, technisch ontwerper