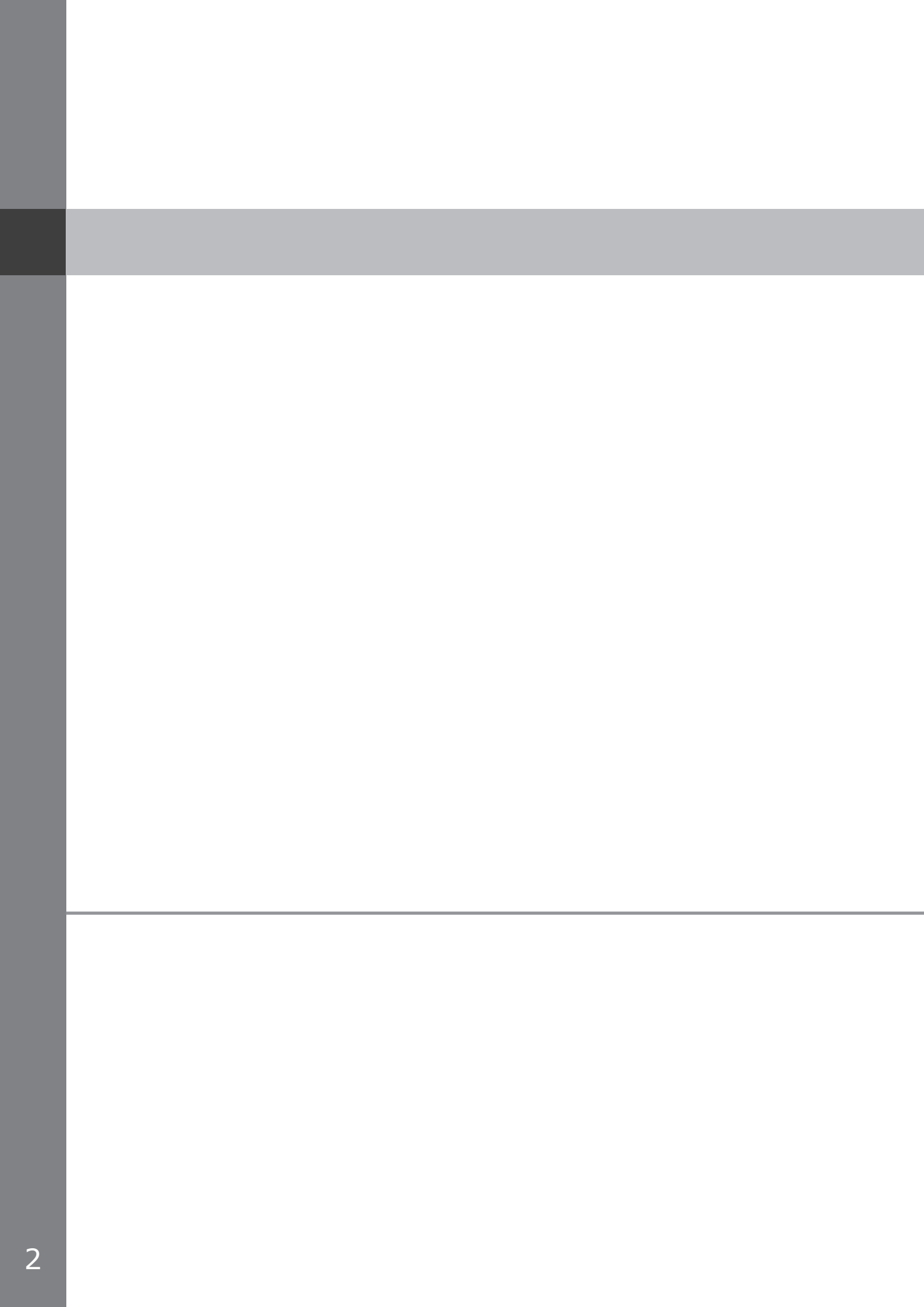




op de Bleek

wonen tussen groen en water

*Stedenbouwkundig plan
& Beeldkwaliteit*



*Stedenbouwkundig plan
& Beeldkwaliteit
Op de Bleek*

Eibergen

IAA Architecten
Stedenbouw & Landschap

M.H. Tromplaan 55
Postbus 729
7500 AS Enschede
tel. 053-4804444

In opdracht van

Ter Steege Vastgoed Rijssen BV
Reggesingel 32
Postbus 218
7460 AE Rijssen
te. 0548-530000

Juni 2010



Luchtfoto oorspronkelijke situatie ▲

Inhoudsopgave

	Inhoud	5	5	De bebouwing	43
	Vooraf	7		• Beeldvorming	43
1	Gebiedsbeschrijving	9		• Wonen en Werken	45
	• KTV-complex	11		• Wonen tussen het water	49
	• Fabrieksbebouwing	13		• Villawijk	51
	• Spoorlijn Winterswijk - Hengelo	13		• Appartement aan de Berkel	53
	• De Berkel	13		• Wonen in de fabriek	55
	• De Ramsbeek	15		• Patiowoningen aan de Ramsbeek	57
	• De Maat	15		• Fabrieksstraten met geschakelde en rijen woningen	59
2	Stedenbouwkundig plan	17		• Industrieel erfgoed	61
	• Gebiedsindeling	17		• Wonen in het dorp	67
	• Ontsluiting	19		• (Industrieel) Erfgoed	69
	• Parkeren	21		• Bebouwing langs de spoordijk	71
	• Fiets- en wandelroutes	21		• Wonen in de Dorpszoom	73
3	Straatprofielen	23		• Appartementen aan de Ramsbeek	75
4	Groen en water	29			
	• Ecologische Hoofdstructuur	40			
	• De Ramsbeek	40			
	• De zomp	40			
	• Spoorlijn	40			
	• Ecologische zone	41			
	• Regenwater	41			



Oorspronkelijke Situatie ▲

Vooraf

In 2000 kocht Ter Steege Vastgoed Rijsen BV het KTV-complex in Eibergen met de bedoeling er woningen te bouwen. De fabriek was toen nog volop in bedrijf. Meteen is met de gemeente gesproken over de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Na voorbereidend onderzoek (2001-2003) werden deze randvoorwaarden vastgesteld, waarna een prijsvraag is uitgeschreven. Dit leverde geen winnend ontwerp op. In 2004 werd IAA Stedenbouw en Landschap gevraagd een nieuw stedenbouwkundig plan op te stellen. In 2008 werden het definitieve stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsrichtlijnen, en het bestemmingsplan vastgesteld.

In 2005 is na een faillissement de productie in het fabriekscomplex stil komen te liggen. Daarna kon het terrein gefaseerd in ontwikkeling worden genomen. Belangrijke uitgangspunten voor de herontwikkeling waren enerzijds het (weer) goed zichtbaar maken van de relatie van de plek met de inmiddels gekanaliseerde

Berkel, en anderzijds het behouden van duidelijke verwijzingen in de te ontwikkelen wijk naar het industriële verleden van Eibergen. KTV was immers ooit de grootste werkgever van het dorp.

De aanwezige vervuilingen en bouwkundige kwaliteit van de gebouwen beperkten de mogelijkheden voor hergebruik. De verwijzingen zitten behalve in het behoud van o.a. een aantal gebouwen en de schoorsteen ook in de structuur en materiaalkeuze die zijn opgenomen in het plan.

Gaande de planontwikkeling zijn de omstandigheden gewijzigd. Zo leidde de mondiale recessie tot wijzigingen in de woningmarkt. Binnen de ongewijzigde hoofdopzet van het plan, leidt dit tot enkele kleine aanpassingen in de beeldkwaliteit, teneinde het plan volledig te kunnen uitvoeren. In deze versie van het Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteit zijn deze wijzigingen verwerkt (blz. 59). Tevens zijn enkele kleine redactionele correcties doorgevoerd.

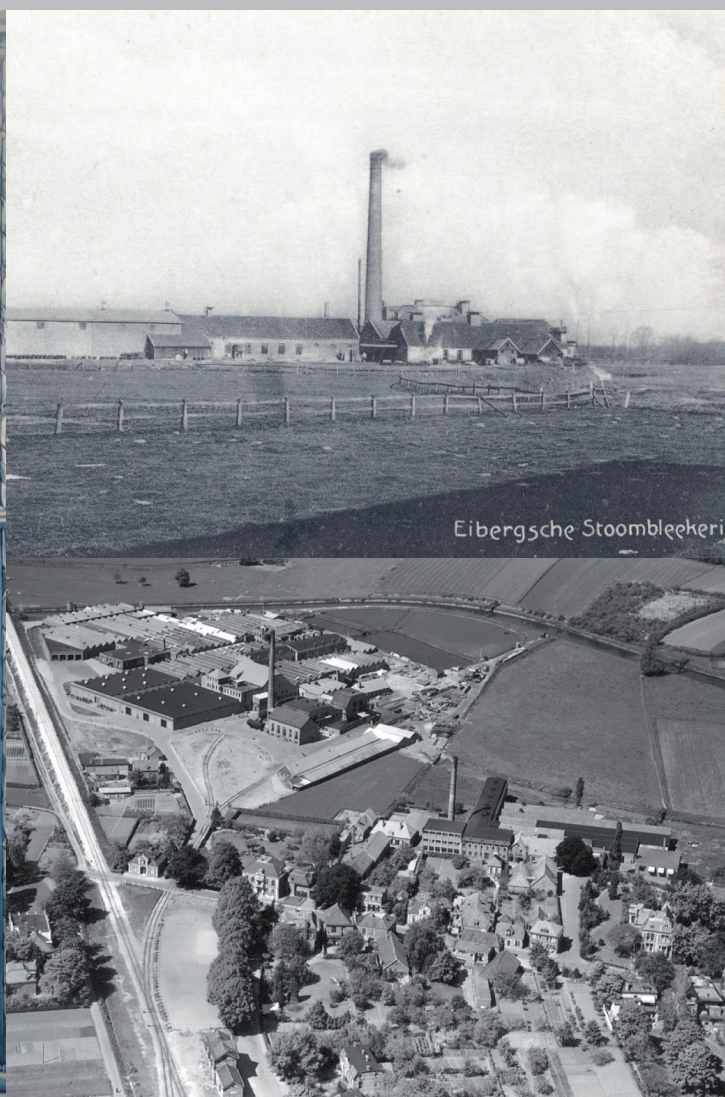


Oorspronkelijke Situatie ▲

1 *Gebiedsbeschrijving*

Op de Bleek heeft een nogal geïsoleerde positie binnen de bebouwde kom van Eibergen. Het plangebied Op de Bleek wordt door de bestaande bebouwing afgeschermd en ligt ingeklemd tussen de oude spoorlijn Neede - Winterswijk, de Berkel en het park De Maat. Om de ruimtelijke integratie tussen het wonen op het KTV-terrein, de Berkel en parkgebied De Maat te vergroten wordt de grens van het plangebied gevormd door het Koeweidepad. Het in bezit van derden in de omgeving van de Fabrieksstraat wordt eveneens onderdeel van het plangebied. Geheel terzijde aan de andere kant van de spoorlijn ligt de voormalige rioolzuivering van de fabriek, dat door de geïsoleerde ligging meer deel uitmaakt van het aangrenzende fabrieksterrein de Mors dan van het woonge-

bied op het KTV-complex. Het zal wel onderdeel van het plangebied blijven uitmaken, omdat de Ramsbeek in dit gebied een nieuwe uitmonding in de Berkel zal krijgen.



Ontwikkeling KTV ▲

Gebiedsbeschrijving

KTV-complex

De Koninklijke Textielveredelingsindustrie (KTV), ontstaan als Eibergse Stoomblekerij elders in Eibergen, heeft zich eind 19e eeuw aan de oever van de Berkel op een terrein met de naam Hummelsweide gevestigd. Nadat de spoorlijn tussen Winterswijk en Neede was aangelegd werd de omvang van het complex in zuid-westelijke richting aanzienlijk uitgebreid. De Berkel moest daarvoor worden verlegd. De fabriek had een eigen spooraansluiting vanuit het zuiden, hierdoor waren aan die zijde de bebouwingsmogelijkheden beperkt. Opvallend is de strakke verkaveling met de interessante afwisseling van hoog- en laagbouw en buitenruimte. Kenmerkend is de centrale ligging van de kantoorvilla. Op het tegeltableau, gemaakt ten behoeve

van het 100 jarig bestaan is dit interessante stedenbouwkundige gegeven goed zichtbaar. Vanwege de aanleg van de bezinkvijvers was opnieuw een verlegging van de Berkel noodzakelijk. Het opheffen van het raccordement maakte in de 50er jaren de uitbouw van de fabriek in zuidelijke richting mogelijk. In die periode kreeg het complex haar huidige omvang en veranderde het qua uiterlijk nagenoeg niet meer. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige structuur van het fabriekscomplex te respecteren. De afwisseling van hoog en laag gecombineerd met het handhaven van een aantal beeldbepalende gebouwen is het uitgangspunt voor de toekomstige stedenbouwkundige lay-out.



Herkenbare structuren ▲

Gebiedsbeschrijving

Fabrieksbebouwing

Het complex als geheel kan als karakteristiek worden bestempeld door de ortogonale structuur en de afwisseling van de lage sheds en de hogere gebouwen met opvallende kapconstructies. De diverse gebouwdelen specifiek beschouwd worden echter niet als monumentwaardig beschouwd. Uiteindelijk is er een selectie gemaakt van delen van het complex die door hun uitstraling en hun ligging de continuïteit van het verleden naar de toekomst waarborgen.

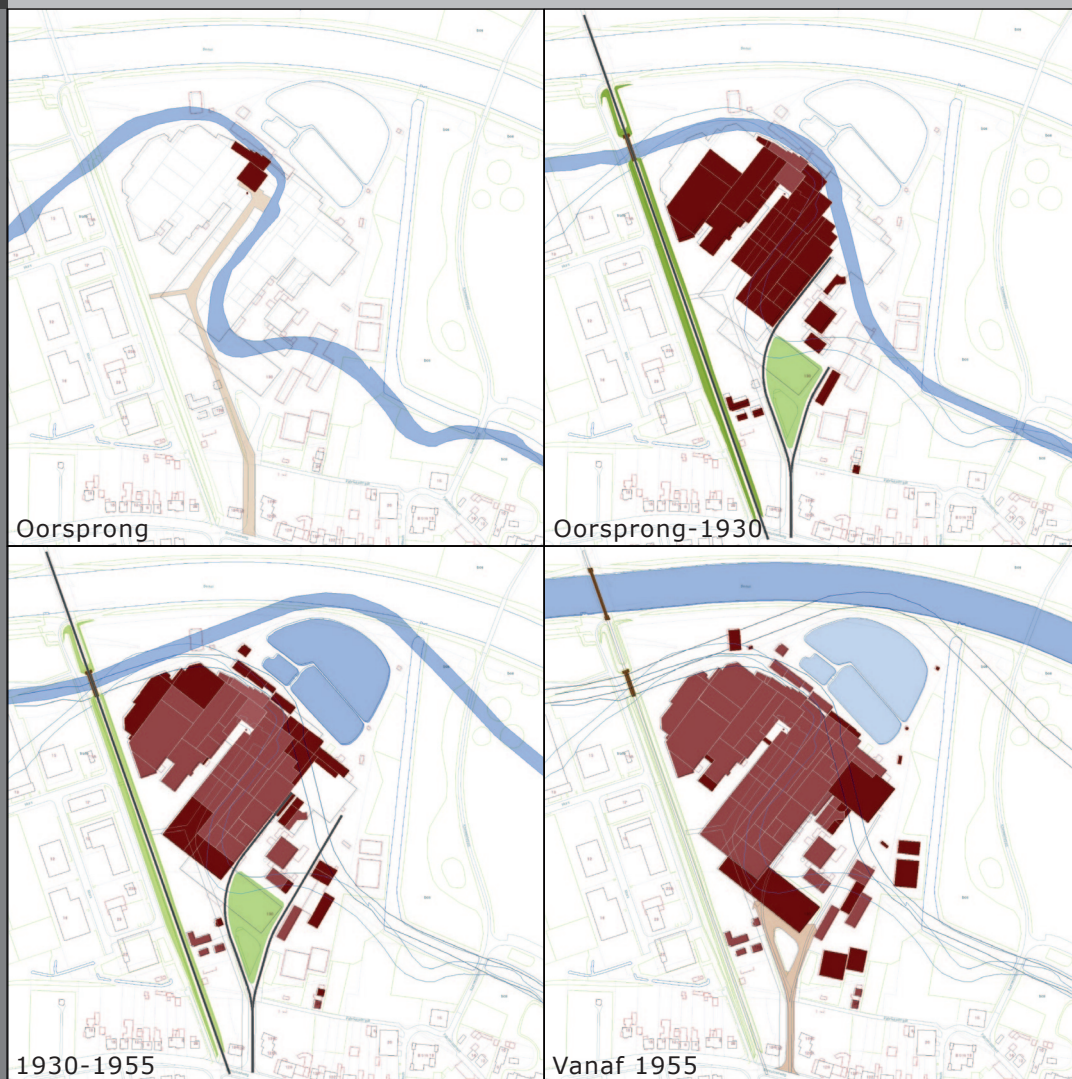
Spoorlijn Winterswijk - Hengelo

De spoorlijn werd in oktober 1884 geopend. In 1935 werd het reizigersvervoer gestaakt. In 1972 het goederenvervoer. Nog in 1967 werd er een nieuwe brug over de inmiddels verlegde en gekanaliseerde Berkel gebouwd. Inmiddels is het traject als belangrijke fietsverbinding in gebruik genomen. De verhoogde ligging in een strakke lijn is een karakteristiek gegeven voor het plangebied. De restauratie van de brug over de vroegere

Berkelloop en het weer terugbrengen van het water eronder zal het cultuurhistorisch belang van deze oude lijn in het landschap accentueren.

De Berkel

In de omgeving van Eibergen is open water van enige omvang nauwelijks aanwezig. De Berkel is nauw verbonden met het ontstaan en het bestaan van Eibergen. In de zestiger jaren is het riviertje gekanaliseerd om de waterafvoer te verbeteren en is de directe relatie met het stadje verbroken. Heden ten dagen wordt er op een andere wijze over het omgaan met oppervlakte water gedacht. De Berkel is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en wordt ecologisch aangepast. De scheepvaart doormiddel van de Berkelse Zomp is om het toerisme te stimuleren zeer recent weer nieuw leven ingeblazen. De ligging aan de Berkel zal daarom van grote waarde blijken te zijn voor de beeldvorming. Transparantie binnen het plangebied richting de Berkel is daarom een essentiële randvoorwaarde.



Ontwikkeling KTV en Ramsbeek ▲

Gebiedsbeschrijving

De Ramsbeek

Ten oosten van Eibergen mondde de Ramsbeek uit in de Berkel. Door het verleggen van de Berkel werd de Ramsbeek verlengd met een deel van de oude Berkelloop. Op het KTV-terrein vormt de Ramsbeek de grens tussen het fabrieksterrein en het park De Maat. Als belangrijke randvoorwaarde voor het ontwikkelen van het terrein als woongebied is het weer terugbrengen van de oude rivierloop van de Berkel in de vorm van de Ramsbeek een interessante opgave. Bij de bestaande brug in het Koeweidepad komt de nieuwe waterloop het plangebied binnen en hervindt zijn loop langs de oorsprong van het fabriekscomplex en gaat onder de bestaande spoorbrug door om kort daarna aan te takken aan de Berkel.

De Maat

Het parkgebied de Maat is ongeveer 10 ha groot. Het grenst direct aan de kern van Eibergen en kan gezien worden als uitloopgebied waar ook grootschalige activiteiten zoals kermissen en dergelijke plaats kunnen vinden. Door herinrichting in relatie met de plannen voor de Berkel en de Ramsbeek en het woningplan Op de Bleek kunnen zowel de gebruiksfuncties als de ecologische betekenis van het park worden verbeterd.



Stedenbouwkundig Plan ▲

2 *Stedenbouwkundig plan*

De combinatie van groen, water en cultureel erfgoed hebben geleid tot een boeiend stedenbouwkundig concept. De opzet is gevarieerd, de verschillende plandelen worden bepaald door ligging, hoogte en ruimtelijke karakteristiek, zonder dat daardoor de hoofdlijn verdwijnt. Het stedenbouwkundig plan kent een grote variatie aan woningtypen en woningsoorten. Wonen aan het water of in een groene omgeving, of wonen in een meer cultuurhistorische atmosfeer. Vrije kavels, twee onder één kap, geschakeld evenals woningen in blokjes komen er voor, maar ook appartementen met uitzicht op dorp en groen of op het landelijk gebied.

Gebiedsindeling

Het herstel van de oude loop van de Berkel heeft grote invloed op de inrichting van het plangebied. Op de Bleek. Overeenkomstig de gemeentelijke woonvisie wordt het gebied globaal gezien in tweeën gedeeld. Het noordelijke deel dat aansluiting zoekt bij het park De

Maat en de waterlopen de Berkel en de Ramsbeek en het zuidelijk deel dat naast de dorprand van Eibergen de aanwezigheid van de voormalige KTV-fabriek benadrukt.

In het plandeel ten noorden van de Ramsbeek overheerst het groene beeld door de ruime kavels en het zicht op het park De Maat.

De indeling van het plandeel ten zuiden van de Ramsbeek is tweeledig. Het sluit aan bij het dorpscentrum, maar wordt ook bepaald door de te handhaven delen van het fabriekscomplex en heeft daardoor een wat steniger karakter. Kenmerkend voor dit laatste is de stedenbouwkundige orthogonale structuur. De structuur en de bebouwingsdichtheid van het voormalige fabriekscomplex zijn belangrijke speerpunten geweest voor de stedenbouwkundige layout.



Gebiedsindeling



Stedenbouwkundig plan

Vanwege de kleinschaligheid en relatief lage architectonische waarde van het complex is ervoor gekozen de nieuwbouw niet te laten voort borduren op het industriële karakter maar deze vooral met accenten aan te geven. De compacte bebouwing met nauwe straatjes en variaties in hoogtes, in combinatie met het industriële erfgoed biedt voldoende aanknopingspunten met het verleden.

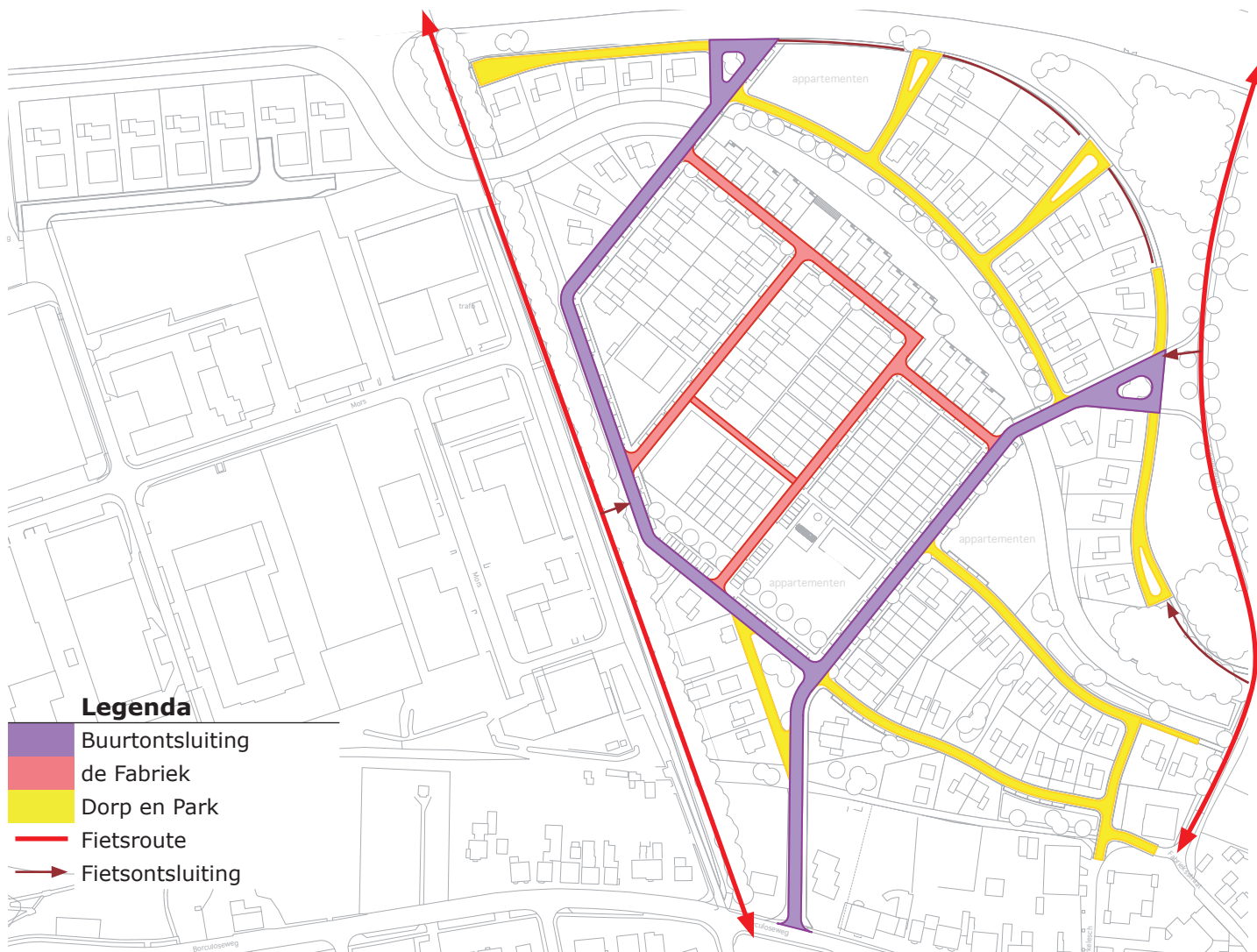
Aan de westzijde gescheiden door de voormalige spoorlijn ligt het Woon-Werkgebied. Het gebied is nauw gerelateerd aan het industriegebied en wordt daar ook in milieutechnische zin door beïnvloed. De relatie met de overige plandelen is beperkt.

Ontsluiting

Verwacht mag worden dat alleen bestemmingsverkeer in het gebied te vinden zal zijn. Een hoofdontsluiting doormiddel van een vorkstructuur is hiervoor de geëigende oplossing.

Voor dienstverlening is een kortsluiting gecreëerd. Doormiddel van bruggen worden de waterlopen gekruist. Vanaf de vork kunnen de verschillende woongebieden worden bereikt, zodat iedere woning in het gebied per auto op een overzichtelijke wijze kan worden benaderd. Doodlopende wegen worden voorzien van een keerlus om de dienstverlening te vergemakkelijken. Aansluiting op het bestaande wegennet vindt voornamelijk plaats via de voormalige fabriekstoegang. Een secundaire verbinding is gepland langs de Berkel Es, die eventueel ook te gebruiken is bij calamiteiten.

Het Woon-Werkgebied wordt apart ontsloten via De Mors. De voorkeur heeft de realisatie van een lus. Daarvoor is echter overeenstemming met bestaande bedrijven noodzakelijk.



Indeling profielen ▲

Stedenbouwkundig plan

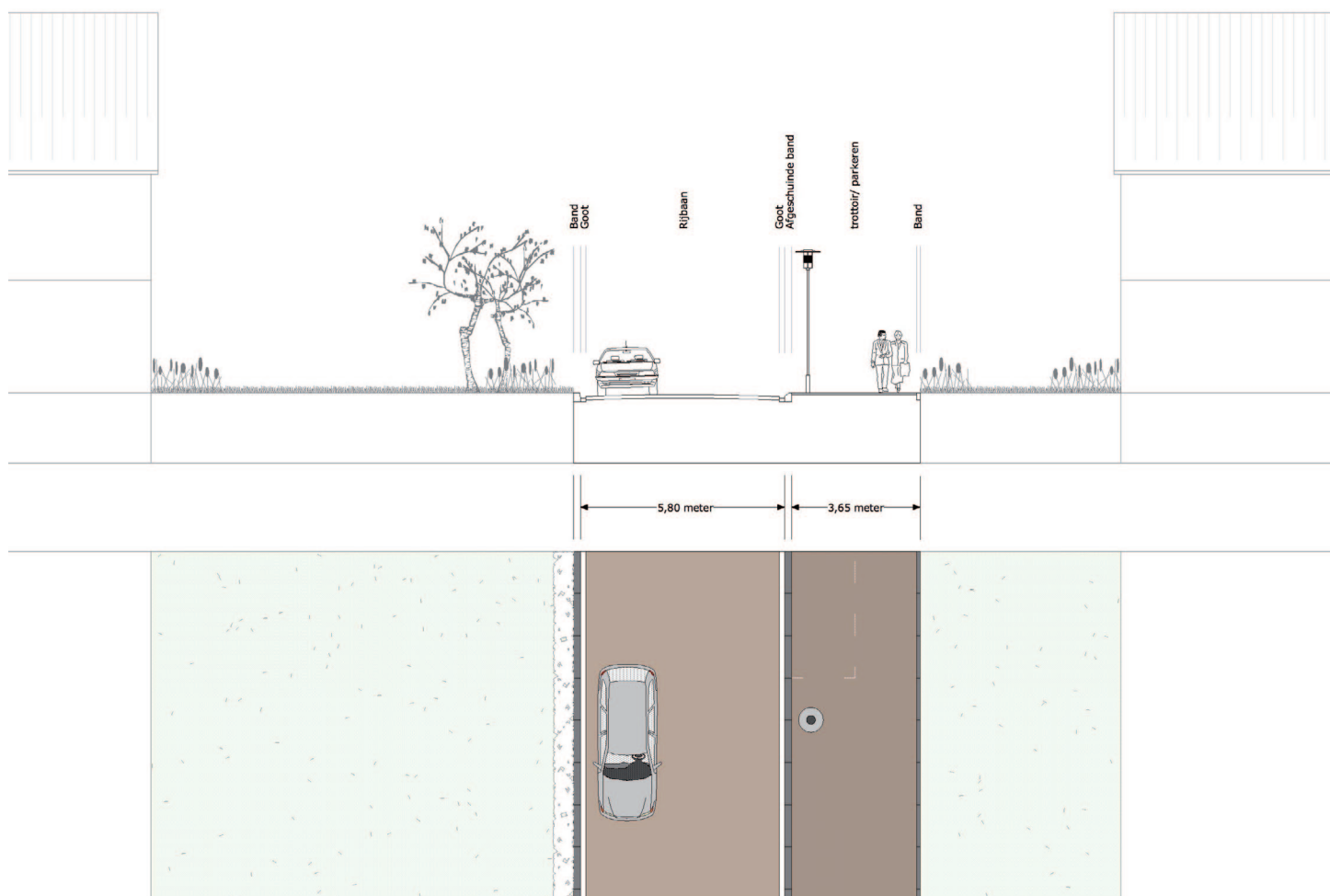
Parkeren

In het plangebied is voldoende parkeer ruimte gepland. Voor de woningen zonder eigen parkeerplaats is 1,5 parkeerplaats per woning beschikbaar. Voor de goedkopere en middeldure woningen met een eigen parkeerplaats is nog 0,5 parkeerplaats per woning beschikbaar, en bij appartementen is dit 0,3. Bij de duurdere woningen worden de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Ook wordt in een deel van 'De Fabriek' op eigen terrein geparkeerd, namelijk in de voortuin. Daarnaast is in de verschillende straten ruimte voor parkeren voor bezoekers opgenomen.

Fiets- en wandelroutes

Voet- en fietsrelaties vallen binnen het plangebied samen met de wegenstructuur. Voor fietsers worden er een aantal extra ontsluitingspunten gecreëerd. Een aansluiting op de spoordijk alsmede een verbinding richting Park de Maat (Koe-weidepad) zorgen ervoor dat de wijk van alle kanten per fiets toegankelijk is.

Meer aandacht wordt gevraagd voor kleinschalige wandelroutes in en rond het eigen woongebied. Routes langs het water, maar ook goede wandelmogelijkheden richting het naastgelegen park en de dorpskern worden in het plangebied opgenomen. Verbindingen via het voet- en fietspad op de voormalige spoorlijn en het naastgelegen park bieden tevens ruime wandelmogelijkheden richting het buitengebied.

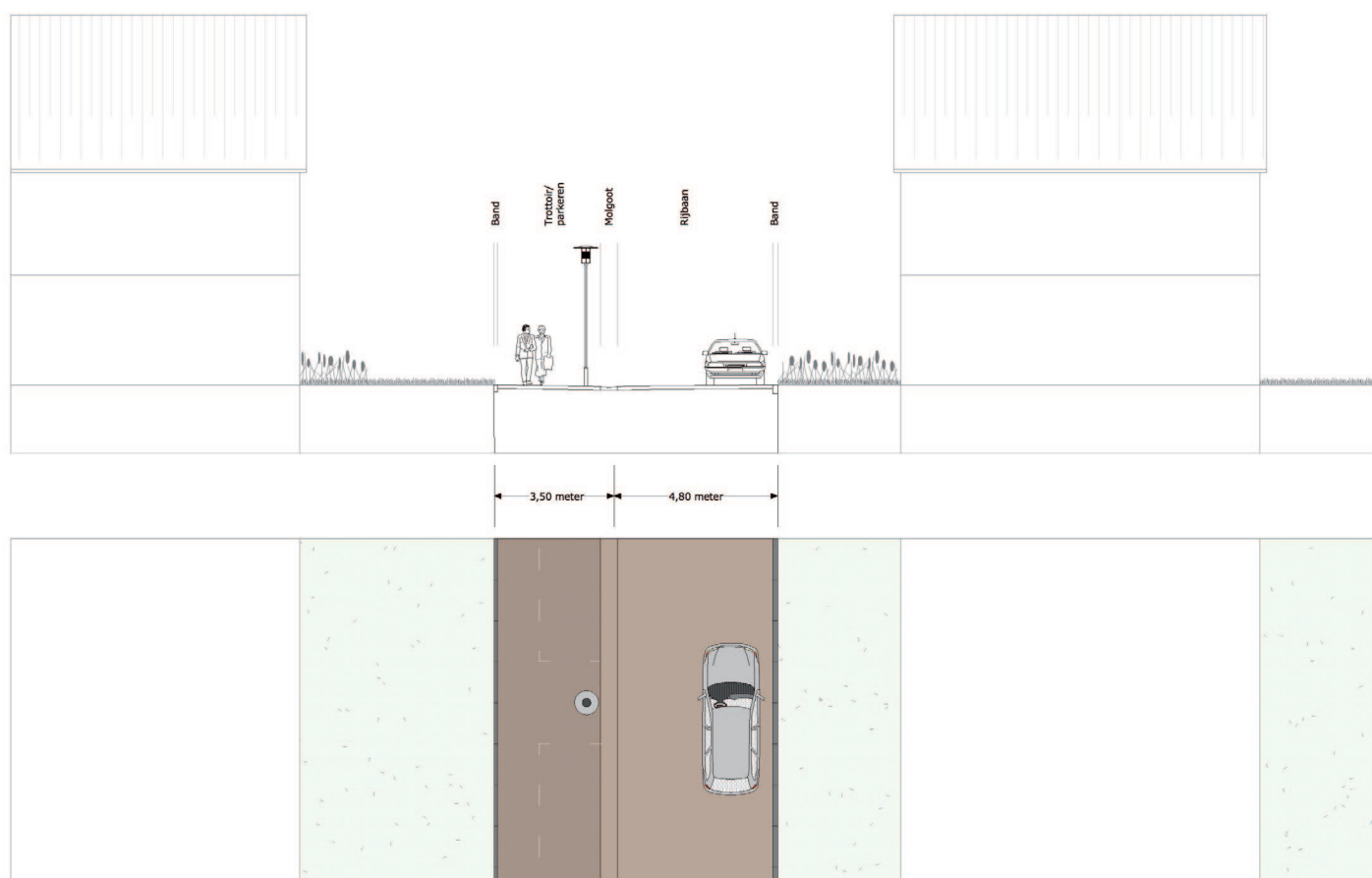


Basisprofiel buurtontsluiting ▲

3 *Straatprofielen*

De buurtontsluiting is de centrale toegangsweg tot het plan Op de Bleek. De ontsluiting heeft de structuur van een vork en prikt vanaf de Grotestraat de nieuwe wijk in. Een duidelijk onderscheid zal worden gemaakt tussen de vormgeving van de vork en de overige woonstraten. De vork zal overal dezelfde indeling krijgen en zal dus herkenbaar zijn. Het profiel zal bestaan uit een rijbaan van 5,80m met een verhoogd liggend trottoir van 3,65m en plaatselijk aan één zijde een bomenrij. Er wordt op dit verhoogd niveau langs deze hoofdroute geparkeerd. Naast deze parkeerstrook is onder de bredere voetgangersstrook plaats voor kabels en leidingen. De materiaal keuze, asphalt, zal in grote lijn overal hetzelfde zijn.

De woonstraten aan de binnenzijde van de vork worden in één geheel bestraat met nuancerings in kleuren en materi-



Straatprofielen

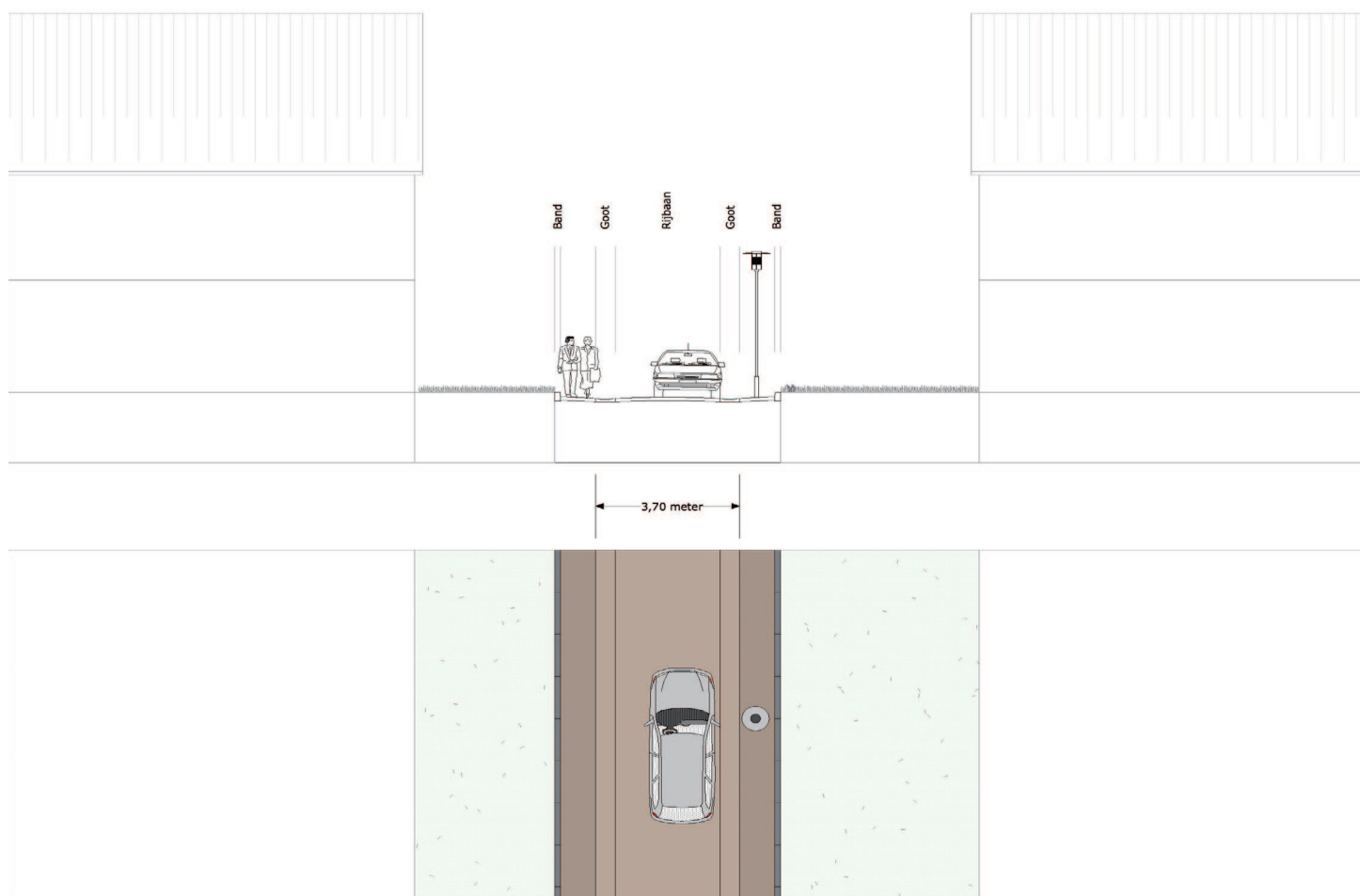
alen. Als basis dient dezelfde klinker die ook in de buurtontsluiting wordt toegepast. In het profiel bevinden zich geen opstaande randen. De parkeervakken zullen met een afwijkende lichte steen worden gemarkeerd.

Het profiel bestaat uit een verharde strook van 8,30 meter. De molgoot dient tevens als scheiding tussen loopstrook en rijbaan (4,80 meter). Op de voetgangersstrook (3,50 meter) bevinden zich de parkeervakken. De straatverlichting wordt tussen de parkeervakken in deze strook geplaatst. Rijstrook en loopstrook kunnen zich van elkaar onderscheiden door een iets afwijkende kleur of een ander bestratingspatroon. Het verschil dient echter beperkt te blijven zodat het hele bestratingsprofiel als een eenheid overkomt.

Om de kleinschaligheid te benadrukken en de rijsnelheid laag te houden is het niet wenselijk het profiel breder te ma-

ken dan nodig. Kabels en leidingen kunnen onder de voetgangersstrook worden gelegd.





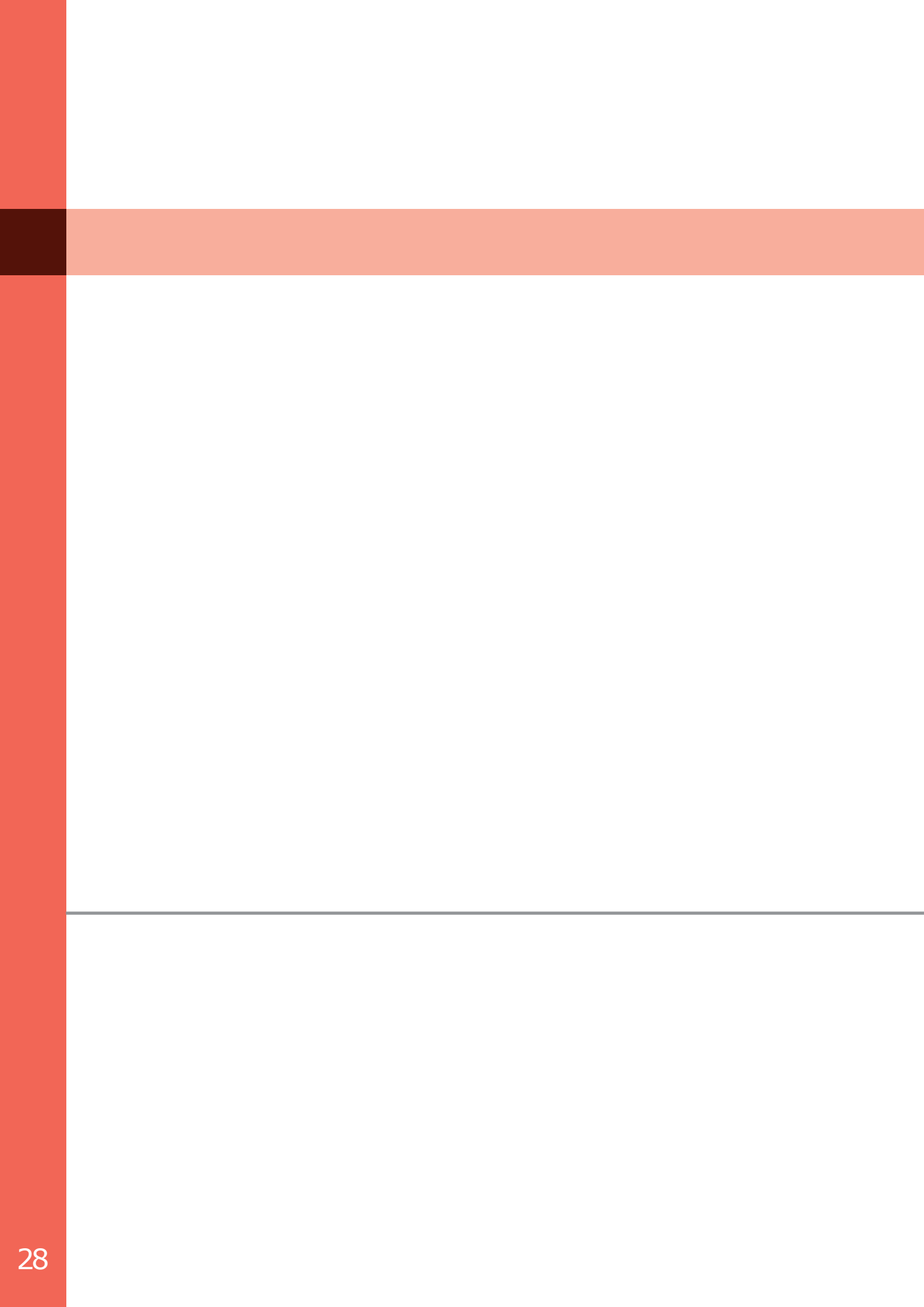
Basisprofiel 'Dorp' en 'Park' ▲

Straatprofielen

Het profiel van de woonstraten aan de buitenzijde is zo beperkt mogelijk gehouden om het dorpse en groene karakter te onderstrepen. De straat bestaat uit een rijbaan van 5,80 meter die zowel door voetgangers, fietsers en auto's wordt gebruikt. De bestrating wordt uitgevoerd in gele tot geelbruine klinkers.

Het verkeersaanbod in deze straten zal beperkt zijn, zodat een dergelijk smal profiel voldoende is. Vanwege het snelheidsremmend effect wordt de straat visueel smal gehouden met de suggestie van voetpaden doormiddel van stroken die afwijkend worden bestraat. Bijvoorbeeld door een licht afwijkende tint en/of bestratingspatroon. De straatverlichting staat in deze stroken.





4 *Groen en water*

Het voormalige KTV terrein ligt tussen drie landschapskarakteristieken die in hoge mate de sfeer aan de randen van het nieuwe stedenbouwkundig plan “Op de Bleek” bepalen. Deze karakteristieken zijn: de rivier de Berkel, het Koeweidepad en de in het groen gelegen voormalige spoorlijn die als recreatieve verbinding dienst doet.

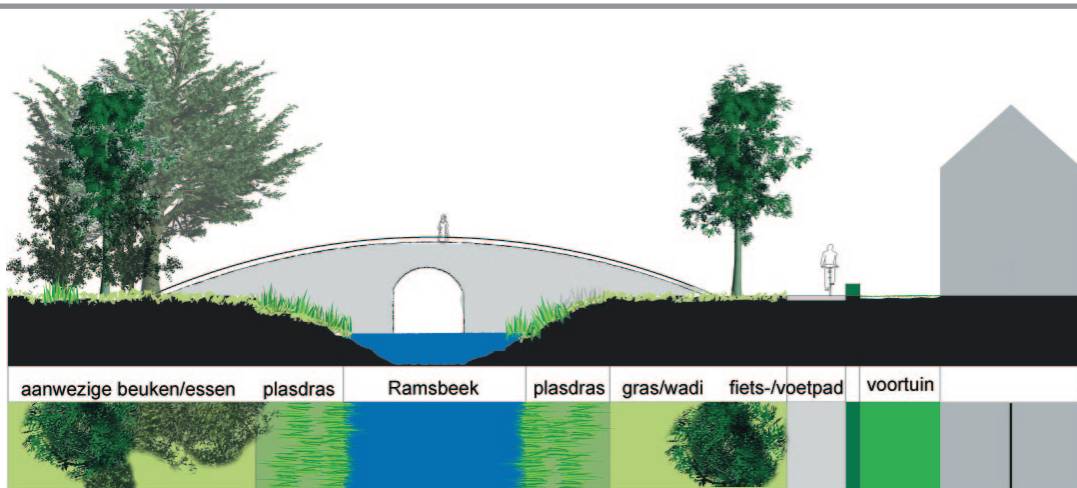
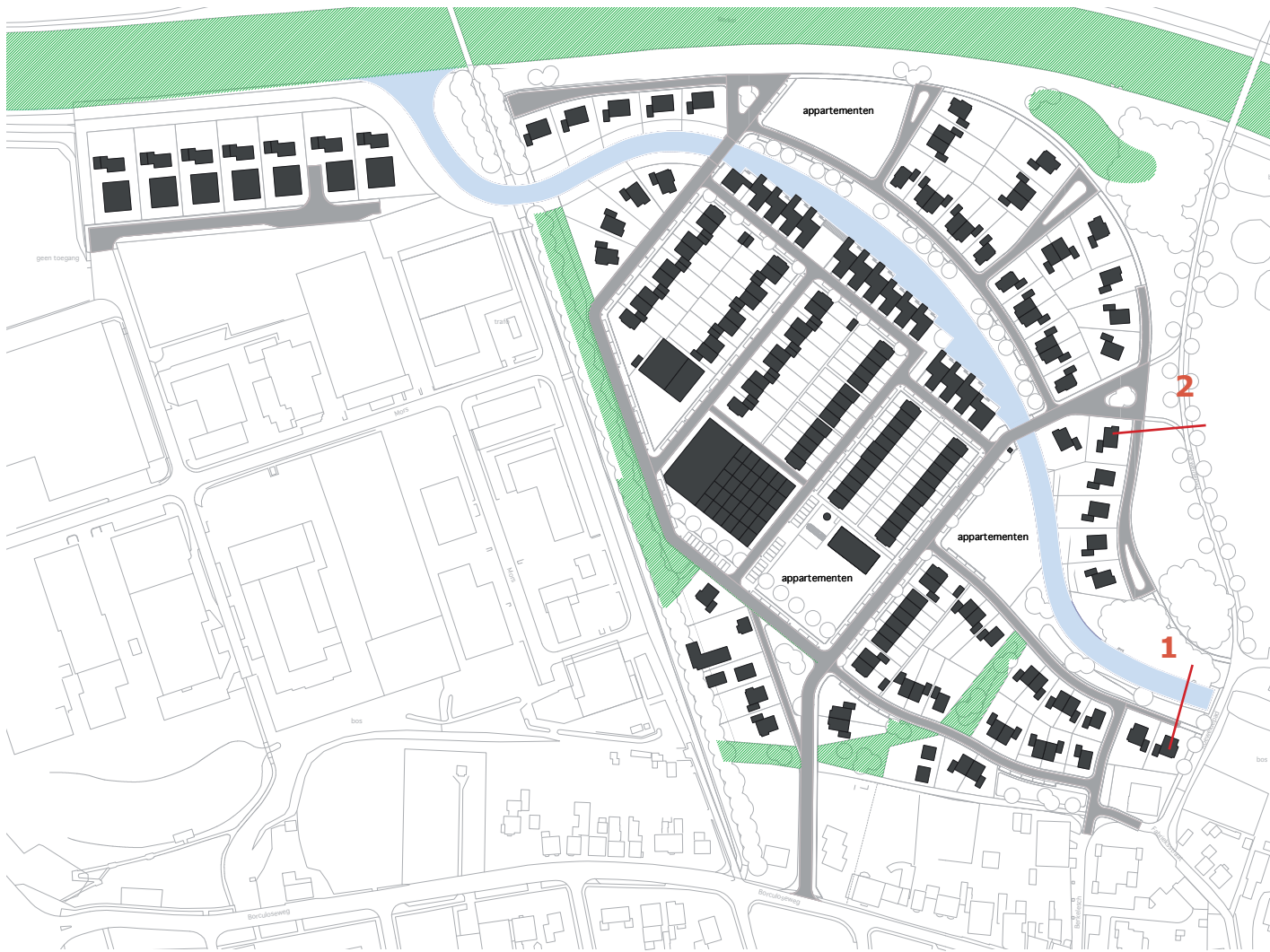
Water speelt een belangrijke rol in het plan “Op de Bleek”. De vergraven loop van de Ramsbeek bepaalt in hoge mate de sfeer in het nieuwe stedenbouwkundig plan.

In de voorgestelde groenstructuur wordt samenhang gecreëerd tussen de nieuwe stedenbouwkundige structuur en bestaande landschappelijke waarden.

Zo wordt gestreefd naar een landschappelijk ecologisch, water gerelateerd karakter van wonen aan het water. Echter daar waar het karakter meer stede-

lijk is, wordt een parkachtige stedelijke inrichting voorgesteld. De boomsoortkeuze volgt eveneens deze benadering.

In het stedelijk gebied vormen stevige bodembedekkers met solitaire heesters en bomen de groenstructuur.



Doorsnede 1



Groen en water

1 Oeverbos

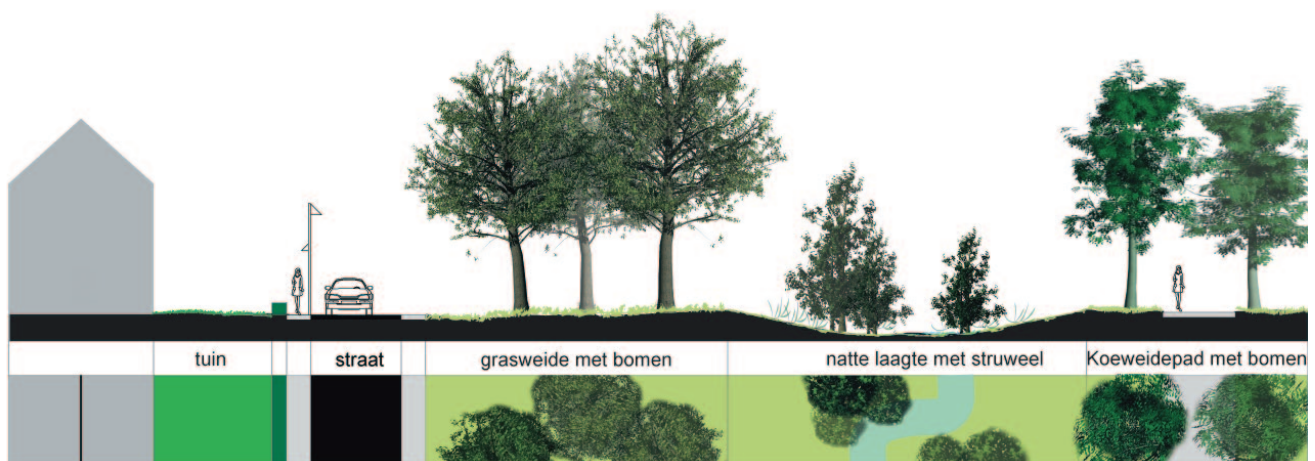
De landschappelijke waarde van dit bestaande oeverbos met grote bomen bepaalt in hoge mate het groene karakter in dit deel van het plan. In het binnengedeelte van het bos bevindt zich een natte laagte met een grotere natuurwaarde, althans in potentie.

Streefbeeld; Een opgaand bos met voldoende onderstruweel en kruidlaag in aansluiting op de in 2 voorgestelde natte laagte.

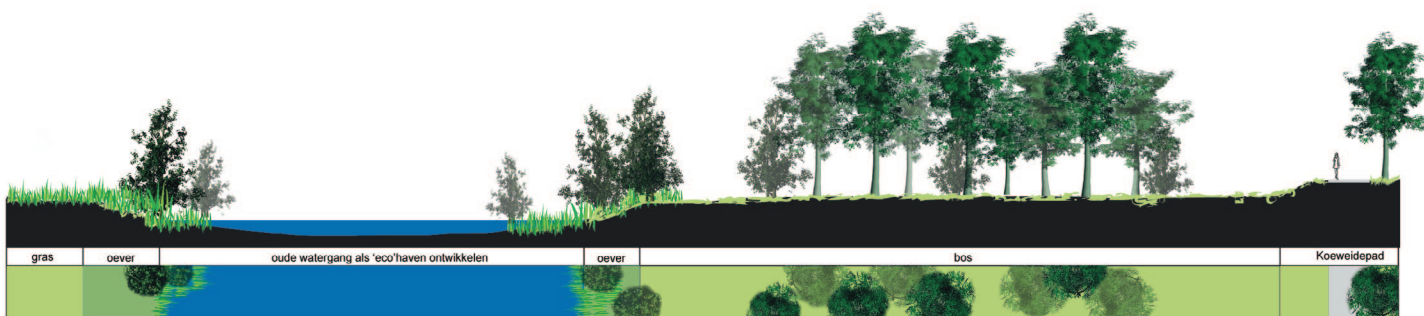
2 Het parkwonen

Het wonen is hier sterk georiënteerd op het aanpalende park. Het verdient aanbeveling om een ecologische aanpak te kiezen voor de nieuwe aansluiting tussen park en wijk. Dat kan door het aanleggen van een natte laagte die in aansluiting op het bestaande oeverbos een belangrijke meerwaarde voor het park genereert. Tevens is er plaats voor enkele bosjes die een transparant beeld geven tussen wijk en park. Dit kan in de vorm van elzenhakhout en met essen als opgaande boombeplanting.

Streefbeeld; Een parkachtige opzet met verspreid staande bosjes met een natuurlijk karakter.



Doorsnede 2



Doorsnede 3



Groen en water

3 Oeverbos

Het aanwezige bos bezit momenteel waardevolle landschappelijke en ecologische waarden. Wel dient er extra aandacht uit te gaan naar de 'afgekapte' randen. Hier liggen uitgesproken kansen om door middel van bos- en maaibeheer de ecologisch zeer interessante zoommantel vegetatie te laten ontwikkelen. Het restant van de voormalige loop van de Ramsbeek kan wellicht gehandhaafd blijven en als zelfstandige waterpartij een ecologische rol in relatie tot het bosje (blijven) spelen.

Streefbeeld; Opgaand oeverbos met een vernieuwde relatie met water.

4 De Oeverwal (geen doorsnede)

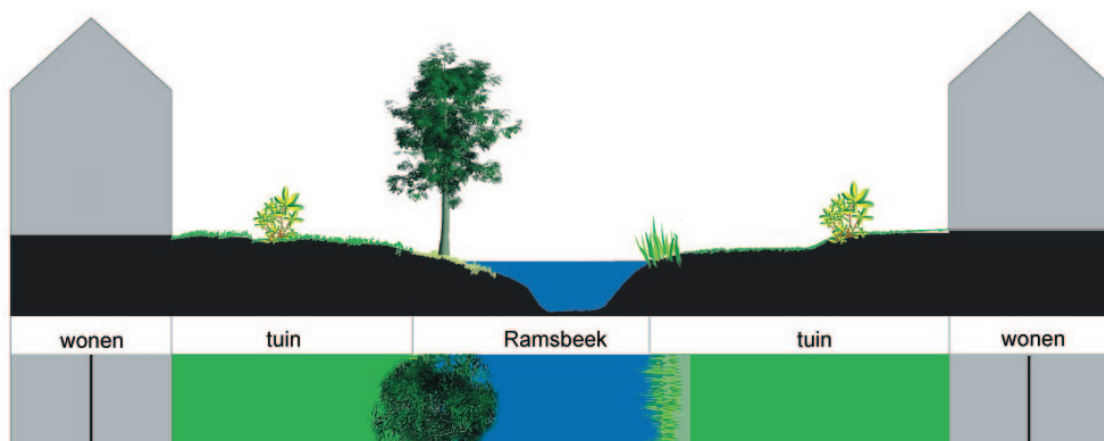
De oeverwal langs de Berkel valt buiten het plangebied. Echter kan wellicht in samenwerking met het waterschap een gezamenlijk beheer ten aanzien van de beleefbaarheid van de Berkel worden uitgewerkt.

Streefbeeld; oeverbos/struwelen en water

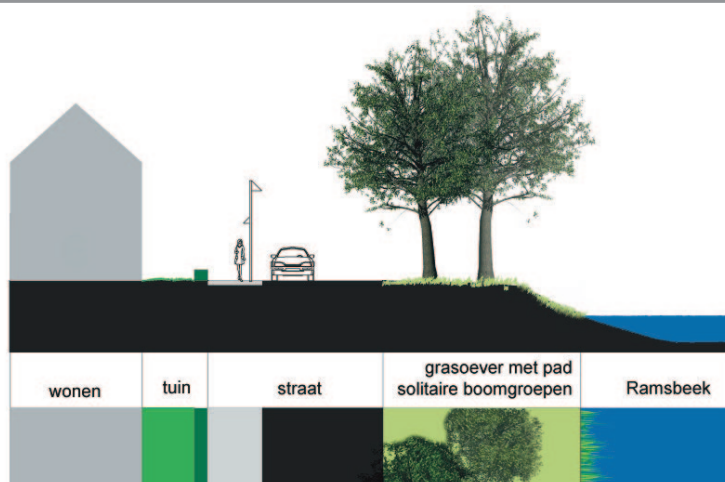
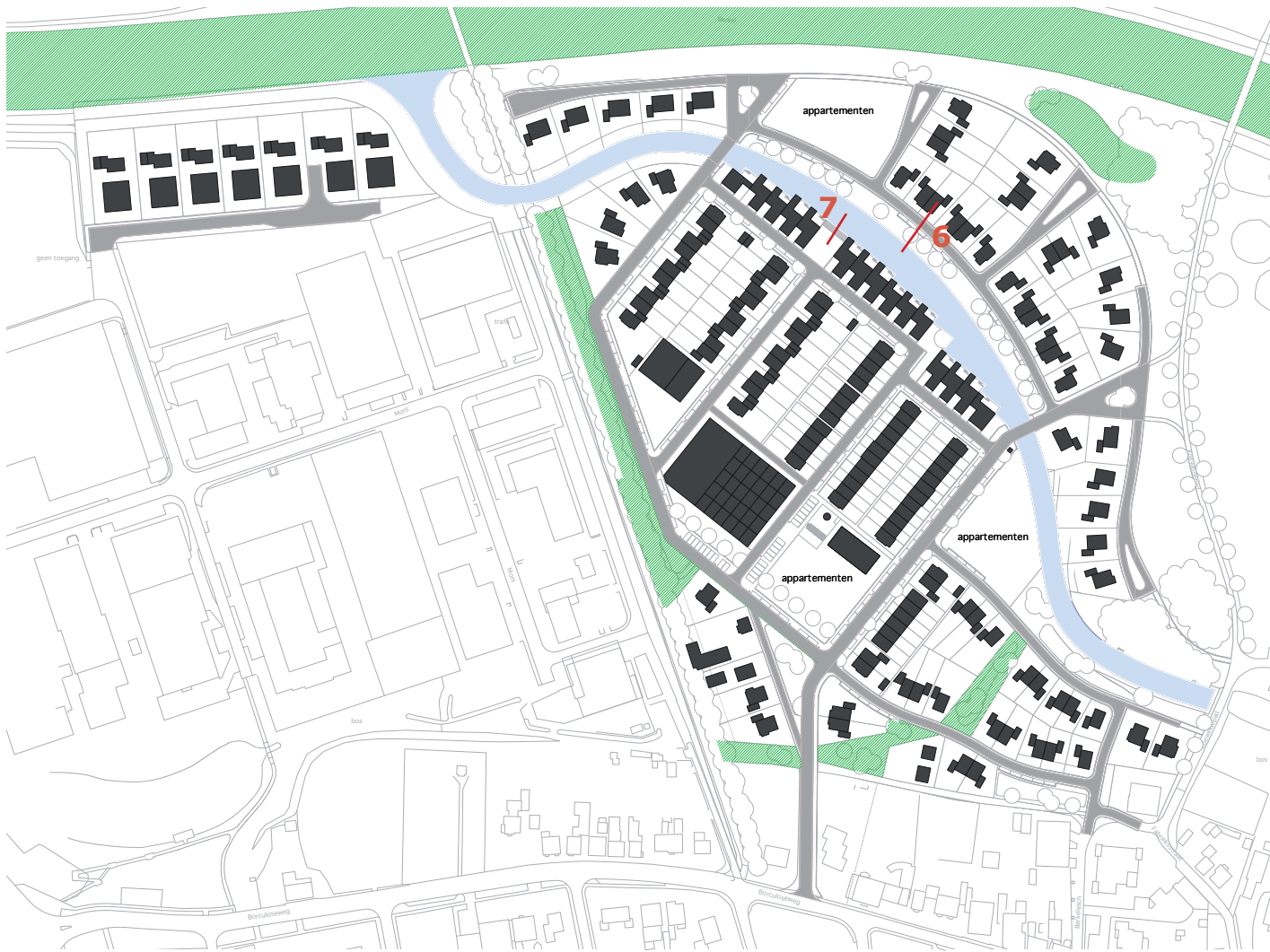
5 Oeverwonen

De nieuwe loop van de Ramsbeek stroomt hier als het ware door de achtertuinen van de particuliere woningen. De particuliere tuin grenst hier letterlijk aan de beek. De sfeer van de beek en haar natuurlijke karakter is vanuit de particuliere tuin optimaal beleefbaar, zeker wanneer een steiger wordt aangelegd.

Streefbeeld; particuliere tuinen met groene oevers en steigers.



Doorsnede 5



Doorsnede 6

Groen en water

6 Wonen langs de Ramsbeek

Deze zone is een onderdeel van het meer stedelijk ogende binnengebied van het plan "Op de Bleek". In de uitwerking is gekozen voor een toegankelijke weideoever met los gestrooide watergerelateerde solitaire bomen. De groene oever heeft hierdoor weliswaar een beperkte ecologische functie maar het natuurlijke beeld van de groene oever langs de beek wordt hier voortgezet. Dit trekt wel een wissel op de nadere uitwerking van de oeveropsluiting. Er zal immers meer recreatie aan het water toegestaan en gewenst zijn.

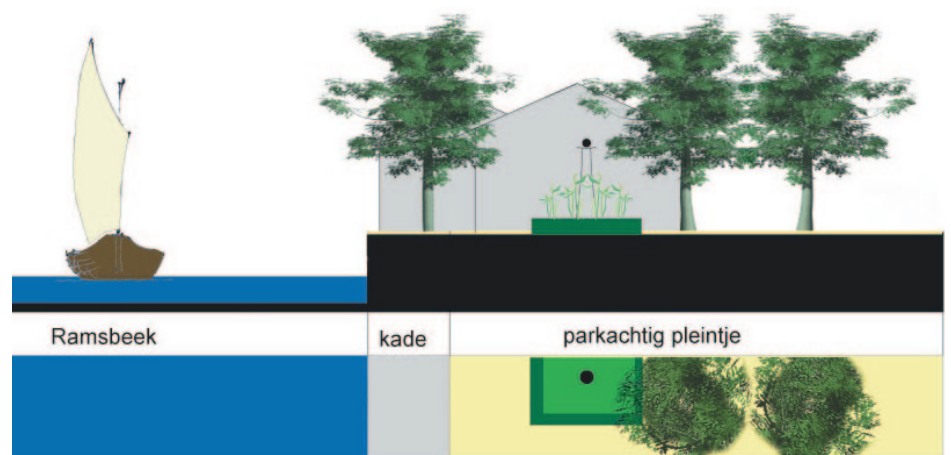
Streefbeeld; Wonen langs de beek achter een transparante boomstructuur.

7 Stedelijk wonen aan de Ramsbeek

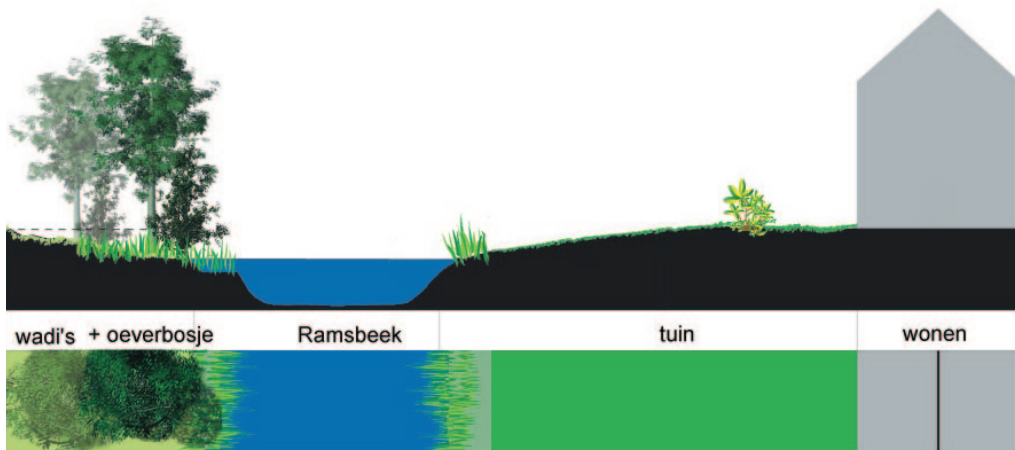
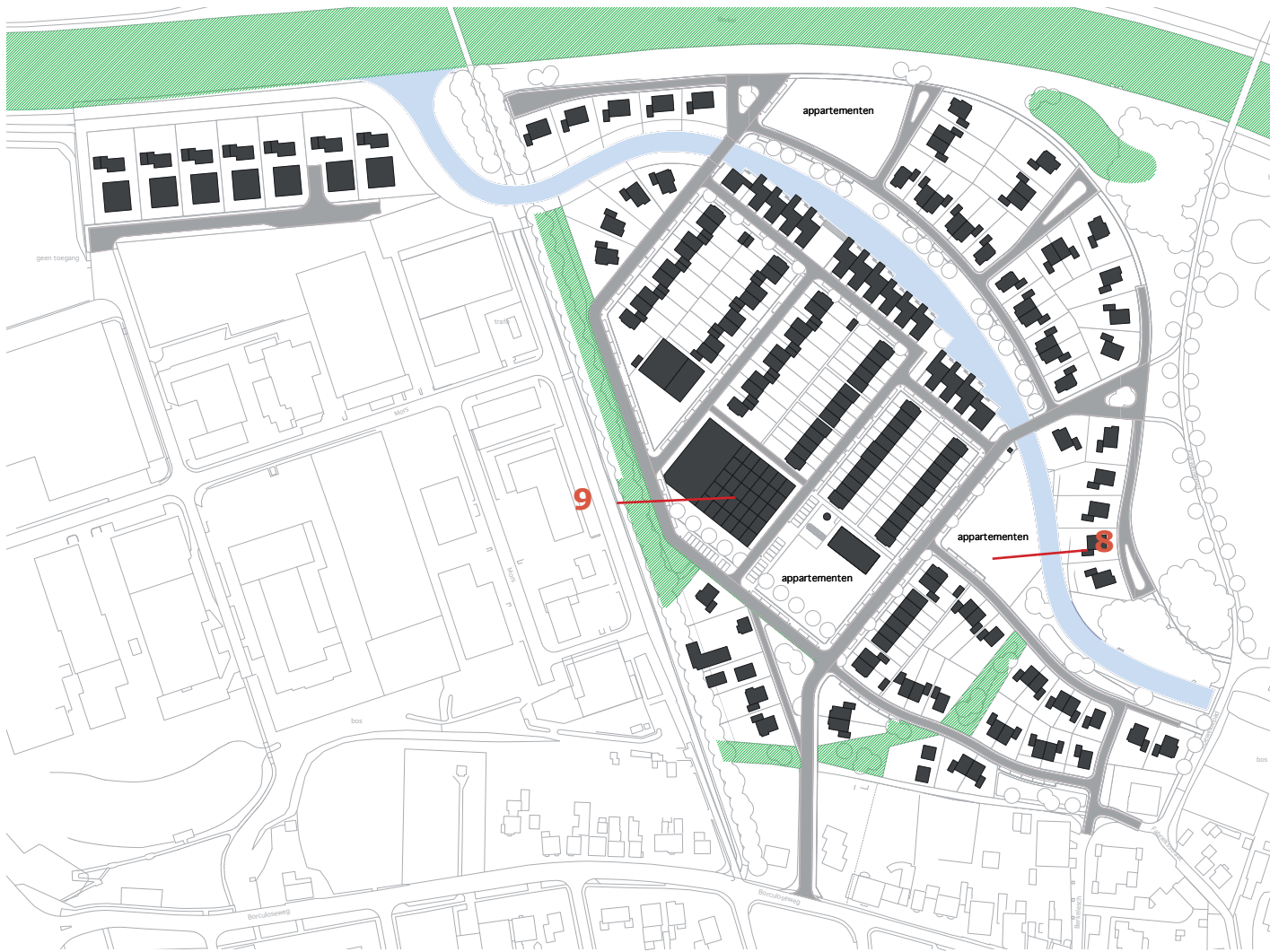
Het wonen speelt zich hier direct af aan het water. Dat kan in de vorm van steiger- en kadeachtige oplossingen. Er kan zelfs op deze locatie een meerwaarde voor de ecologie worden gerealiseerd door het creëren van kademuren in de sfeer van oude kasteelmuren. In de openingen die zo ontstaan kan micro-begroeiing zich ontwikkelen.

Op een tweetal locaties vindt een bijzondere uitwerking plaats op de het raakpunt van de groenstructuur vanuit het stedelijk gebied en de sfeer in de omgeving van de Ramsbeek. De Berkelzomp speelt hierin een belangrijke rol.

Streefbeeld; Sfeerbeleving van de Ramsbeek op verschillende niveau's.



Doorsnede 7



Doorsnede 8



Groen en water

8 Oeverwonen

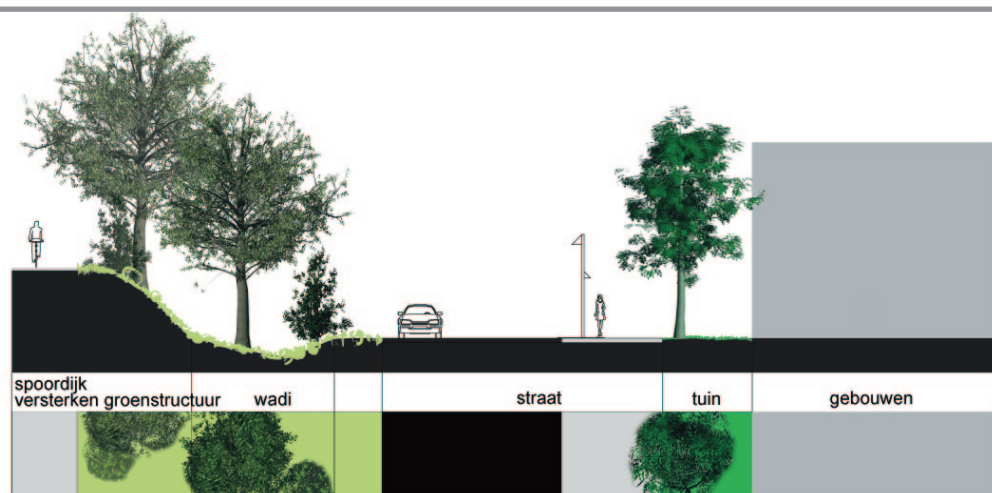
Zie het oeverwonen zoals bij 5 gekozen. Er zijn hier tevens meer mogelijkheden om enkele plekken van een meer natuurlijke oeverinrichting te voorzien. Dit ook in relatie op de ecologische verbinding zoals bij 10 wordt voorgesteld.

Streefbeeld; Oeverwonen en beeld van natuurontwikkeling met natuurlijke oevers.

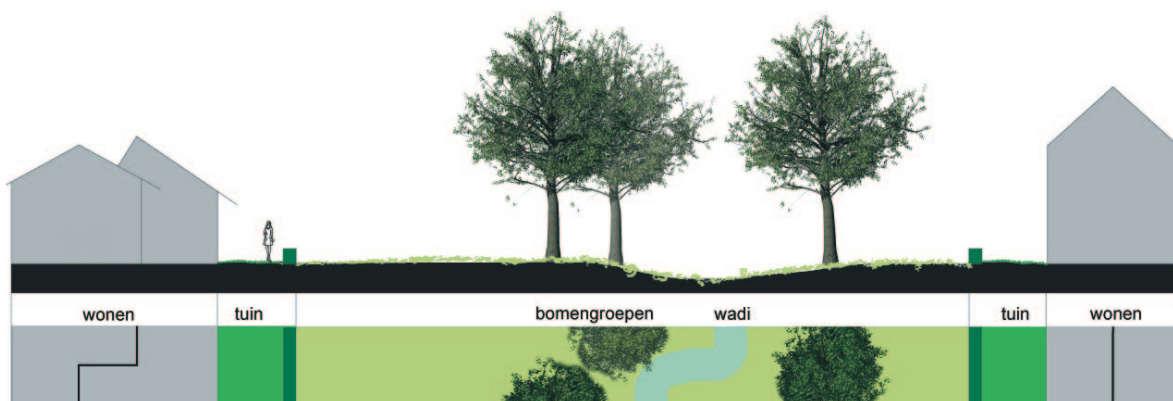
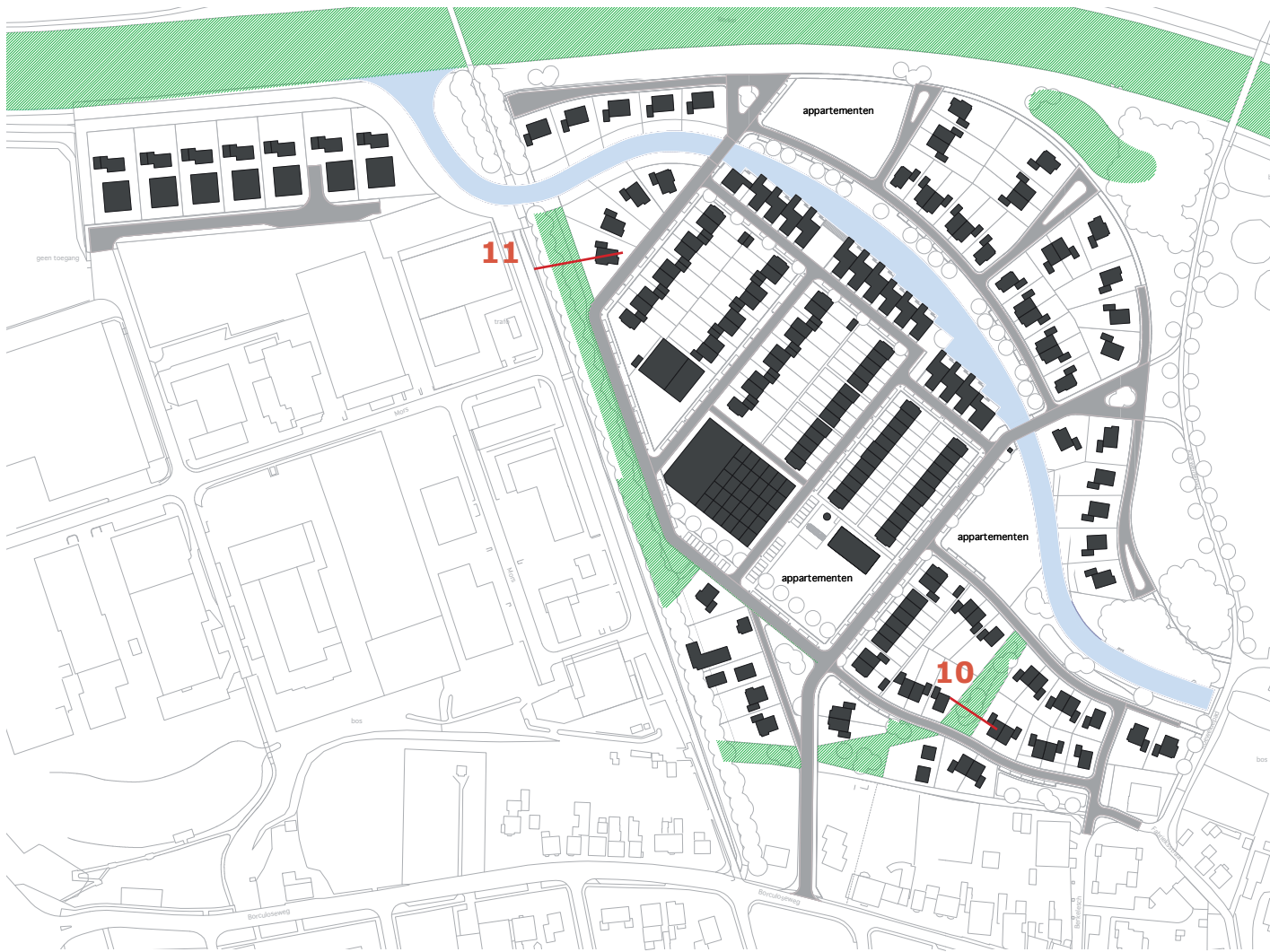
9 De spoordijk

Langs de spoordijk kan het bestaande beeld van droge bermen in extensieve vorm worden gehandhaafd. Hierbij blijft de bestaande sfeer zo veel mogelijk intact en kan worden versterkt. In de strook tussen dijk en rijweg beneden wordt een wadi-achtige oplossing voorgesteld.

Streefbeeld; handhaven, beheren versterken bestaande situatie, introduceren wadi.



Doorsnede 9



Doorsnede 10



Groen en water

10 De ecologische verbindingzone

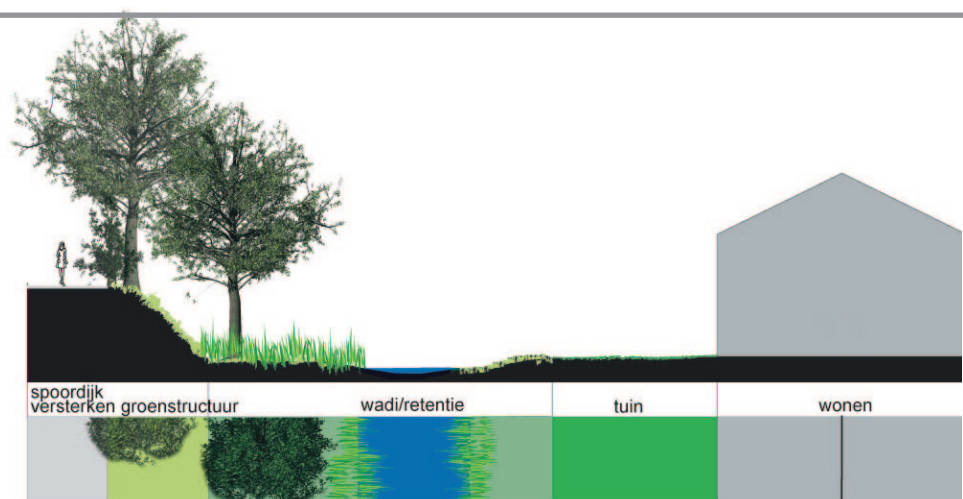
Het gaat hier om een ecologische verbindingzone die aan achterkant situaties grenzen. Om te voorkomen dat de diversiteit in afscheidingen van de aangrenzende tuinen het "groene" ecologische karakter beïnvloeden, wordt voorgesteld langs deze stroken gemeente boerenhagen te planten. Het tussenliggende gebied bestaat uit een uitmaai-bare wadistructuur in combinatie met ruw extensief beheerd gras en groepen bomen in een singelvorm.

Streefbeeld; Een wadistructuur met verspreid staande bosjes met een natuurlijk karakter.

11 Retentievijver

In deze zone wordt een retentievijver voorgesteld. Het hemelwater vanuit het stedelijk gebied en de wadizone langs het spoor wordt bij overvloedige neerslag in deze zone verzameld. Deze retentiezone wordt ruimtelijk afgescheiden van de woningen door een struweelzone bestaande uit elzenhakhout.

Streefbeeld; Een retentiegebied met een natuurlijke omzoming.



Doorsnede 11

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur Structuur langs de Berkel vereist aanpassingen aan de zuidelijke oever. Deze aanpassing is in het plan opgenomen in de vorm van een ruimtelijke reservering van groene oever met een poel. De precieze vorm zal op inrichtingsniveau worden aangegeven.

De Ramsbeek

Een deel van de Ramsbeek is al gerealiseerd en onlangs in gebruik genomen. Er wordt van uit gegaan, dat de beek in hetzelfde profiel van ongeveer 8m breed wordt voortgezet. Het karakter zal bovenloops voornamelijk openbaar en parkachtig zijn. Benedenloops verandert meer in privé. Om de beek zoveel mogelijk een natuurlijk karakter te geven en met de omgeving te integreren worden geen onderhoudspaden voorzien. De bruggen bestaan uit eenvoudige gemetselde constructies overeenkomstig de reeds gerealiseerde brug in de Berkel Es.

De zomp

Het opnieuw in gebruik nemen van de zomp blijkt een groot succes. Ook Eibergen heeft haar eigen zomp, waarmee rondvaarten over de Berkel kunnen worden georganiseerd. Bij het uitgraven van de oude loop van de Berkel, de Ramsbeek, is als uitgangspunt gesteld dat deze voor de zomp bevaarbaar zal moeten zijn. De vaarroute zal de Ramsbeek volgen, hetgeen gevolgen zal hebben voor de constructie en doorvaarhoogten van de bruggen. Omdat de zomp primair een toeristische functie zal hebben, ligt een combinatie met een bezoek aan het industrieel erfgoed voor de hand. Een aanlegplaats voor de zomp wordt in de plannen opgenomen.

Spoorlijn

De ligging aan het spoor was voor de textiel in het begin van de vorige eeuw van belang voor de aanvoer van grondstoffen en de afvoer van producten. Het terug vinden van deze levensader in het stedenbouwkundig concept was dan ook

Groen en water

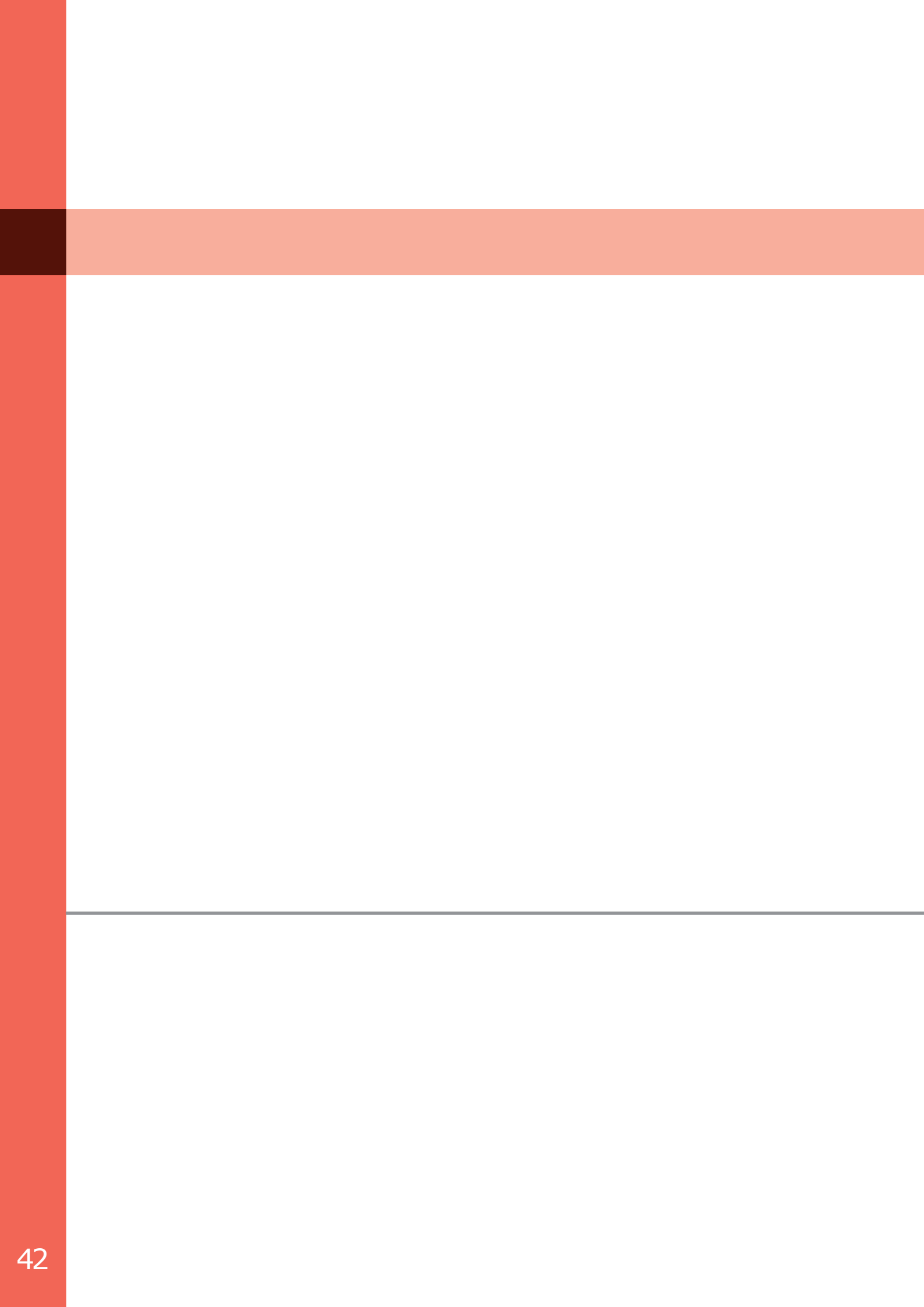
onderdeel van de opgave. Het aanwezige spoortalud is nu een voet- fietspad, ingebed in een (droge) groenzone. De aanwezige vakwerk spoorbrug wordt gerenoveerd en zal in de toekomst over de uit te graven Ramsbeek voeren. Het voorplein, de laad en loszone van goederenwagens, blijft zichtbaar als open groene ruimte.

Ecologische zone

In het overgangsgebied tussen de hoge zijde van de oude kern van Eibergen en de lage zijde van De Mors ligt een natte groenzone waar verschillende zeldzame plant en diersoorten te vinden zijn. Deze plek ligt geïsoleerd waardoor de uitwisseling van soorten en individuen moeilijk tot stand komt. De levenskansen zijn op termijn beperkt. Het inrichten van een natte verbinding naar de Ramsbeek zal een belangrijke bijdrage leveren aan het instandhouden van het gebied. De zone rond het te verplaatsen hoofdriool kan daarvoor geschikt worden gemaakt.

Regenwater

De aanwezigheid van veel oppervlaktewater biedt mogelijkheden voor het afvoeren van het regenwater. De behoefte aan buffervorming blijft echter aanwezig. De mogelijkheden daartoe zijn verschillend voor de diverse woonlocaties.



5 *De Bebouwing*

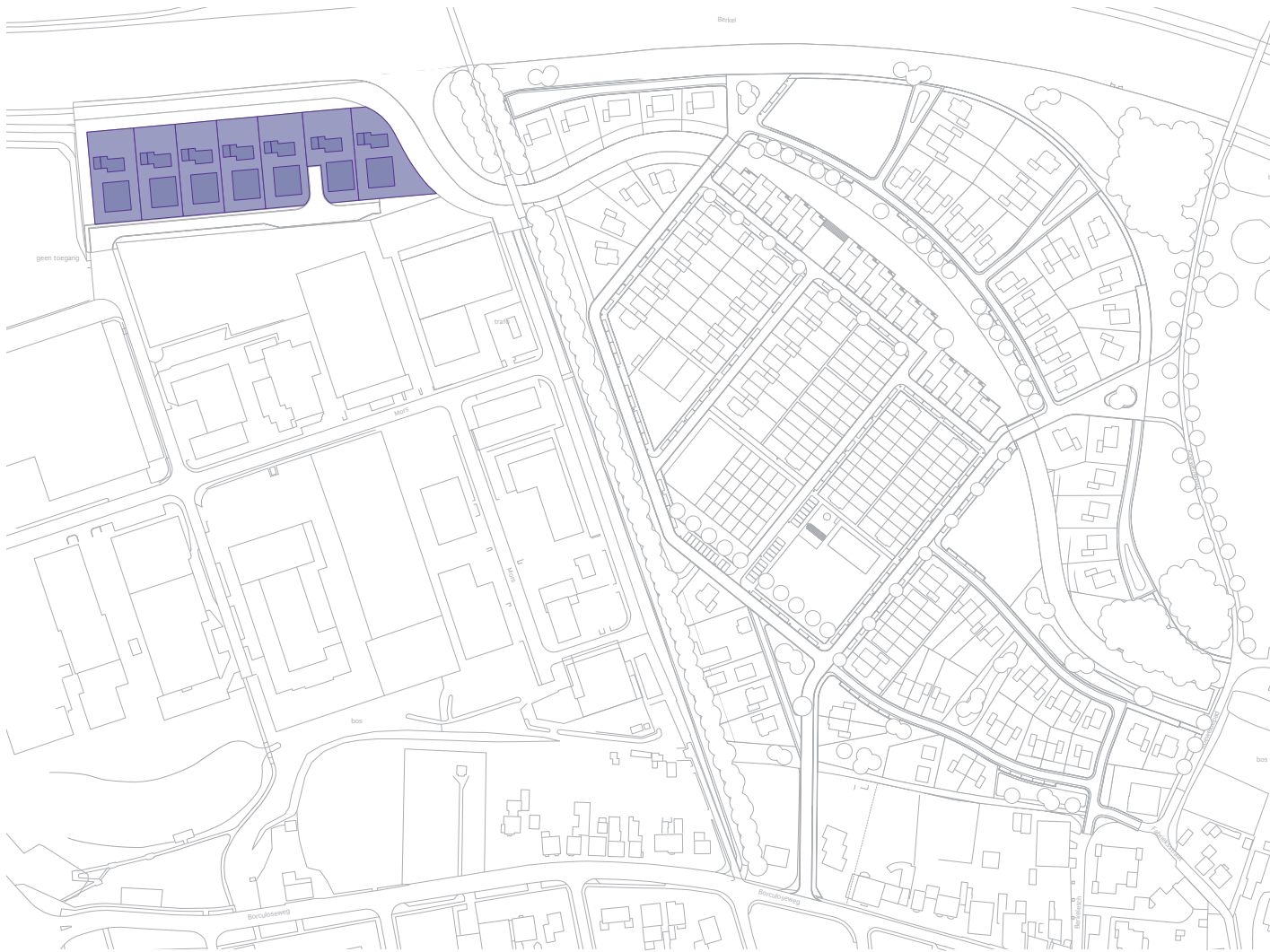
De bebouwing

De kwaliteit van het KTV-complex ligt vooral in de stedenbouwkundige opzet en minder in de verschillende bouwdeelen. Gezocht is daarom naar samenhang tussen nieuwbouw en te handhaven gebouwen in de vorm van een lay-out die de essentie van het huidige complex weergeeft. In relatie daarmee is aangegeven welke gebouwen sfeerbepalend en van een zodanige architectonische kwaliteit of structuur zijn, dat een herbestemming mogelijk is. Daarbij wordt uitgegaan van het tot stand komen van een stedenbouwkundig ensemble om het industriële karakter van het plan te verstevigen. Door de verschillende specifieke plekken in het gebied, ontstaat er een grote variëteit aan woonkwaliteiten. Het is wenselijk daar in de beeldvorming op in te spelen. Een te veel aan vormen, kleur en materialen moet voorkomen worden, zodat er geen onrustig beeld ontstaat (Vinex). Daarom wordt gekozen voor een basisuitgangpunt van vorm, materiaalsoort en kleur waar-

op per locatie kan worden gevarieerd. Daarbij is flexibel bouwen van belang voor de levensloopbestendigheid van de woning. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een slaap- plus badkamer op de begane grond.

Beeldvorming

De verwachting is dat het plangebied geleidelijk aan zal worden volgebouwd. Tijdens de ontwikkelingsperiode kunnen er wijzigingen optreden, hetgeen flexibiliteit vereist. Dit betekent echter wel dat vooraf de grote lijn voor de beeldvorming vastgelegd moet worden, zodat uiteindelijk een eenheid ontstaat; een kwalitatief hoogwaardig woongebied.



Wonen en Werken ▲

De Bebouwing

Wonen en Werken

In het plandeel Wonen en Werken wordt het planmatige karakter van bedrijven-terrein de Mors voortgezet. Het plandeel bestaat uit kavels met zowel een bedrijfshal als een woning, waarbij per bedrijfsperceel één bedrijfswoning gerealiseerd wordt.

De bedrijfshal is aan de voorzijde van de kavel gesitueerd en de woning aan de achterzijde. Deze is echter wel waarneembaar vanaf de straat. De opzet is relatief kleinschalig en vrij. Samenhang binnen het plandeel en de Mors wordt bereikt door afstemming van materialen en kleurgebruik.

De woningen bestaan uit 2 lagen met een kap. De vorm en richting van de kap alsmede materiaalgebruik worden vrijgelaten. De woning staat dwars op de kavel. De woningen worden in onderlinge samenhang ontworpen en vormen een eenheid, gezien vanaf de Berkel.

De bedrijfshal bestaat uit één of twee lagen en heeft een maximale hoogte van 7 meter. De materiaalkeuze bestaat uit beton, staal (plaatmateriaal) en baksteen. De kleurstelling is lichtgrijs, metaalgrijs en roodbruin. De erfafscheiding tussen de verschillende percelen wordt projectmatig geregeld. De bedrijfshal kent een duidelijk front, danwel verbijzondering aan de straatkant.

Opslag van goederen aan de voorzijde van de kavel is niet toegestaan.

Beeldkwaliteit Bedrijfswoning

Hoofdvolume

woningtype	vrijstaand, 2-onder-1-kap
bouwlagen	2 + kap
volume	dwars op kavel

Gevel

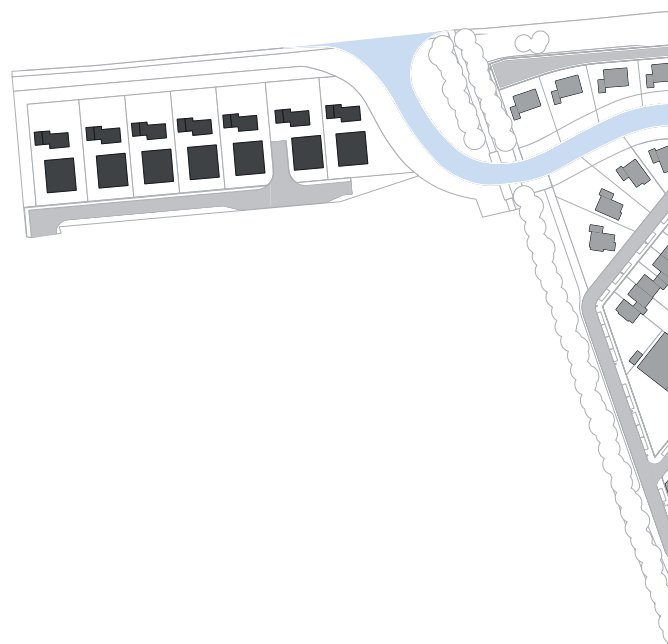
voorgevel	front aan de Mors
gevelindeling	verticaal en horizontaal
positie voordeur	voor- of zijgevel
materiaal gevel	baksteen
primaire kleur	roodbruin
secundaire kleur	donker roodbruin
detailtering	overstekken verspringing in gevel

Kap

kapvorm	vrij
materiaal dak	keramische pannen
kleur dak	antraciet

Diversen

erfafscheiding kavels	begroeid hekwerk
erfafscheiding zijstraat	begroeid hekwerk
bouwhoogte garage	3 - 3,5 meter
dak garage	plat
parkeren	op eigen terrein



positionering



detailtering



detailtering

De Bebouwing



Beeldkwaliteit Bedrijfshal

Hoofdvolume

bedrijfshal	vrijstaand
bouwlagen	2 lagen of maximaal 7 meter hoog

Gevel

voorgevel	verbijzonderd
gevelindeling	verticaal en horizontaal
positie voordeur	voorgevel
materiaal gevel	metselwerk + plaatmateriaal
primaire kleur	grijs (plaatmateriaal)
secundaire kleur	roodbruin (gevelsteen)
detaillering	mogelijke uitbouw front

Kap

kapvorm	plat
---------	------

Diversen

erfafscheiding kavels	begroeid hekwerk
erfafscheiding zijstraat	begroeid hekwerk
parkeren	op eigen terrein



uitbouw voorzijde

gevelbeeld

plaatmateriaal

gevelbeeld



Wonen tussen het water ▲

De Bebouwing

Wonen tussen het water

In het plandeel 'Wonen tussen het water' staan het groene karakter en het contact met de Berkel, Ramsbeek en het park de Maat voorop. De woningen zijn gegroepeerd langs de Ramsbeek of aan groene wigvormige hoven. Vanuit de hoven heeft men vrij uitzicht op water of park.

Het plandeel kent een landelijke en groene sfeer. Diepere voortuinen geven dit plandeel een groen aanzien. Samenhang tussen de verschillende woningen wordt bereikt door toepassing van complementerende kleuren, materialen en bouwstijl. De hoofdtint is roodbruin met zwart / antraciete accenten. Felle en lichte kleuren worden niet opvallend toegepast.

De overgang van de woonzone naar park De Maat kent een geleidelijke overgang. De woningen langs de Maat hebben een verlaagde gootlijn en bestaan uit één laag met hoge kap. De woningen aan de Ramsbeek bestaan uit twee la-

gen plus een kap. Hierdoor vormen zij een contrast met de patiowoningen aan de overzijde, die het voormalige industriële karakter weerspiegelen.

Het appartementencomplex kent een hoogte van vier lagen plus een kap en de gevel verspringt incidenteel. Tevens worden de appartementen voorzien van een balkon of loggia.

De vrijstaande woningen ten westen en zuidwesten van het appartementencomplex bestaan uit twee lagen plus kap en passen qua volume bij de forse kavel.

Beeldkwaliteit villawijk

Hoofdvolume

woningtype	vrijstaand, 2-onder-1-kap
bouwlagen	1 + kap aan rand park De Maat 2 + kap aan Ramsbeek 2 + kap aan de Berkel

Gevel

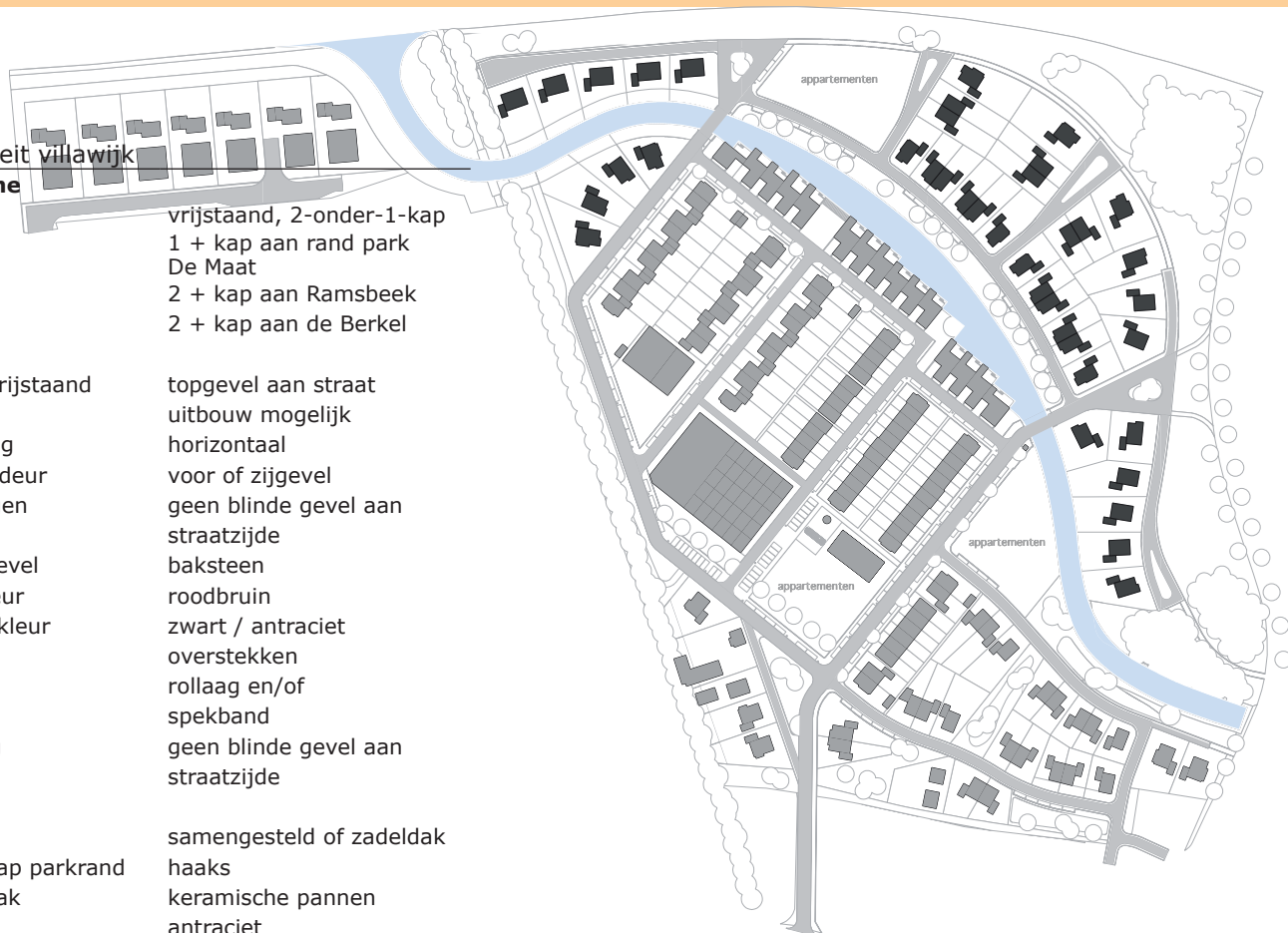
voorgevel vrijstaand	topgevel aan straat
voorgevel	uitbouw mogelijk
gevelindeling	horizontaal
positie voordeur	voor of zijgevel
hoekwoningen	geen blinde gevel aan straatzijde
materiaal gevel	baksteen
primaire kleur	roodbruin
secundaire kleur	zwart / antraciet
detaillering	overstekken rollaag en/of spekband
hoekwoning	geen blinde gevel aan straatzijde

Kap

kapvorm	samengesteld of zadeldak
orientatie kap parkrand	haaks
materiaal dak	keramische pannen
kleur dak	antraciet

Diversen

erfscheiding voorzijde	haag
bouwhoogte garage	3 - 3,5 meter
dak garage	plat



voorbeeldwoning en straatbeeld de Maat



voorbeeldwoningen

De Bebouwing

Villawijk

Het deelgebied draagt het karakter van een kleinschalig villawijkje met veel vrijstaande woningen. Een groot deel van de kavels heeft direct contact met het water. De sfeer is landelijk en groen, het beeld is rustig en ruim door vergezichten over de Berkel en het landschap.

Alle woningen zijn traditioneel van opzet. Differentiatie tussen de woningen ontstaat door toekomstige bewoners de keuze te laten uit vooraf ontworpen uitbreidingsmogelijkheden zoals een erker, dakkapel of serre.

Om het landelijke karakter te benadrukken is gekozen voor een roodbruine gevelsteen. De voorkeur wordt gegeven aan een antracieten kap. De woningen worden uitgevoerd met overstekken.

Erfafscheidingen bestaan uit hagen en/of struiken en worden projectmatig gerealiseerd.

De woningen grenzend aan het groen van De Maat tot aan het appartementencomplex bestaan uit één laag plus kap. De woningen gesitueerd aan de Ramsbeek kennen twee lagen plus kap.



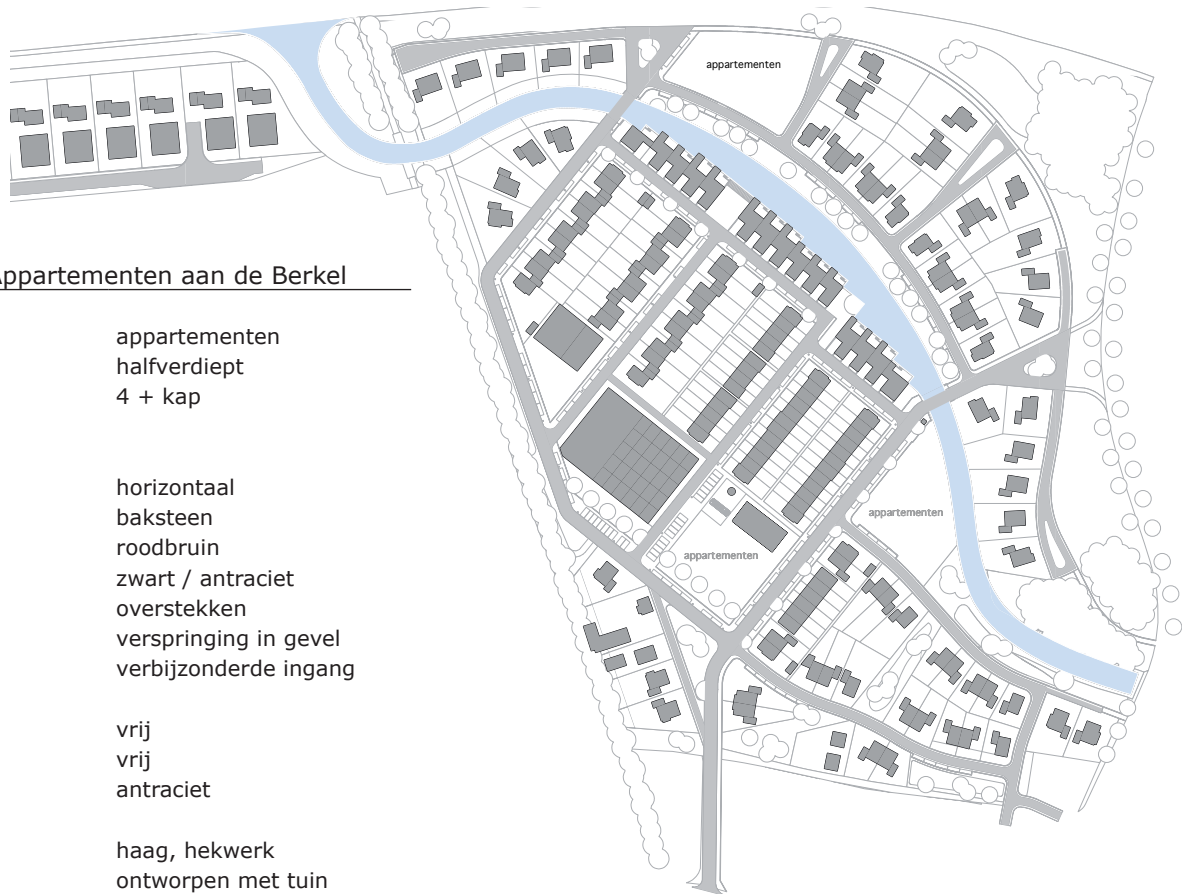
voorbeeldwoning



detaillering



detaillering



Beeldkwaliteit Appartementen aan de Berkel

Hoofdvolume

woningtype	appartementen
parkeergarage	halfverdiept
bouwlagen	4 + kap

Gevel

gevelindeling	horizontaal
materiaal gevel	baksteen
primaire kleur	roodbruin
secundaire kleur	zwart / antraciet
detailering	overstekken
	verspringing in gevel
	verbijzonderde ingang

Kap

kapvorm	vrij
materiaal dak	vrij
kleur dak	antraciet

Diversen

erfscheiding	haag, hekwerk
	ontworpen met tuin



entree



detail kap



geveldetail



verspringing gevel

De Bebouwing

Appartementen aan de Berkel

Tussen de Berkel en Ramsbeek komt een appartementencomplex van 4 lagen plus een kap. Het complex fungeert als landmark voor de wijk. Alle appartementen hebben ruim zicht over de Berkel en het weidse landschap. Onder het complex is een halfverdiepte parkeervoorziening aanwezig welke aan de zijde van de Ramsbeek is ontsloten.

De gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen, maar zullen geen massieve uitstraling hebben. Dit zal worden voorkomen door verbijzonderingen in de gevel en toepassing van hoogwaardige materialen naast baksteen. De voetprint van het appartementencomplex zal in breedte beperkt worden om rondom het complex voldoende lucht en ruimte te waarborgen. De kleurstelling van de gevel is roodbruin met zwart / antraciete accenten.

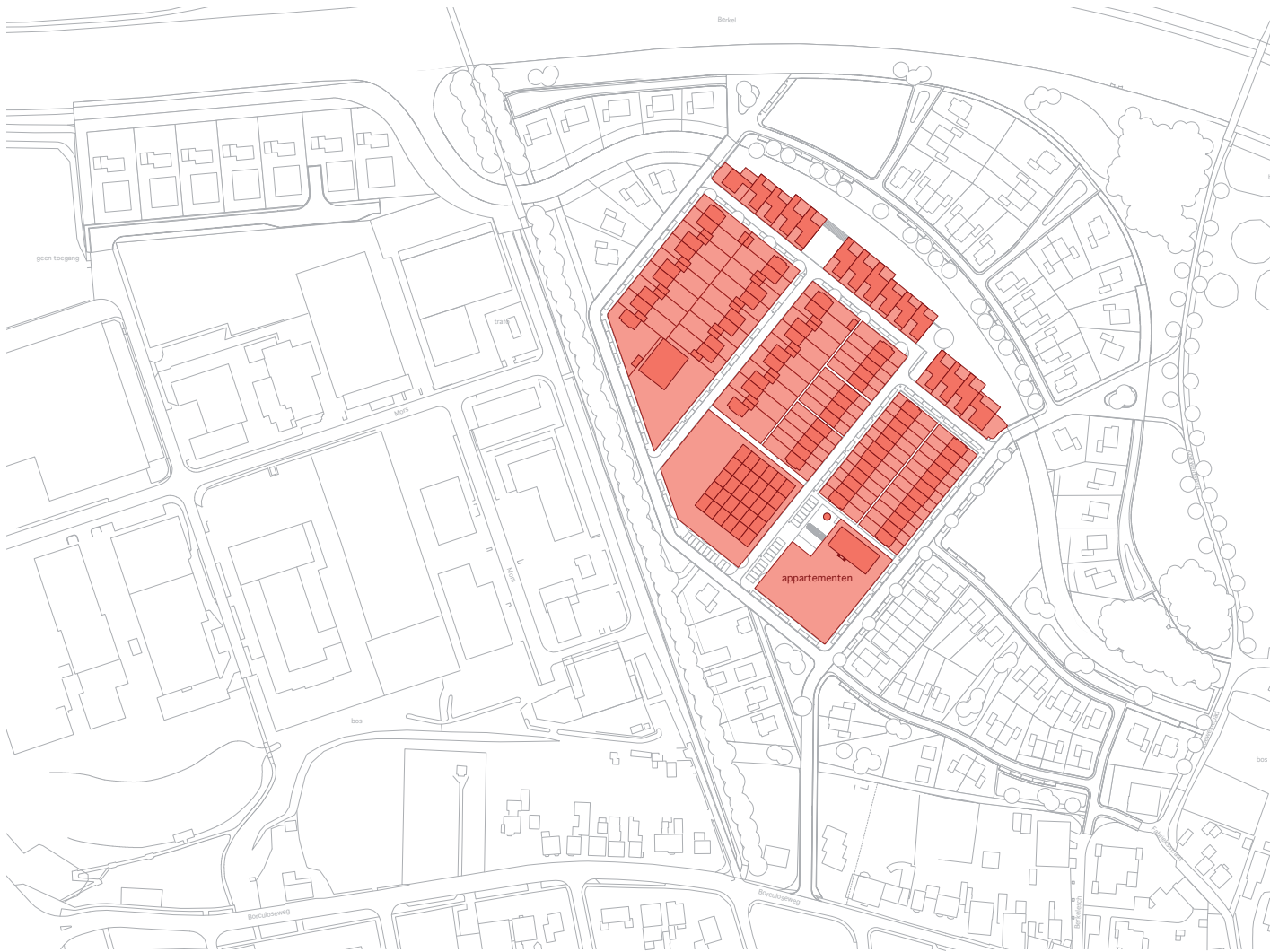
Tuin- en erfscheiding worden in samenhang met het complex ontworpen.



verspringing gevel met balkon

verspringing gevel

verspringing kap



Wonen in de fabriek ▲

De Bebouwing

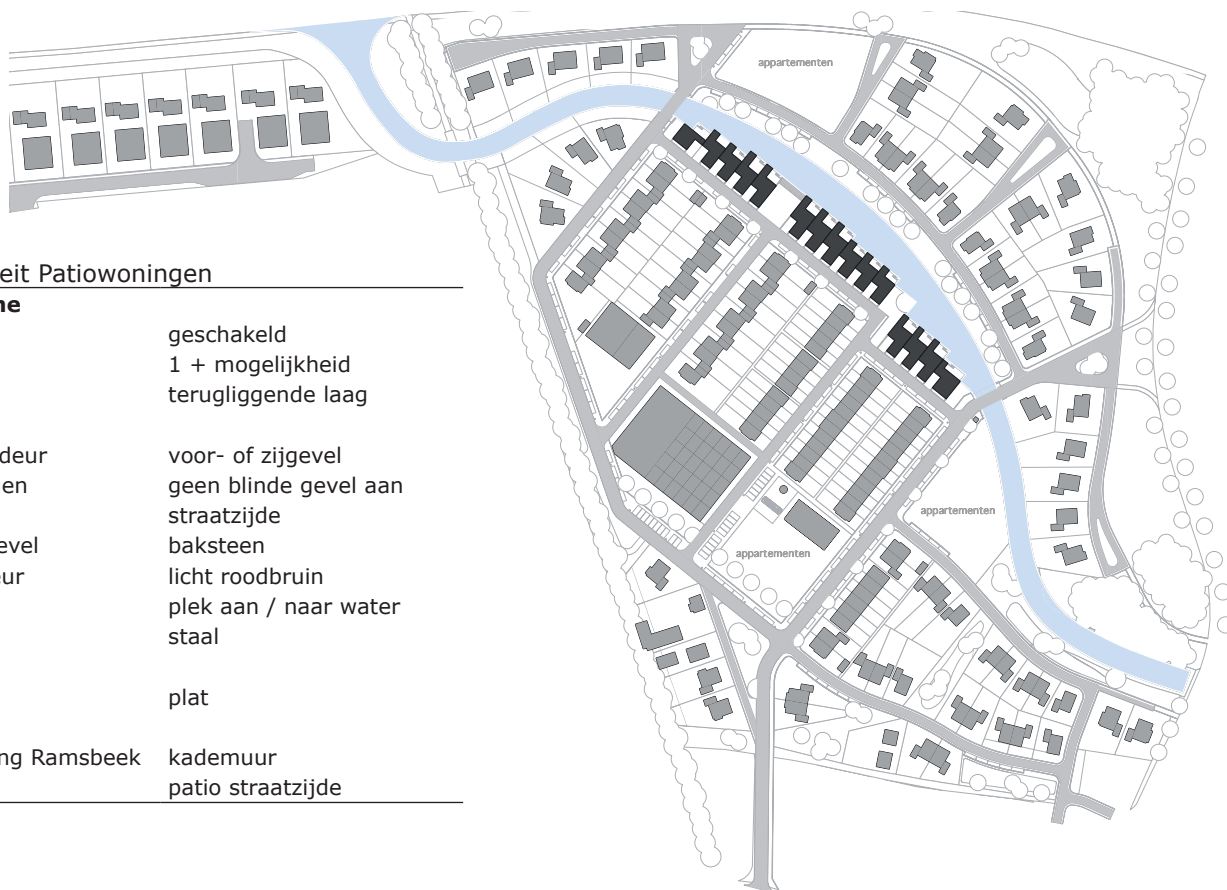
Wonen in de fabriek

In het plandeel 'Wonen in de fabriek' wordt het stenige, kleinschalige, afwisselende en rechtlijnige karakter van de fabriek waar mogelijk behouden en versterkt. Hiertoe worden waardevolle panden gespaard en nieuwe woningen toegevoegd.

Het plandeel bestaat uit rechte straten met gesloten wanden en ondiepe voortuinen. De sfeer is knus en industrieel. Het beeld is gevarieerd en afwisselend door wisselende kaprichtingen en kleine verspringingen in de rooilijn. Een hoofdgebouw met twee voorkanten kent een verbijzondering aan beide kanten.

Samenhang tussen de bestaande panden en de nieuwe woningen wordt bereikt door toepassing van materialen en kleuren die bij de te handhaven fabriekspanden passen. Felle en lichte kleuren worden niet opvallend toegepast.

Om het thema 'Wonen in de fabriek' vorm te geven, wordt het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de te behouden bouwdelen: donker roodbruine baksteen voor de gevel en antracietkleurige pannen voor het dak.



Beeldkwaliteit Patiowoningen

Hoofdvolume

woningtype	geschakeld
bouwlagen	1 + mogelijkheid terugliggende laag

Gevel

positie voordeur	voor- of zijgevel
hoekwoningen	geen blinde gevel aan straatzijde
materiaal gevel	baksteen
primaire kleur	licht roodbruin
detailering	plek aan / naar water staal

Kap

kapvorm	plat
---------	------

Diversen

erfafscheiding Ramsbeek	kademuur
parkeren	patio straatzijde



gevelbeeld



waterfront



verspringing gevel

De Bebouwing

Patiowoningen

Langs de Ramsbeek bevinden zich de patiowoningen. De woningen hebben een patio aan de waterkant en een parkeerplaats aan de straatkant.

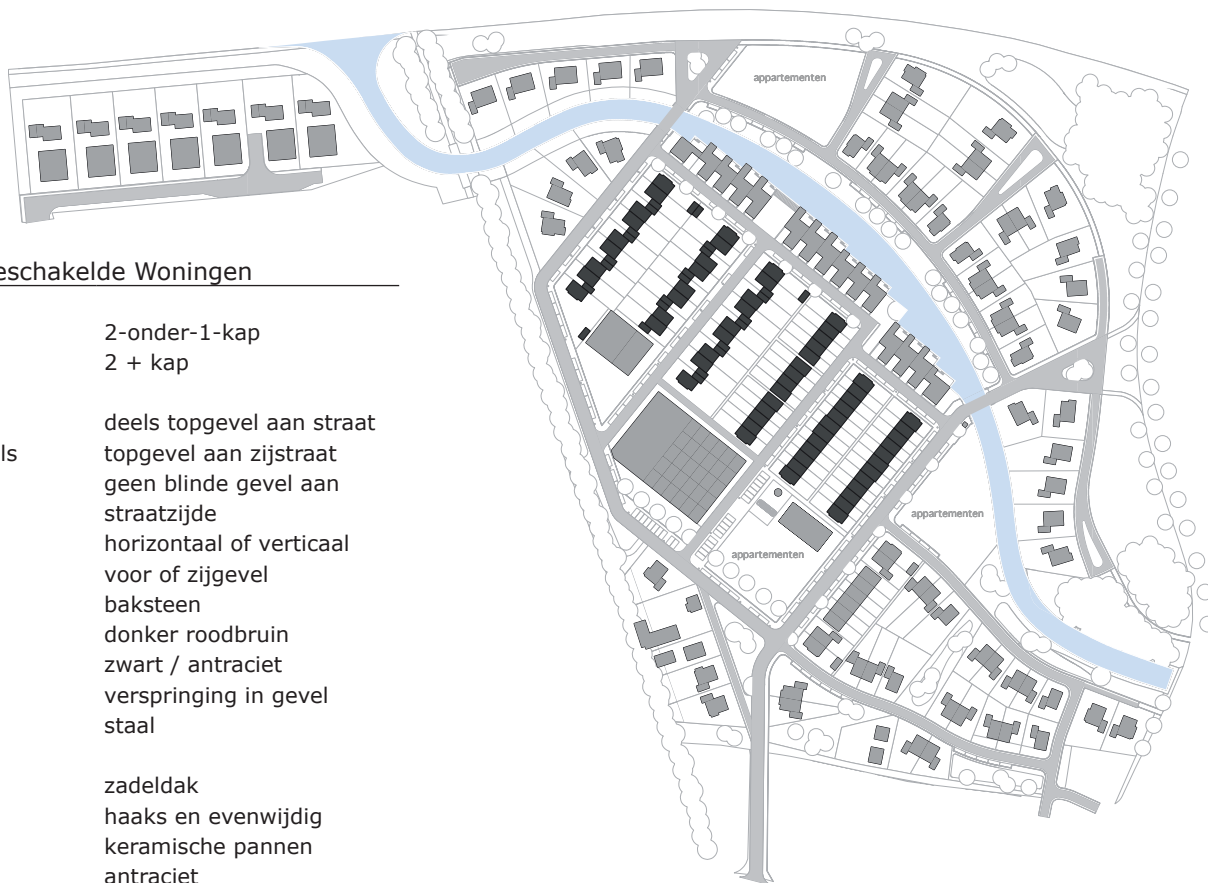
De woningen bestaan uit één laag met een verspringende opbouw. De woningen hebben smalle daklijsten en overstekken. De gevels hebben een verticale geleding en bestaan uit lichte roodbruine baksteen.



gevelbeeld



contact water



Beeldkwaliteit Geschakelde Woningen

Hoofdvolume

woningtype	2-onder-1-kap
bouwlagen	2 + kap

Gevel

voorgevel	deels topgevel aan straat
zijgevel hoekkavels	topgevel aan zijstraat
hoekwoningen	geen blinde gevel aan straatzijde
gevelindeling	horizontaal of verticaal
positie voordeur	voor of zijgevel
materiaal gevel	baksteen
primaire kleur	donker roodbruin
secundaire kleur	zwart / antraciet
detaillering	verspringing in gevel
	staal

Kap

kapvorm	zadeldak
orientatie kap	haaks en evenwijdig
materiaal dak	keramische pannen
kleur dak	antraciet

Diversen

erfscheiding voorzijde + hoekkavels	combinatie muur en groen
bouwhoogte garage	3 - 3-5 meter
dak garage	plat



detail staal



detail staal



langskap



gevelbeeld

De Bebouwing

Beeldkwaliteit Rijwoningen

Hoofdvolume

woningtype	rijwoningen
bouwlagen	2 + kap

Gevel

voorgevel	deels topgevel aan straat
gevelindeling	horizontaal of verticaal
positie voordeur	voorgevel
hoekwoningen	geen blinde gevel aan straatzijde
materiaal gevel	baksteen
primaire kleur	donker roodbruin
secundaire kleur	zwart / antraciet
detaillering	verspringing in gevel staal

Kap

kapvorm	zadeldak met topgevels
orientatie kap	evenwijdig
materiaal dak	keramische pannen
kleur dak	antraciet

Diversen

erfscheiding hoekkavels	combinatie muur en groen
parkeren	deels op eigen terrein

Fabrieksstraten

De geschakelde woningen bevinden zich in het noordwestelijk deel, de rijwoningen in het zuidoostelijke deel van 'de Fabriek'. De oostelijke, meest in het zicht gelegen rij woningen wordt uitgevoerd met lessenaarskap, als referentie naar de industriële sheddakstructuur. De overige woningen kennen een traditionele opzet van twee lagen met zadeldak en incidenteel een topgevel.

De materiaalkeuze bestaat uit baksteen en keramische pannen. De hoofdkleur is donker roodbruin voor de gevel en antraciet voor het dak.

De zijdelingse erfafscheiding is, waar deze grenst aan de openbare ruimte, ca. 1,8 m hoog. De afscheiding wordt in de architectuur meegenomen.

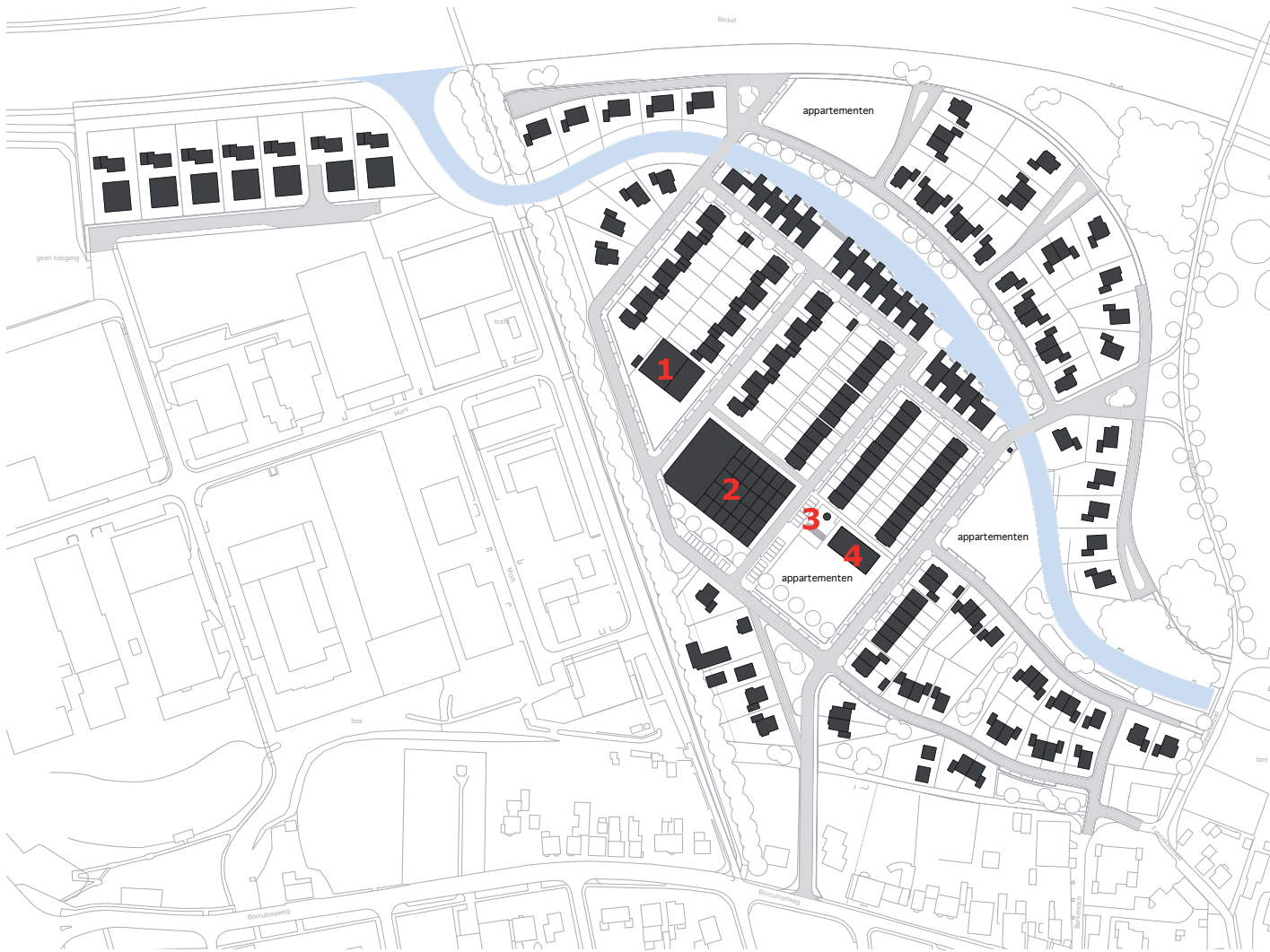
Parkeren geschiedt bij de rijwoningen die in het verlengde van de sheds staan op eigen terrein. Dit wordt in het ontwerp meegenomen.



straatbeeld rijwoningen



straatbeeld 2 onder 1 kappers



1. kantoor



2. sheds

De Bebouwing



3. ketel



3. schoorsteen



4. machinekamer



De Bebouwing

Het sheddakcomplex is in slechte staat en de locatie kent een mobiele vervuiling, waardoor sloop onontkoombaar is. De herbouw volgt de functie, maar zal door architectonische ingrepen de voormalige industriële functie suggereren. dit wordt bereikt door in de nieuwbouw de karakteristieke kenmerken en details van het huidige complex op te nemen. Met name het bijzondere muizentand metselwerk met terugliggend gevelvlak, de bovenin de gevel aanwezige kunststenen of betonnen gevellijst met een opvallend profiel en de zaagtandgevels. Deze kenmerken zijn op de bijgevoegde foto's herkenbaar.

De huidige omtrek en stramienmaat, vormen de basis voor de maatvoering van de nieuwbouw. De nieuwe bedrijfsgevels worden historiserend ontworpen, waarbij de achterliggende constructie in de gevel gevisualiseerd wordt (sheddak) en de huidige kenmerken en details worden opgenomen. De raamopeningen in deze gevels worden beperkt, mits het architectonische ontwerp dit 'toelaat'. Een hogere bouwhoogte is denkbaar in de kern of als verbijzondering, mits ondergeschikt en contrasterend maar in verhouding tot het industriële karakter.



Beeldkwaliteit Industrieel Erfgoed

Hoofdvolume

woningtype	type volgt functie
parkeergarage	halfverdiept
bouwlagen kantoor	maximaal 3 (terugliggend)
bouwlagen sheds	1 + shedkap
bouwlagen machinekamer	3 + kap

Gevel

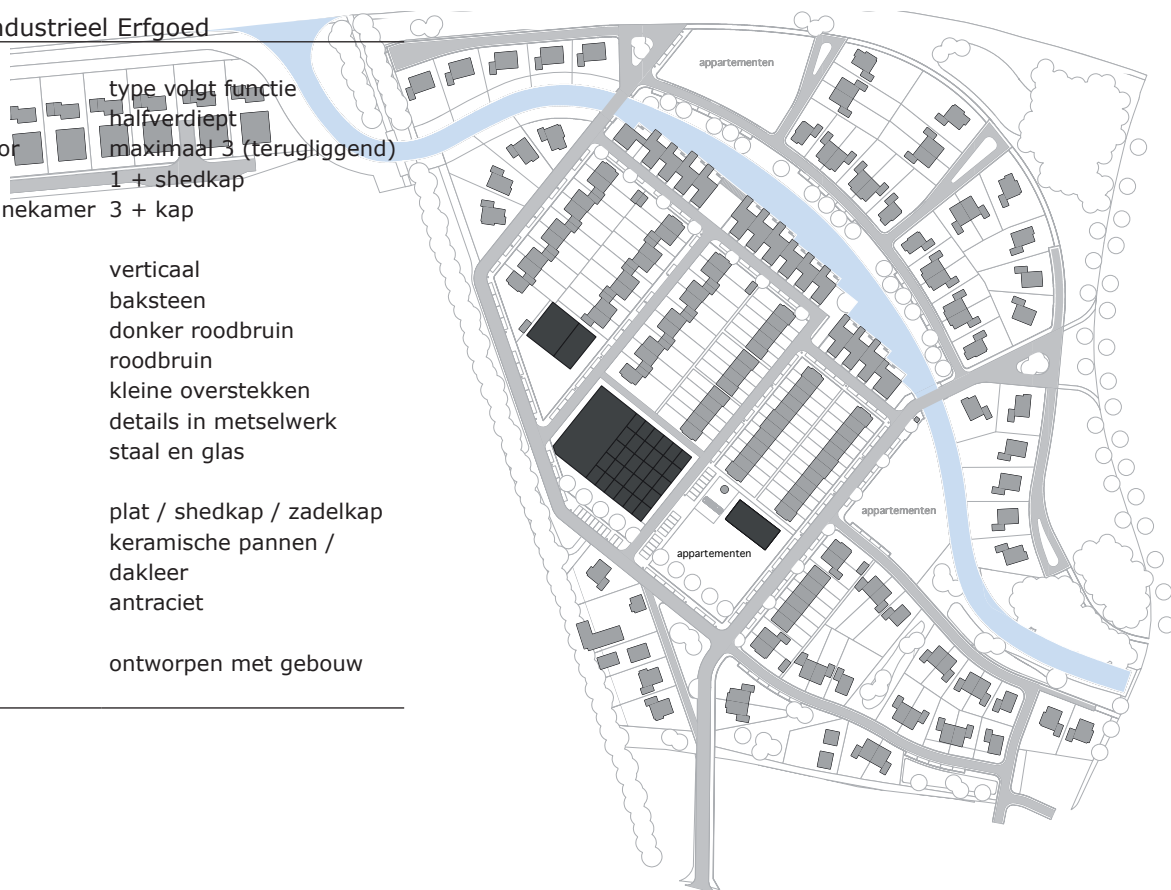
gevelindeling	verticaal
materiaal gevel	baksteen
primaire kleur	donker roodbruin
secundaire kleur	roodbruin
detailering	kleine overstekken details in metselwerk staal en glas

Kap

kapvorm	plat / shedkap / zadelkap
materiaal dak	keramische pannen / dakleer
kleur dak	antraciet

Diversen

erfafscheiding	ontworpen met gebouw
----------------	----------------------



integratie erfgoed

De Bebouwing

Industrieel erfgoed

Het industrieel erfgoed bevindt zich aan de zuidwestzijde van plandeel 'de Fabriek' en bestaat uit een aantal verschillende bouwdelen, waaronder het kantoor, een productiehal voorzien van shedkap, de schoorsteen, een ketel en de machinekamer.

Bij de transformatie naar woningen of andere functies wordt het karakter van het pand zoveel mogelijk gerespecteerd, gevels worden zoveel mogelijk intact gelaten.

Eventuele nieuwbouw vormt een geheel met het erfgoed en versterkt elkaar in positieve zin.

In relatie met de machinekamer aan de zuidzijde van dit plandeel bevindt zich een appartementencomplex. De woningen en hoofdentree zijn op de ontsluitingsroute gericht. Het appartementenblok wordt door middel van een atrium verbonden met de machinekamer, die intern wordt verbouwd tot een viertal appartementen.

Onder het complex is een halfverdiepte parkeervoorziening aanwezig. Het blok bestaat uit drie lagen en is voorzien van een zadeldak in lengterichting.

De materiaalkeuze bestaat uit baksteen, staal en pannen. Het complex wordt uitgevoerd met smalle daklijsten en kleine overstekken. De gevel heeft een overwegend verticale geleiding.

Het kantoor biedt mogelijkheden tot een opbouw van enkele terugliggende lagen. Het aanzicht verandert op deze wijze minimaal, maar de functionaliteit wordt aanzienlijk vergroot.



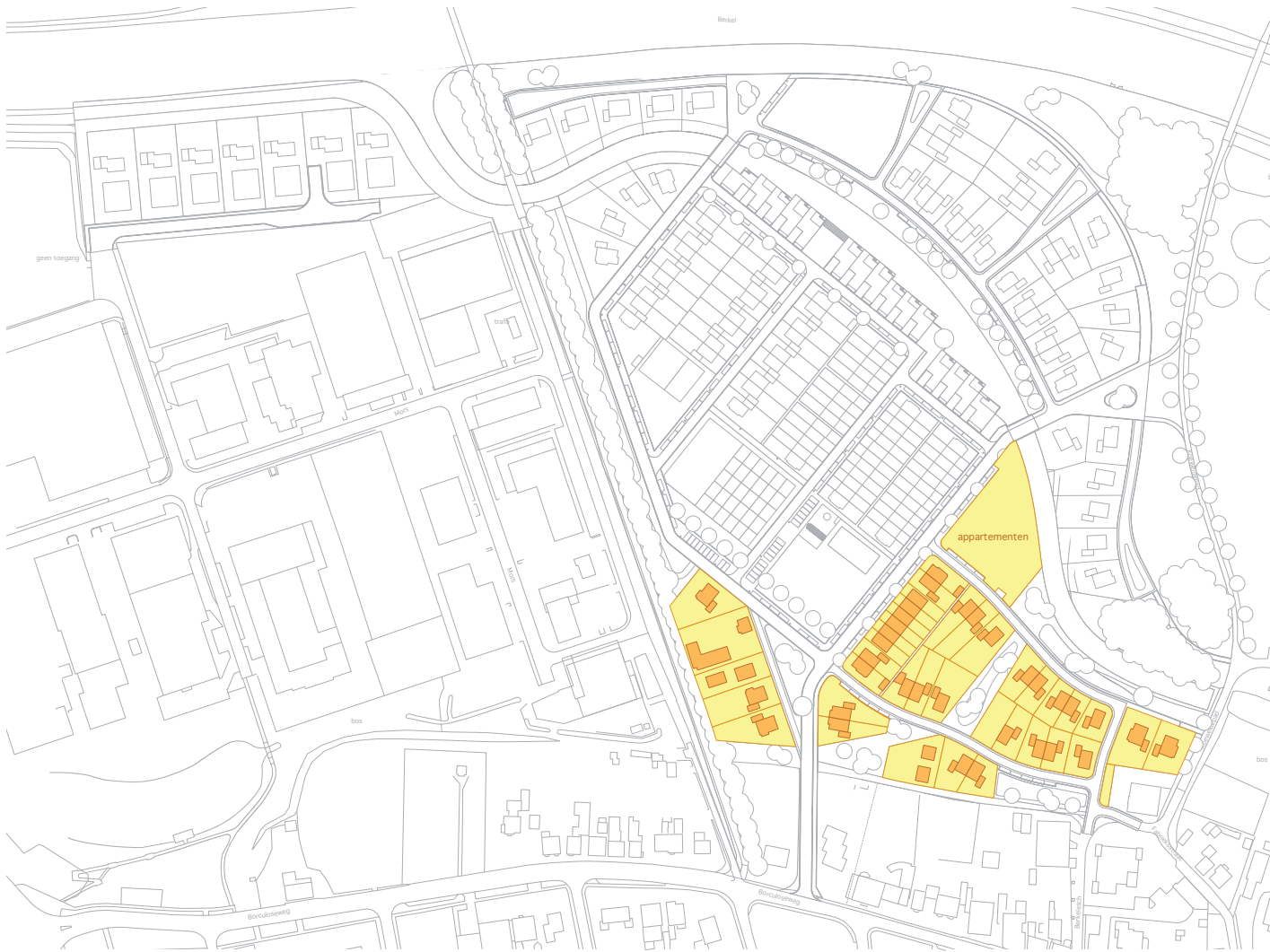
ensemble



functionaliteitsvergroting kantoor



ensemble machinekamer

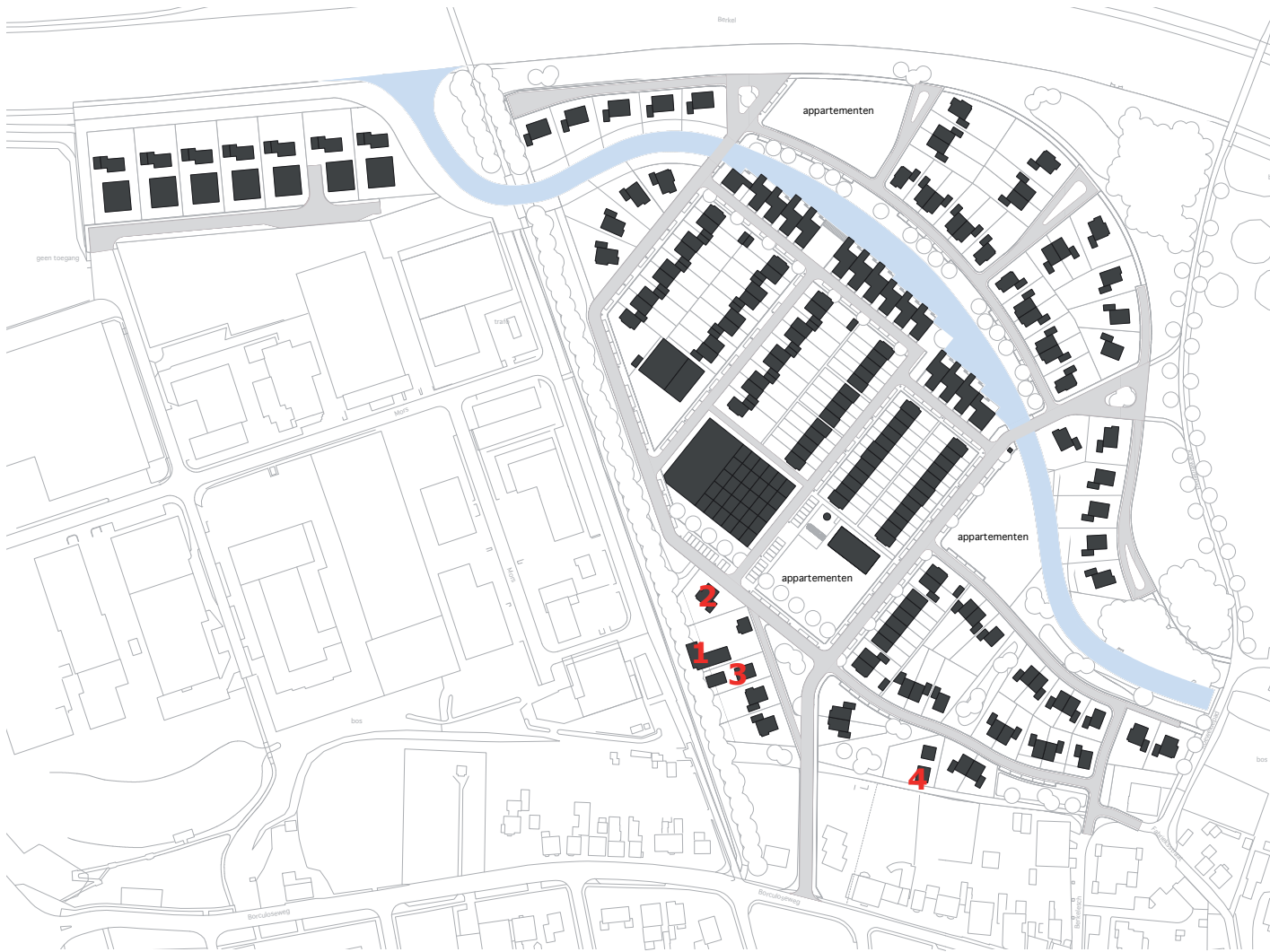


Wonen in het dorp



De Bebouwing

De ketel in combinatie met de schoorsteen gaan deel uitmaken van de openbare ruimte en vormen een cluster met het overige industrieel erfgoed, die de identiteit van de wijk mede bepalen.



1. kantine



2. wachtershuisje annex kolenbunker



De Bebouwing

Wonen in het dorp

In het plandeel 'Wonen in het dorp' wordt het dorpse karakter van Eibergen uitgebreid en versterkt. Hiertoe worden een verschillende woningentypen gemengd tot een 'ontspannen' mix.

Het plandeel bestaat uit gebogen straten met voortuinen van wisselende diepte. In het plandeel treft men korte rijtjes, blokken van twee, vrijstaande woningen en een appartementencomplex aan. Een hoofdgebouw met twee voorkanten kent een verbijzondering aan beide kanten.

De sfeer is dorps. Het beeld is gevarieerd en afwisselend door menging van typen en kleine verspringen in de rooilijn. Ter versterking van de variatie worden de gevels in verschillende kleur nuances uitgevoerd. Felle en lichte kleuren worden niet opvallend toegepast.



3. bedrijfswoning

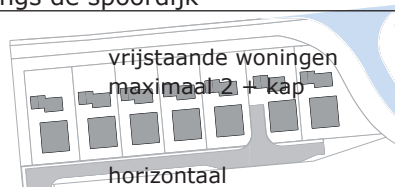


4. bedrijfswoning

Beeldkwaliteit langs de spoordijk

Hoofdvolume

woningtype
bouwlagen



Gevel

gevelindeling
positie hoofdentree
hoekwoningen

horizontaal
voor- of zijgevel
geen blinde gevel aan
straatzijde
baksteen
donker roodbruin
zwart / antraciet
overstekken

materiaal gevel
primaire kleur
secundaire kleur
detaillering

Kap

kapvorm

zadeldak / samengesteld /
plat

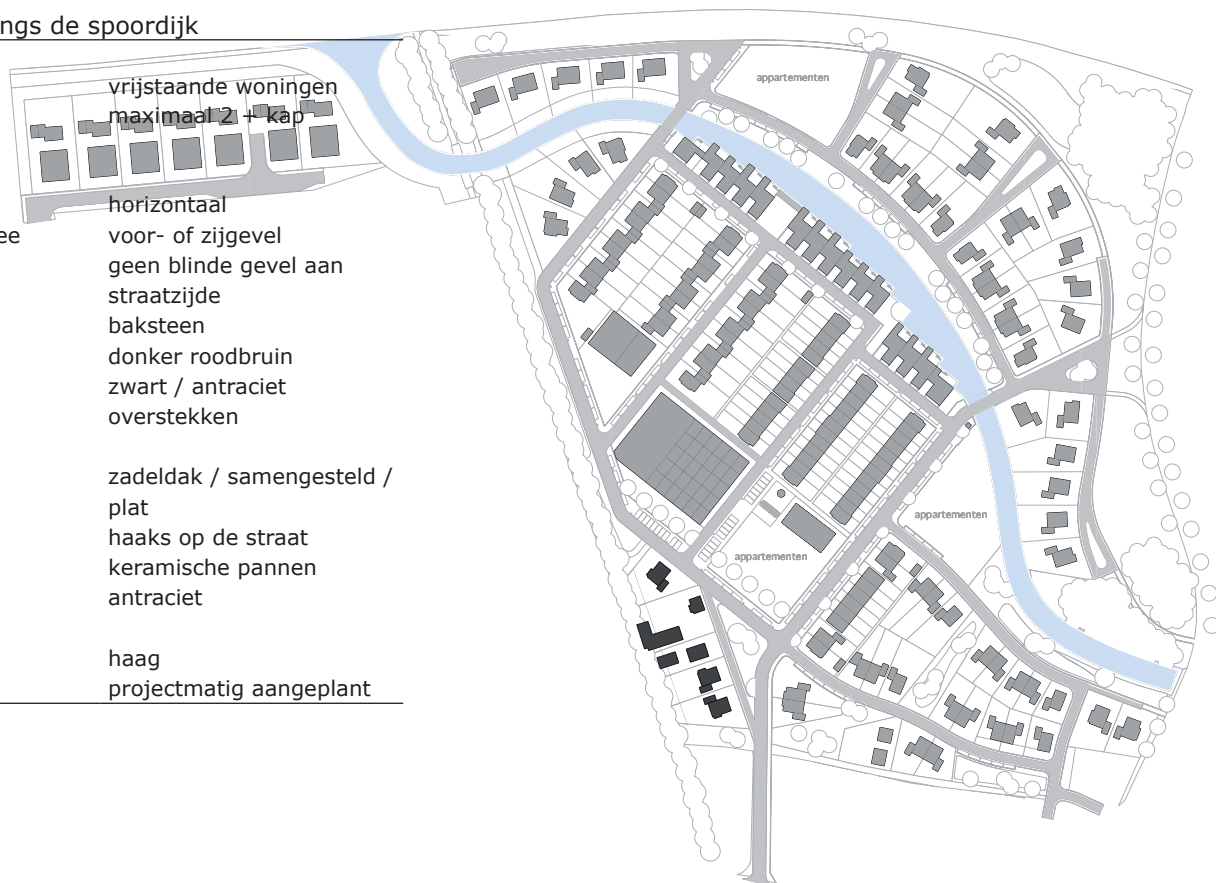
orientatie kap
materiaal dak
kleur dak

haaks op de straat
keramische pannen
antraciet

Diversen

erfafscheiding

haag
projectmatig aangeplant



geveldetail

detail voordeur

detaillering

De Bebouwing

(Industrieel) Erfgoed

De sfeer van dit deelgebied wordt mede bepaald door de te handhaven kantine, het wachtershuisje annex kolenbunker en de twee bedrijfswoningen. Deze bebouwing geeft een extra dimensie aan de nieuwe wijk.



gevelbeeld



gevelbeeld



haag

Beeldkwaliteit Dorpszoom

Hoofdvolume

woningtype
bouwlagen
hoekkavels

Gevel

gevelindeling
hoekwoningen

materiaal gevel
primaire kleur
secundaire kleur
detaillering

Kap

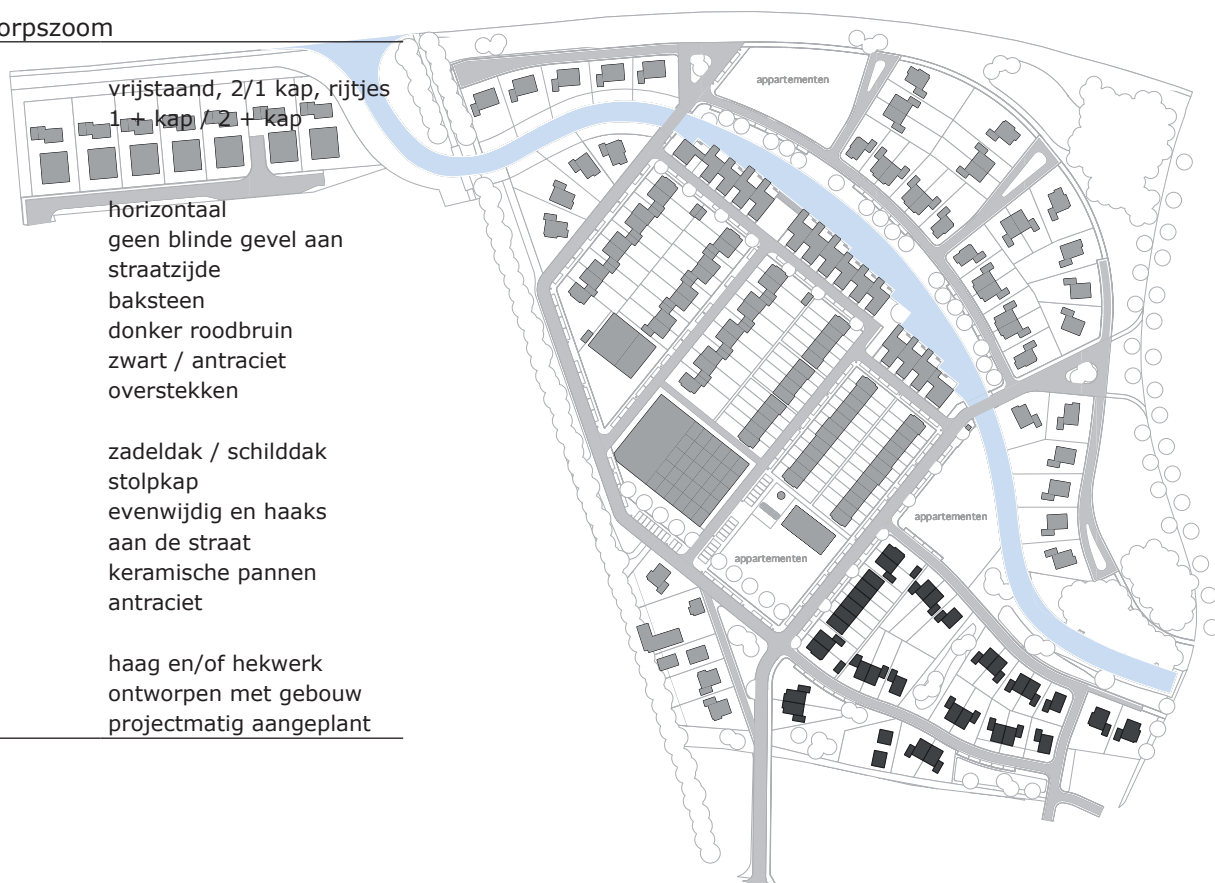
kapvorm

orientatie kap

materiaal dak
kleur dak

Diversen

erfafscheiding



haag



detaillering



kapvorm



detaillering

De Bebouwing

Bebouwing langs de spoor- dijk

De vrijstaande woningen die naast de bestaande bebouwing worden gebouwd sluiten hier qua bouwstijl op aan. De woningen zijn op de weg gericht en bestaan uit twee lagen met een zadeldak. De tuinen zijn een onderdeel van de ecologische verbinding langs de spoordijk.

De gevels in eenvoudige en traditionele opzet, bestaan hoofdzakelijk uit baksteen waar een donkere roodbruine tint overheerst. Details worden uitgevoerd in een lichtere kleur. De kap is bedekt met antraciete pannen.

De voormalige kantine behoudt haar huidige vorm en zal een passende functie krijgen.

De erfafscheiding grenzend aan openbare ruimten bestaat uit een haag.



straatbeeld



gevelbeeld

Beeldkwaliteit Appartementen aan Ramsbeek

Hoofdvolume

woningtype
parkeergarage
bouwlagen

Gevel

gevelindeling
hoekwoningen

materiaal gevel
primaire kleur
secundaire kleur
detaillering

Kap

kapvorm
materiaal dak
kleur dak

Diversen

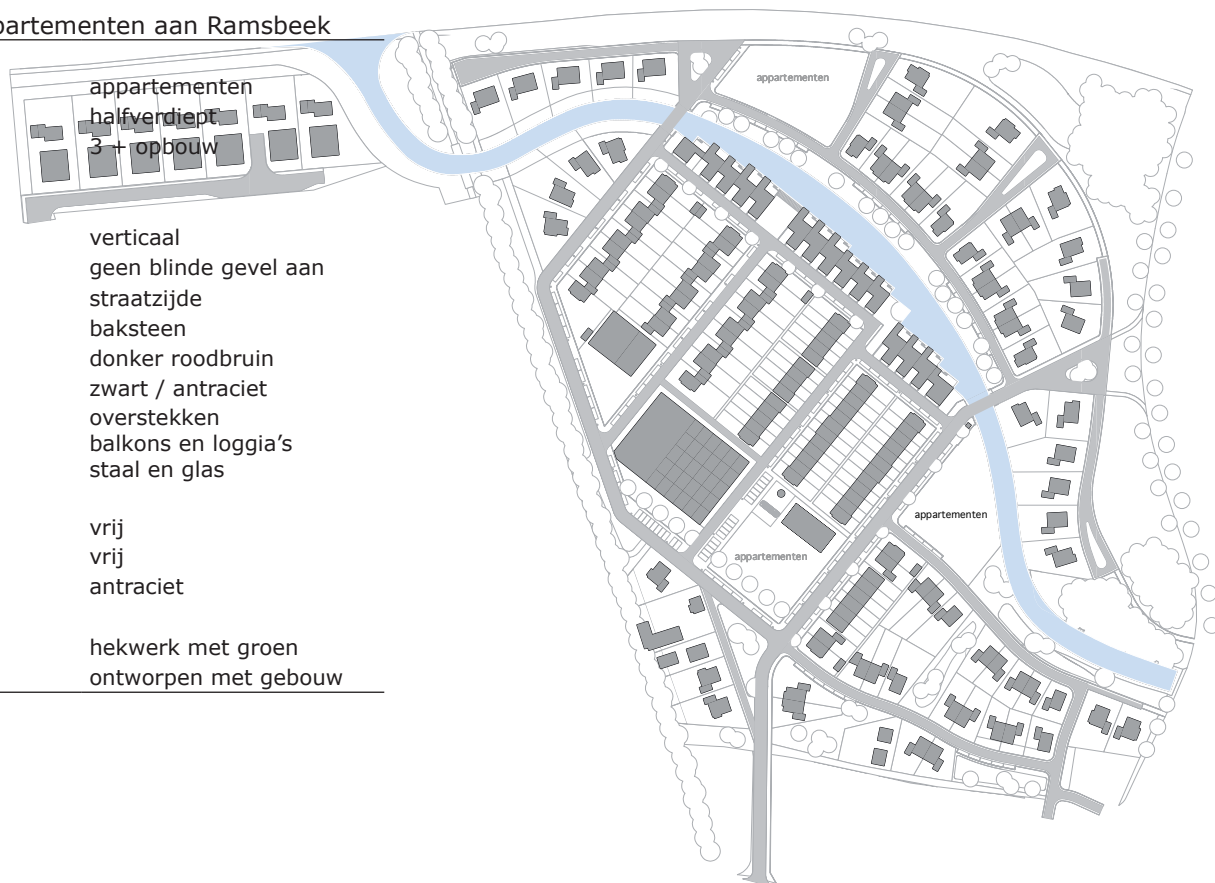
erfafscheiding

appartementen
halfvondiept
3 + opbouw

verticaal
geen blinde gevel aan
straatzijde
baksteen
donker roodbruin
zwart / antraciet
overstekken
balkons en loggia's
staal en glas

vrij
vrij
antraciet

hekwerk met groen
ontworpen met gebouw



loggia



gevelbeeld balkons



gevelbeeld



markante ingang

De Bebouwing

Wonen in de Dorpszoom

De Dorpszoom bestaat uit een variatie van woningtypen. Eenheid is te vinden in materiaalgebruik en kapvorm, die daarbij aansluiten op de bestaande bedrijfswoning. De woningen zijn allen op de weg geïntendeerd en bestaan uit twee lagen met zadel- of schilddak. De kaprichting is overwegend evenwijdig aan de straat. Een hoofdgebouw met twee voorkanten kent een verbijzondering aan beide kanten.

De gevels hebben een traditionele dorpse opzet en bestaan uit donker roodbruine baksteen met zwart / antraciete accenten. De kap is bedekt met antraciete pannen.

De erfafscheiding grenzend aan openbare ruimten bestaat uit een haag, hekwerk of gedeeltelijk een muur.

Appartementen aan de Ramsbeek

In de noordelijke punt van het plandeel bevindt zich een appartementencomplex van vier lagen. Onder het complex ligt een halfverdiepte parkeergarage welke aan de zuidoostzijde wordt ontsloten.

Het basismateriaal voor de gevels is baksteen. De gevel heeft een donker roodbruine kleur met zwart / antraciete accenten. De materiaalkeuze en vorm van het dak is vrij. Tuin en erfafscheiding zullen in samenhang met het complex worden ontworpen.



gevelbeeld



balkons



hekwerk

IAA Architecten
Stedenbouw & Landschap

M.H. Tromplaan 55

Postbus 729

7500 AS Enschede

053 4804444