Vrijersmaat, Eibergen

Stedenbouwkundige verkenning

adviseurs voor
leefomgeving

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving

adviseurs voor leefomgeving

Vrijersmaat, Eibergen
Datum: 09-12-2025
Projectnummer: 4361.01
Formaat: A3

Adres:
Velperweg 157
6824 MB
Arnhem

T: 026-4432663
I: www.ontwerpenomgeving.nl
E: info@ontwerpenomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

ANALYSE **3**
Plangebied 3
Historie 7
Landschap & reliëf 8
Bodem, water & doorlatendheid 9
Milieuzonering 10
Ecologie 11

SCHETSONTWERP **13**
Uitgangspunten 13
Schetsmodellen 14
Participatie 15
Schetsontwerp 16
- Programma 18
- Parkeren 19
- Waterstructuur 20
- Vertaling opmerkingen ontwerpsessies 21
- Massastudie 23

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Willem Sluyterstraat
Kiefteweg
Kiefteweg
Warfslatweg
Groenloseweg
1:2000
N

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Willem Sluyterstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Kiefteweg
Kiefteweg
Warfslatweg
1
2
3
4
1:2000
N


1


2


3


4

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Willem Sluyterstraat
Kiefteweg
Kiefteweg
Warfslatweg
5
6
7
8
1:2000
N


5


6


7

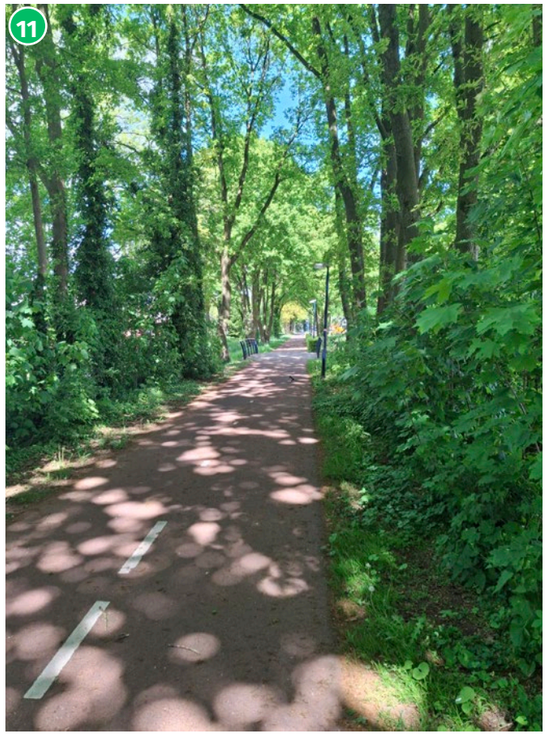

8

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Willem Sluyterstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Kieftеweg
Kieftеweg
Warfslatweg
9
10
11
12
1:2000
N


9

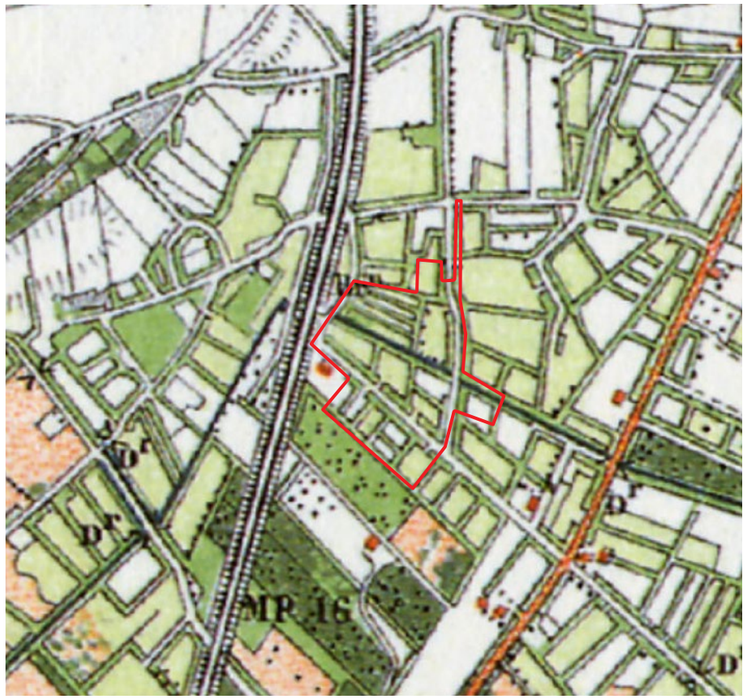

10


11


12

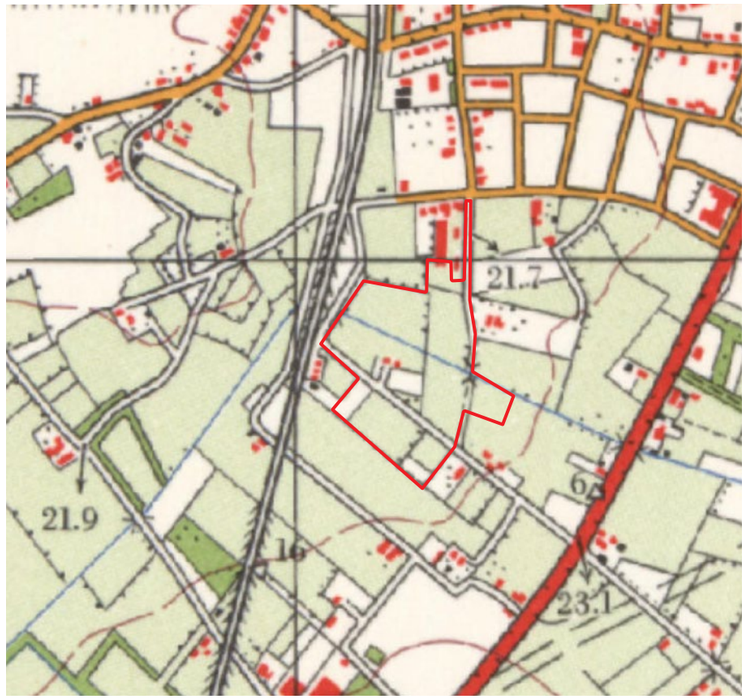
HISTORIE

1900



- Kleinschalig landschap
- Groene kamers; beplanting langs perceelsgrenzen
- Weilanden, bospercelen en stukjes heide
- De Veenslatsgoot reeds aanwezig

1970



- Schaalvergroting
- Weilanden
- Uitbreiding Eibergen

2020



- Uitbreiding Eibergen
- Weilanden
- Industrieterrein

Archeologisch onderzoek: lage verwachtingswaarde (geen directe gevolgen)

LANDSCHAP & RELIËF

Landschapstype

- Essenlandschap, gekenmerkt door: heggen, hoogstamboomgaarden, knotbomen, solitaire bomen, houtwallen en houtsingels, geriefbosjes



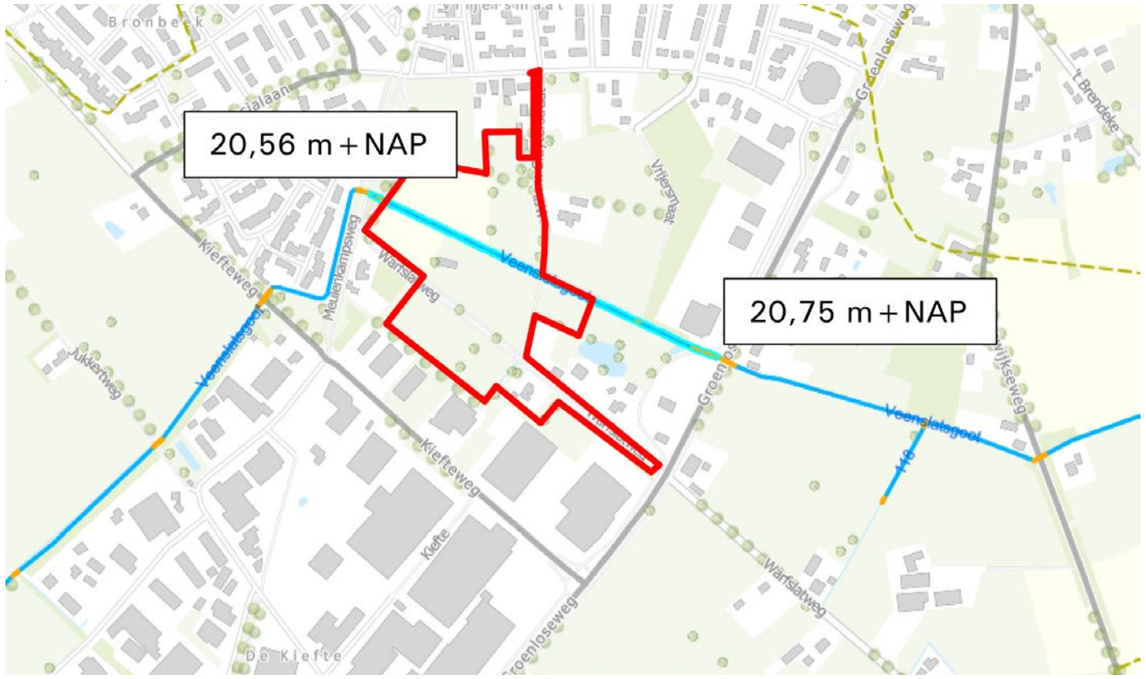
BODEM, WATER & DOORLATENDHEID

Bodem
- matig fijn tot uiterst grof zand
- Enkele verontreinigingen aangetroffen (geen directe gevolgen)

Grondwater
- GHG 0,4m
- GLG 1,4m
- Geen grondwaterbeschermingsgebied

Doorlatendheid
- Gemiddelde doorlatendheid (k-waarde) 5,1m/d. Echter is de doorlatendheid “slecht” door matig tot sterke humeuse en siltige bijmenging in de bovengrond.





Legger waterschap Rijn en IJssel: De Veenslatsgoot loopt dwars door het plangebied en is onder beheer van waterschap Rijn en IJssel. Bodembreedte 90cm, bodemhoogte zie kaart, onderhoud vanaf kant.



Klimaatatlas Berkelland: >30cm water aan oppervlakte bij extreme neerslag (70mm in 1 uur)

MILIEUZONERING

Er zijn verschillende milieucontouren die binnen het plangebied vallen.



ECOLOGIE

Natuurgebieden
- Geen nabij gelegen GNN of GO
- Nabijgelegen Natura-2000. Stikstofuitstoot waarschijnlijk negatief effect op Natura-2000 gebied. Uitvoering van stikstofberekening noodzakelijk

Potentie beschermde soorten
- Steenuil (kast aangetroffen), uit nader onderzoek blijken geen maatregelen noodzakelijk.

Bestaande bomen zijn niet onderzocht, bij kap aanvullend onderzoek.

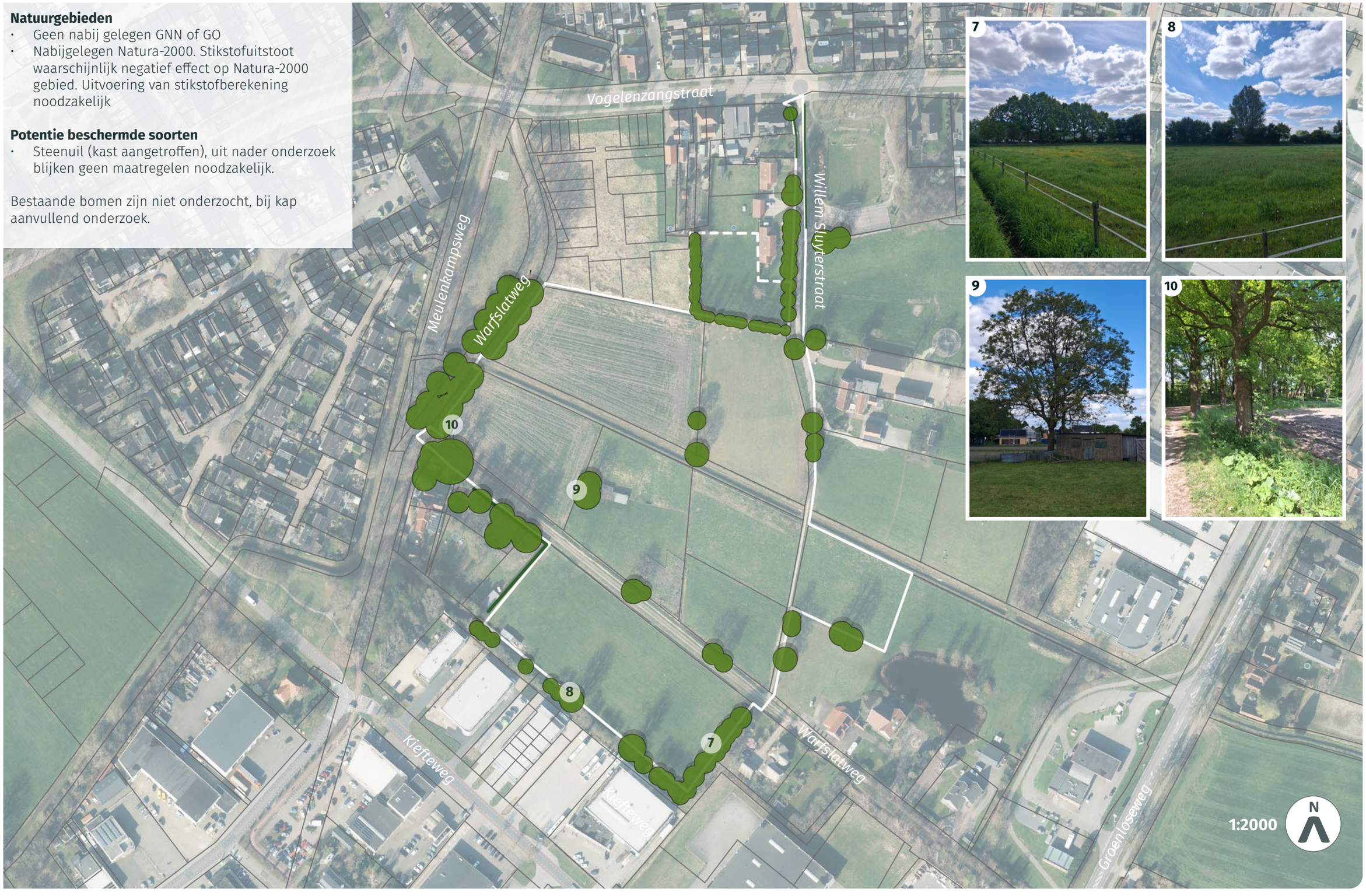


ECOLOGIE

Natuurgebieden
- Geen nabij gelegen GNN of GO
- Nabijgelegen Natura-2000. Stikstofuitstoot waarschijnlijk negatief effect op Natura-2000 gebied. Uitvoering van stikstofberekening noodzakelijk

Potentie beschermde soorten
- Steenuil (kast aangetroffen), uit nader onderzoek blijken geen maatregelen noodzakelijk.

Bestaande bomen zijn niet onderzocht, bij kap aanvullend onderzoek.



UITGANGSPUNTEN

Woonprogramma
- Tussen de 60 en 100 woningen, waarvan:
  min. 28% sociale huur,
  min. 38% betaalbaar waarvan 10% sociale koop,
  max. 34% vrije sector.

Spelen en bewegen
- Goede verdeling van voorzieningen (grotere context)
- De beweeg- of speelplek moet passen op de plek, denk daarbij aan ligging en groen inrichting.
- Onderhoudsarm ontwerp
- Geen miniplekjes

Beheer
- Beheer van de openbare ruimte waar mogelijk beperken; denk aan robuust groen, onderhoudsarme verhardingen en groenstructuren.

Parkeernorm
- Normering volgens ‘rest bebouwde kom’
  Appartement 1,5
  Woning sociale sector/rijtjeswoning 1,5
  Woning middeldure sector 1,8
  Woning dure sector 2,0

Overig
- Ontsluiting via de Vogelenzangstraat, Warfslatweg enkel voor langzaam verkeersverbinding
- Aandacht/ruimte voor waterhuishouding
- Waar mogelijk behoud van bestaande bomen
- Groenstructuren passend bij het landschapstypen en structuur
- Behoud Veenslatsgoot inclusief onderhoudspad
- Aandacht voor de steenuil
- Aandacht voor overgangen en zichtrelaties met de omgeving



SCHETSMODEL 1



72 woningen

SCHETSMODEL 2



67 woningen

PARTICIPATIE BIJEENKOMSTEN

Er zijn een drietal bijeenkomsten georganiseerd: intern binnen de gemeente, met de grondeigenaren en met de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de schetsmodellen gepresenteerd en gazamenlijk besproken. Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste opmerkingen uit deze bijeenkomsten die betrekking hebben op het ontwerp.

Ontwerpsessie intern - 3 juni 2025

Woningbouw & typologie
- Meer woningen en meer variatie in typologie gewenst: rug-aan-rug, carré, appartementen.
- Extra aandacht voor sociale woningbouw, centraal in het plan (model 2 heeft dit voordeel).
- Ook sociale koop als optie (niet alleen huur).

Verkeer & ontsluiting
- Zandweg afsluiten → enkel voor hulpdiensten en calamiteiten.
- Géén éénrichtingsverkeer.
- Goede aansluiting op fietspaden en voorrangssituaties zorgvuldig uitwerken.

Groen & openbare ruimte
- Speelplek mogelijk niet nodig → er zijn al twee grote speelvoorzieningen dichtbij (Vogelenzangstraat, Rozekamp).
- Groen kan overlast veroorzaken (hangjongeren) → bij voorkeur centraal en overzichtelijk, niet westelijk.
- Bij ophogen van de grond moet rekening gehouden worden met bestaande bomen.
- Eiken langs de Warfstalweg zijn beschermd.
- Groenparkeerplaatsen niet direct naast tuinen (i.v.m. verwaaien).

Parkeren
- Parkeerplaatsen voor voor elektrisch rijden maken (2%?).

Water & klimaatadaptatie
- Groot aandachtspunt: laagste punt van Eibergen → waterberging cruciaal.
- Advies Waterschap Rijn en IJssel zwaar laten meewegen in het ontwerp.

Ontwerpsessie grondeigenaren - 12 juni 2025

Water en klimaatadaptatie
- Waterberging cruciaal: hele gebied moet water op 1 punt kwijt → zoveel mogelijk bergen.
- Binnen plangebied moet water worden opgevangen, maar ook kijken naar alternatieven buiten het gebied (bijv. weiland bij De Kiefte).

Woningbouw en aantallen
- Meer woningen gewenst (80–100) → extra appartementencomplex, kleinere kavels, extra straatjes. Vergelijking met woonwijk CW: daar 350 m² per woning, hier ca. 571 m² per woning. → huidige plan is relatief laagdicht.
- Onderzoek of meer woningen leiden tot hoger opbrengend vermogen.

Verkeer en ontsluiting
- Ontsluiting Warfslatweg onderzoeken: Karakter weg behouden? Vraag: “is behoud zandweg belangrijker dan extra woningen?”
- Mogelijk afsluiten voor doorgaand verkeer.
- Alternatief: ontsluiten via Groenloseweg.
- Behoud wandelpad; wordt veel gebruikt.

Variantkeuze
- Variant 1 heeft duidelijk de voorkeur → beter behoud karakter/natuur, past beter in landschap, telt meeste woningen.

Ontwerpsessie omwonenden - 19 juni 2025

Water en klimaatadaptatie
- Grote zorgen over water → bewoners ervaren nu al problemen (natte kelders, ongedierte bij natte plekken). Warfstalweghoek = knelpunt: al bestaand probleem, daar komt al het water samen.
- Risico: extra waterberging kan leiden tot onhaalbaarheid van plan (te duur, te risicovol).
- Suggestie: overleg met waterschap of water deels afgevoerd kan worden naar percelen links van het plangebied → eventueel aankoop door gemeente.

Woningbouw en aantallen
- Omwonenden hebben liever minder woningen (behoud leefkwaliteit). Tegenovergesteld belang grondeigenaren → willen meer woningen (hogere opbrengst).
- Creatieve bouwvormen genoemd: rug-aan-rugwoningen, beneden/bovenwoningen.
- Vraag: kan het ook zonder appartementencomplex? (Ja, maar dat maakt het lastiger om percentages woningtypen goed te verdelen).

Verkeer en ontsluiting
- De Willem Sluyterstraat is al gevaarlijk; extra verkeer maakt het erger.
- Ontsluiting hier zou woningwaardevermindering opleveren voor direct aanwonenden.
- Groenloseweg: aansluiting niet aannemelijk.
- Kiefteweg: optie ontsluiting te onderzoeken.
- Warfstalweg: verharding is risico op hard rijden.
- Verkeer is dus tweede grote pijnpunt voor omwonenden.

Variantvoorkeur
- Variant 1: Voorkeur omdat huizen verder van bestaande bebouwing liggen. Liever voorgevels richting bestaande woningen dan achterkanten met schuttingen.
- Bezwaren tegen hoogte appartementencomplex (inkijk in tuinen).
- Meer levensloopbestendige woningen gewenst (voor ouderen).

SCHETSONTWERP



SCHETSONTWERP



SCHETSONTWERP - PROGRAMMA



Woonprogramma

Sociale huur (29%)	
Rug-aan-rug woning	8
Appartementen	20
Betaalbaar (36%)	
Rug-aan-rug (sociale koop)	16 (12%)
Rijwoning	19
Vrije sector (35%)	
Hoekwoning	8
Levensloopbestendig	9
Twee-onder-een-kap	14
Vrijstaand	3
Totaal aantal woningen	97

SCHETSONTWERP - PARKEREN



Parkeerbalans

32 Sociale sector (1,5)	42
35 Betaalbare sector (1,8)	63
30 Vrije sector (2,0)	68
Totaal noodzakelijk	173 pp
Parkeerplaatsen openbaar	158
Parkeerplaatsen eigen terrein	21 (1 p.w.)
Totaal aanwezig	179 pp
Ruimte / overcapaciteit	8 pp

SCHETSONTWERP - WATERSTRUCTUUR



Globale inschatting wateropgave

Benodigd

• Verhard	ca. 17.500m²	
Verhardingen (incl. grasbeton 70%)	ca. 7.500m2	
Percelen (75%)	ca. 10.000m2	
• Totale wateropgave (17.500m² * 80mm)		**ca. 1.400m³**

Aanwezig

Wadi's (5.171m² * 0,3m)	ca. 1.551m³	
Grasbeton (2.589m² * 60cm * 30%)	ca. 466m³	
• Infiltratieriool onder cunet	-	
• Groendaken/kratten/regentonnen	-	
• Totaal aanwezig		**ca. 2.061 m³**
• Overcapaciteit (2.061 - 1.400)	ca. 661 m³ (47% van benodigd)	

Greppels

SCHETSONTWERP

Vertaling opmerkingen ontwerpsessies in schetsontwerp

Variantkeuze
De meningen over de varianten waren verdeeld, maar het overgrote deel van de aanwezigen heeft een voorkeur voor schetsmodel 1 uitgesproken. Dit is de basis geworden voor het schetsontwerp.

Water en klimaatadaptatie
Voldoende waterberging is cruciaal. Waar mogelijk is de openbare ruimte gebruikt voor waterberging in de vorm van wadi's. Er is een overcapaciteit aanwezig in het schetsontwerp. Na berekening van hetgeen daadwerkelijk aan capaciteit nodig is kan het schetsontwerp hier nog op worden aangepast.

De bestaande greppel op de plangrens aan de noordzijde van het plangebied wordt verlegd zodat deze geheel binnen het plangebied ligt.

Woningbouw en aantallen
Het schetsontwerp heeft meer woningen gekregen om het plan financieel haalbaar te maken en vanwege de grote woningvraag. Er is hierbij geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit (door bijvoorbeeld meer appartementencomplexen te maken), maar geoptimaliseerd in woning- en perceelgroottes met behoud van het groene karakter.

Er is gekozen voor een divers aanbod van woningtypen passend in deze dorpse context. Het kleine appartementencomplex is behouden vanwege dit diverse aabod, de voordelen voor het ruimtegebruik en de afstand tot de bestaande woningen die met het complex gemaakt kan worden, ten opzichte van grondgebonden woningen (zie ook schetsmodel 2). Het appartementen complex wordt ingepast in een dichte groenstructuur. De balkons zijn in zuidelijke- en oostelijke richting gepositioneerd om inkijk bij de bestaande woningen te voorkomen (zie ook navolgende massastudie).



SCHETSONTWERP

Vertaling opmerkingen ontwerpsessies in schetsontwerp

Verkeer en ontsluiting
De Warfslatweg wordt niet gebruikt als ontsluiting voor de nieuwe buurt. Dit gebruik wordt voorkomen door paaltjes aan weerszijden van de rug-aan-rug woningen (zie afbeelding hiernaast). De weg blijft alleen toegankelijk voor hulpdiensten. Het karakter van de weg blijft behouden en wordt in de buurt gebruikt als woonpad aan de rug-aan-rug woningen.

Het bestaande wandelpad blijft behouden en er wordt een nieuwe wandelroute mogelijk dwars door de buurt heen parallel aan de Veenslatsgoot.

De Willem Sluyterstraat wordt de ontsluiting van de nieuwe buurt. Deze zal daarvoor verbreed worden, zodat auto's elkaar kunnen passeren. De aansluiting op de Vogelenzangstraat zal veilig ontworpen moeten worden.

Groen & openbare ruimte
Er komt geen formele speelplek gezien de korte afstanden tot bestaande speelplekken. De wadi's kunnen echter wel ingericht worden met natuurlijke speelelementen. Denk hierbij aan stapstenen of klimstronken.

De aanwezige groenstructuren liggen niet verscholen om te voorkomen dat dit hangplekken worden.

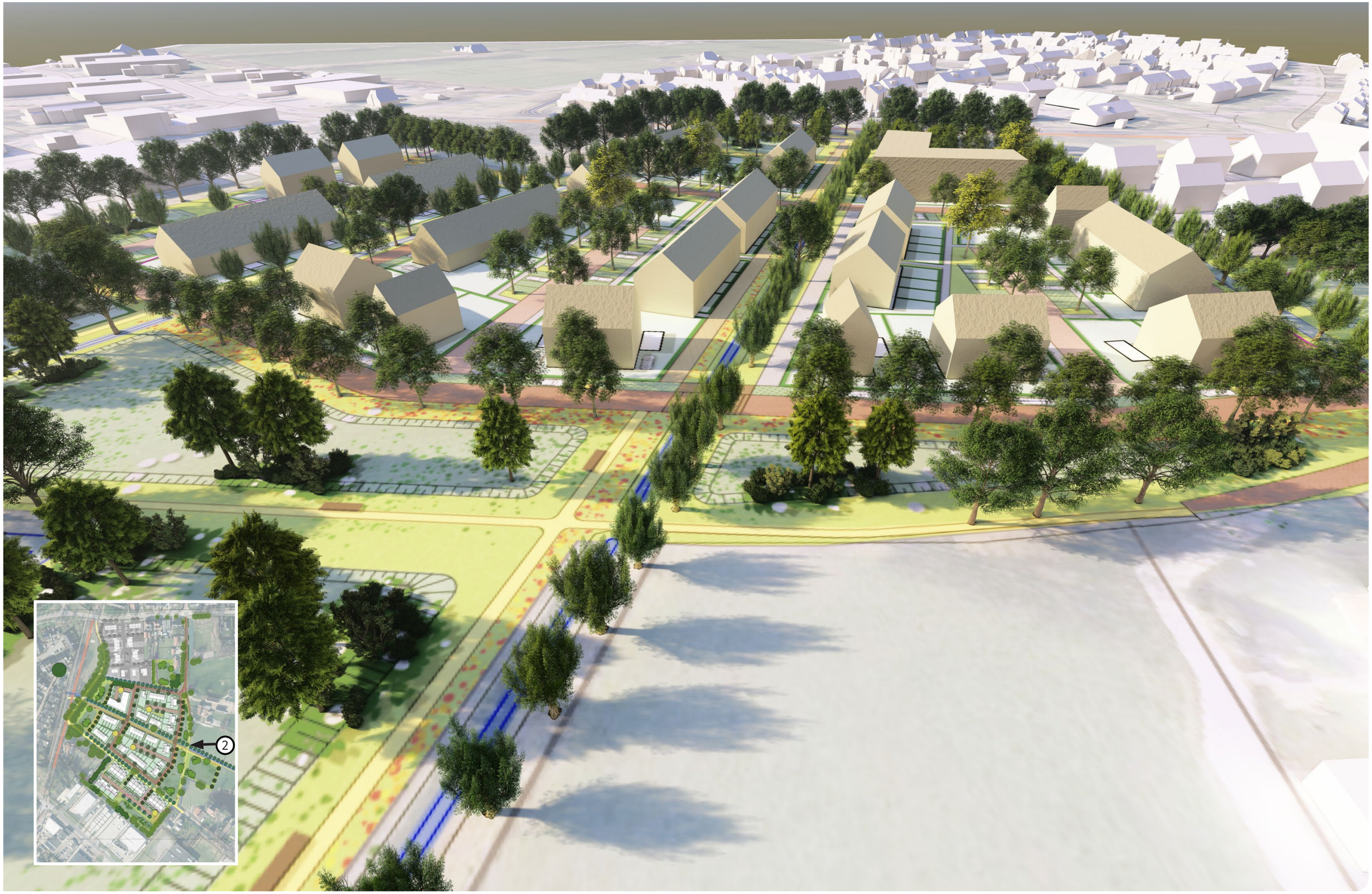
Alle bestaande bomen blijven in het schetsontwerp behouden.



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



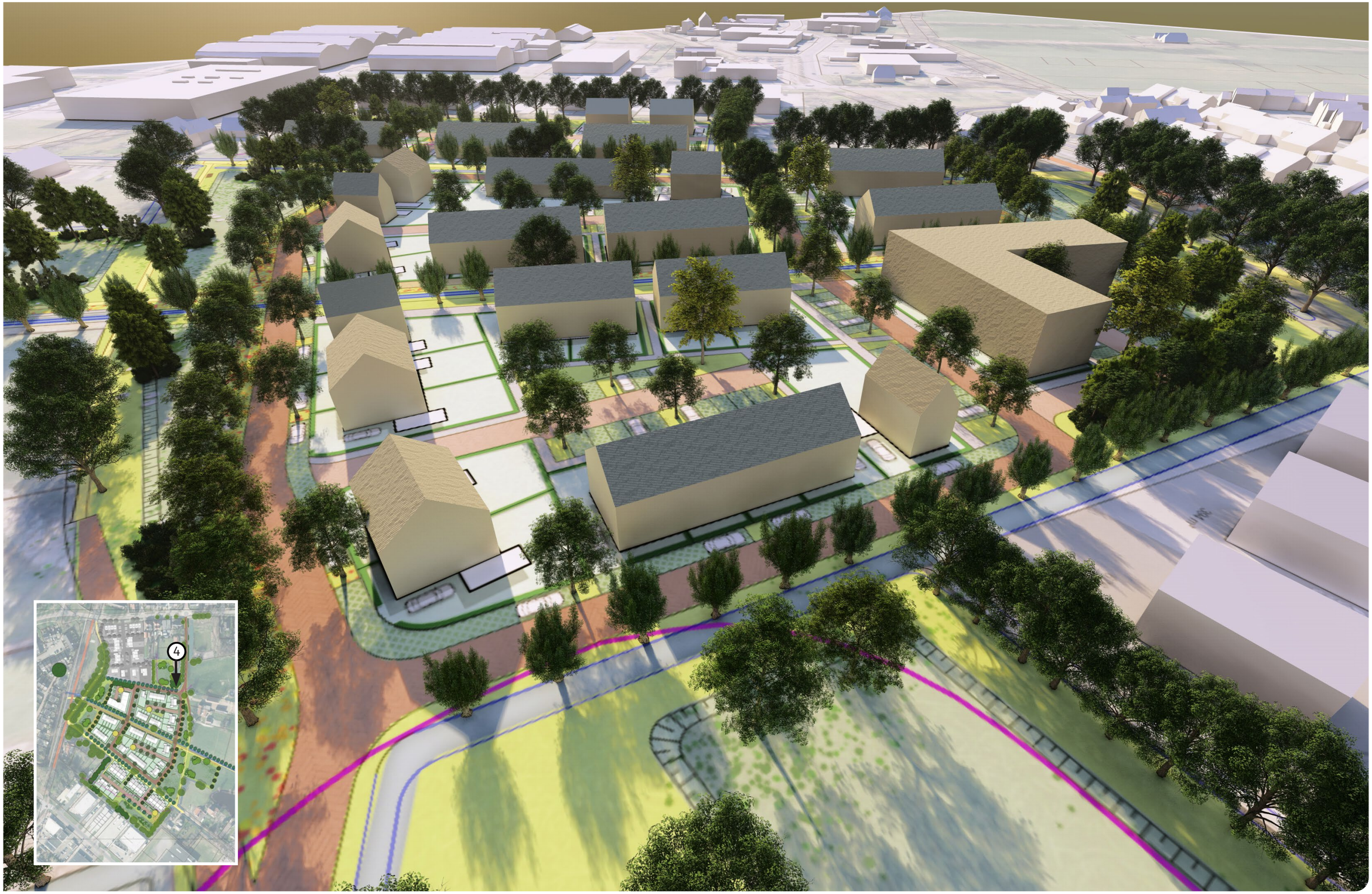
SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



adviseurs voor
leefomgeving