

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Windheuvelstraat 11 Brummen

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2135
Auteur	H. Oldehinkel
Datum:	10 oktober 2022
Laatste wijziging:	
Aantal pagina's	20

Inhoudsopgave

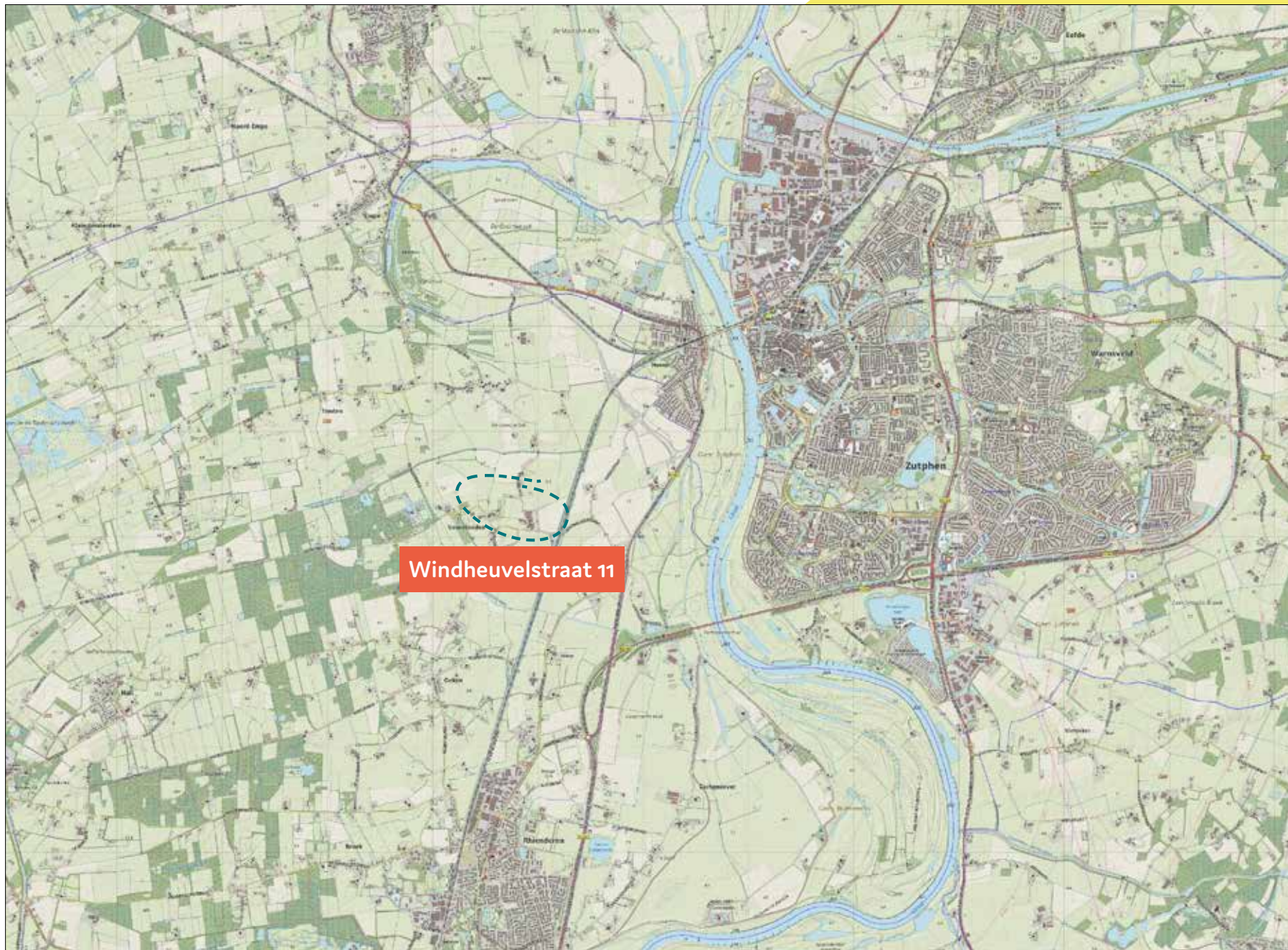
colofon	2
introductie	4
windheuvelstraat 11	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het erf aan de windheuvelstraat	12
concept	14
erfinrichtings plan	16
landschapsmaatregelen	18
referenties schuur	19

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling aan de Windheuvelstraat 11 te Brummen.

Op dit erf is van der Bijl Diervoeders gevestigd met een winkel, bedrijfsruimten en een bedrijfswoning.

Het voornemen bestaat om een bestaande hooischoor te vervangen. Aangezien deze buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd dient middels een ruimtelijke kwaliteitsplan aangetoond te worden hoe dit landschappelijk goed wordt ingepast.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsbeleidsplan Brummen 2008 en de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' als vigerend beleid.

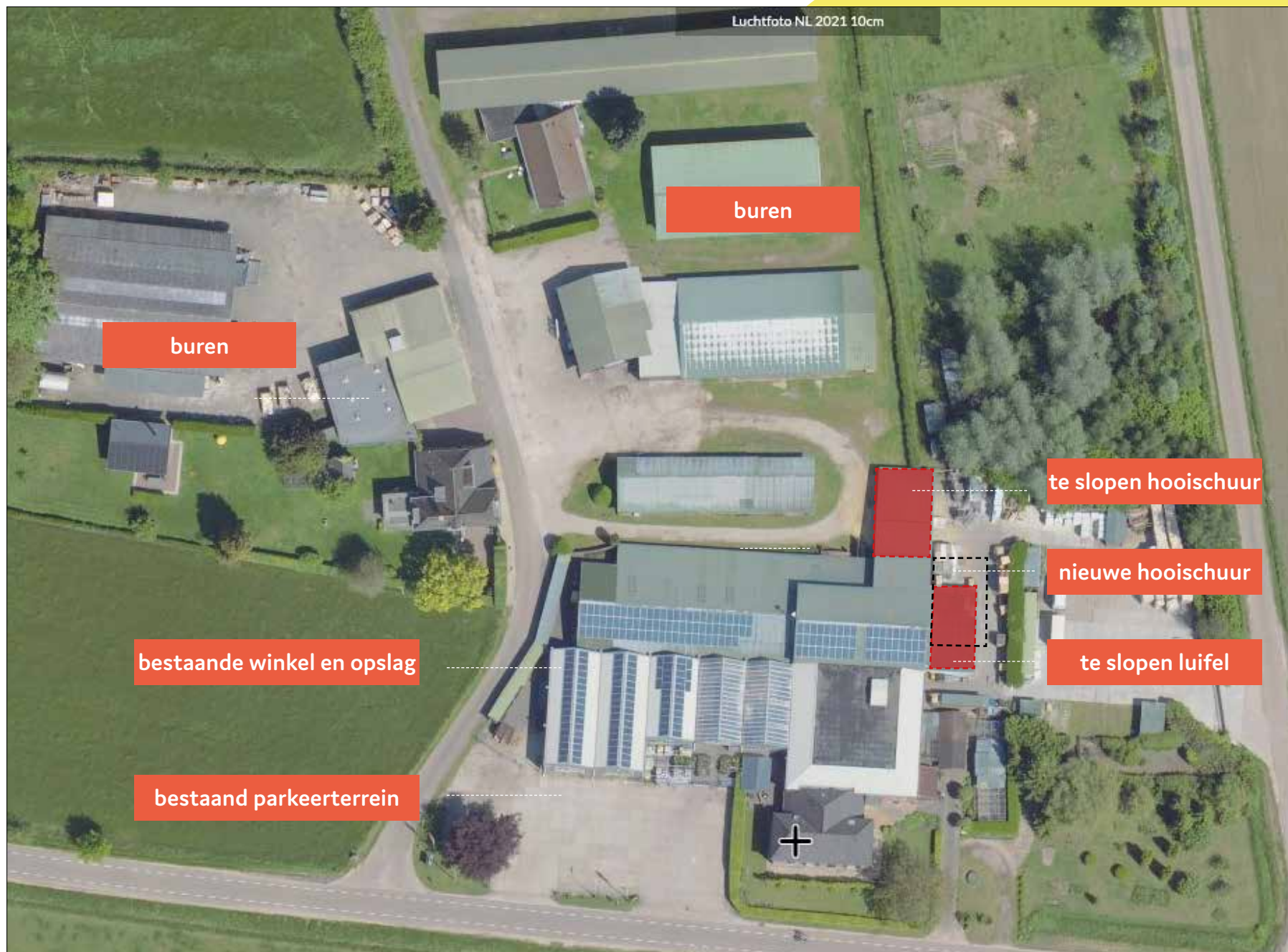


Het erf aan de Windheuvelstraat 11 is in gebruik als handelsbedrijf met een winkel. Het kent een orientatie op de Windheuvelstraat met een nevenontsluiting op de Voortweg.

Op het erf staan verschillende opstallen en een bedrijfswoning. Ten zuiden van de opstallen is een parkeerterrein voorzien. Aan de oostzijde is een buitenopslag.

Het terrein is met name aan de oostzijde landschappelijk ingepast met een houtsingel/bosje. Het voorterrein bestaat uit een tuin met leilinden en enkele grote bomen (beuken/noot/fruitbomen). Wel staan hier enkele (ongewenste) gebiedsvreemde beplanting in de vorm van coniferen/laurier.

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en zal op het erf plaatsvinden. Een bestaande hooischuur en luifel wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe schuur.



LANDSCHAPSBELEIDSPLAN BRUMMEN 2008

De contouren van het landschap van de gemeente Brummen zijn grotendeels bepaald tijdens de ijstijden. Door het bewegende landijs is het IJsseldal uitgeschuurd en de Veluwe opgestuwd (stuwwal). In de vlakte tussen de Veluwe en de IJssel zijn door de wind dekzandruggen afgezet. Het rivierenlandschap is gevormd in de periode na de IJstijden. Langs de flanken van de rivier werden oeverwallen afgezet. Door verstuing van het rivierzand zijn plaatselijk duinen ontstaan. In het rivierdal heeft de IJssel steeds zijn bedding verlegd. Dit heeft geleid tot een aantal verschillende gebieden met elk zijn eigen kenmerken. De verschillen tussen deze gebieden waren voor de mens aanleiding tot divers gebruik.

Voorliggend projectgebied wordt op grond van het 'Landschapsbeleidplan Brummen 2008' getypeerd als het deelgebied 'Oeverwal'. De oeverwal is de overgang tussen het licht glooiende dekzandgebied en de uiterwaarden van de IJssel. De IJssel heeft in het verleden sedimenten afgezet langs de rivier. Deze sedimenten vormen een hogere zone in het landschap: de oeverwal. Karakteristiek voor dit gebied is de iets hogere en drogere ligging in het landschap, waardoor het gebied al vroeg bewoond was. Bij de bewoningsgeschiedenis van de oeverwal hoort ook het beeld van open akkercomplexen rondom de dorpen en een hoofdwegenpatroon die de noord-zuid richting van de oeverwal volgt. De lagere, natte gronden op de oeverwal waren in gebruik als grasland en waren vaak verdeeld met behulp van kavelbeplanting. De kavel- en wegenpatronen zijn op de oeverwal onregelmatig, bochtig en nog goed herkenbaar. Ook onverharde wegen in dit gebied zijn karakteristiek.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSVISIE 'LIGT OP GROEN'

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (ROV) is op 28 september 2006 door de raad van de gemeente Brummen vastgesteld. Dit beleidsdocument vormt een inspirerend wensbeeld in de vorm van ambities en doelen en is koers uitgezet in de richting van dit wensbeeld. Strategische beleidsuitspraken zijn vertaald naar een ontwikkelingsprogramma voor de periode tot 2015. Het inzetten van nieuwe ontwikkelingen ter versterking van groene kwaliteiten staat centraal in de visie.

De identiteit van de gemeente Brummen wordt vooral bepaald door de groene kwaliteit. Deze groene kwaliteiten, en niet de programmatische wensen, zijn het vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen. De ROV onderscheidt vijf landschappelijke zones, met elk eigen ontwikkelingsmogelijkheden en -wensen. De zones zijn noord-zuid gericht. Van oost naar west zijn dit de IJsselvallei, de Oeverwal, het Arcadisch landschap, de Veluweflank en de Veluwe.

Het projectgebied is gelegen in de landschappelijke zone 'Oeverwal'

De gemeente Brummen zet in op het herkenbaar maken van de oeverwal als een eenheid.

De gemeente Brummen wil de bestaande landschappelijke kenmerken benadrukken en versterken. Ook is het goed mogelijk om nieuwe stedelijke ontwikkelingen in dit gebied een plek te geven, juist ter versterking van het landschap.

De nadruk wordt gelegd op behoud van openheid op akkercomplexen en het verdichten van het overige landschap door toevoeging van lanen, kavelbeplantingen en bebouwing. Uiteindelijk doel is verdichting van het landschap, waarmee de huidige doorsnijdingen ruimtelijk worden afgezwakt en het gebied beter ruimtelijke veranderingen kan opnemen. Met behulp van extra beplantingen kan de karakteristiek van kronkelende wegen en onregelmatige kavels, in contrast met de aangrenzende deelgebieden, benadrukt worden.

Voor de ontwikkeling van het ruimtelijk streefbeeld vormen de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap Zuidelijke IJsselvallei uit de structuurvisie Gelderland het uitgangspunt.



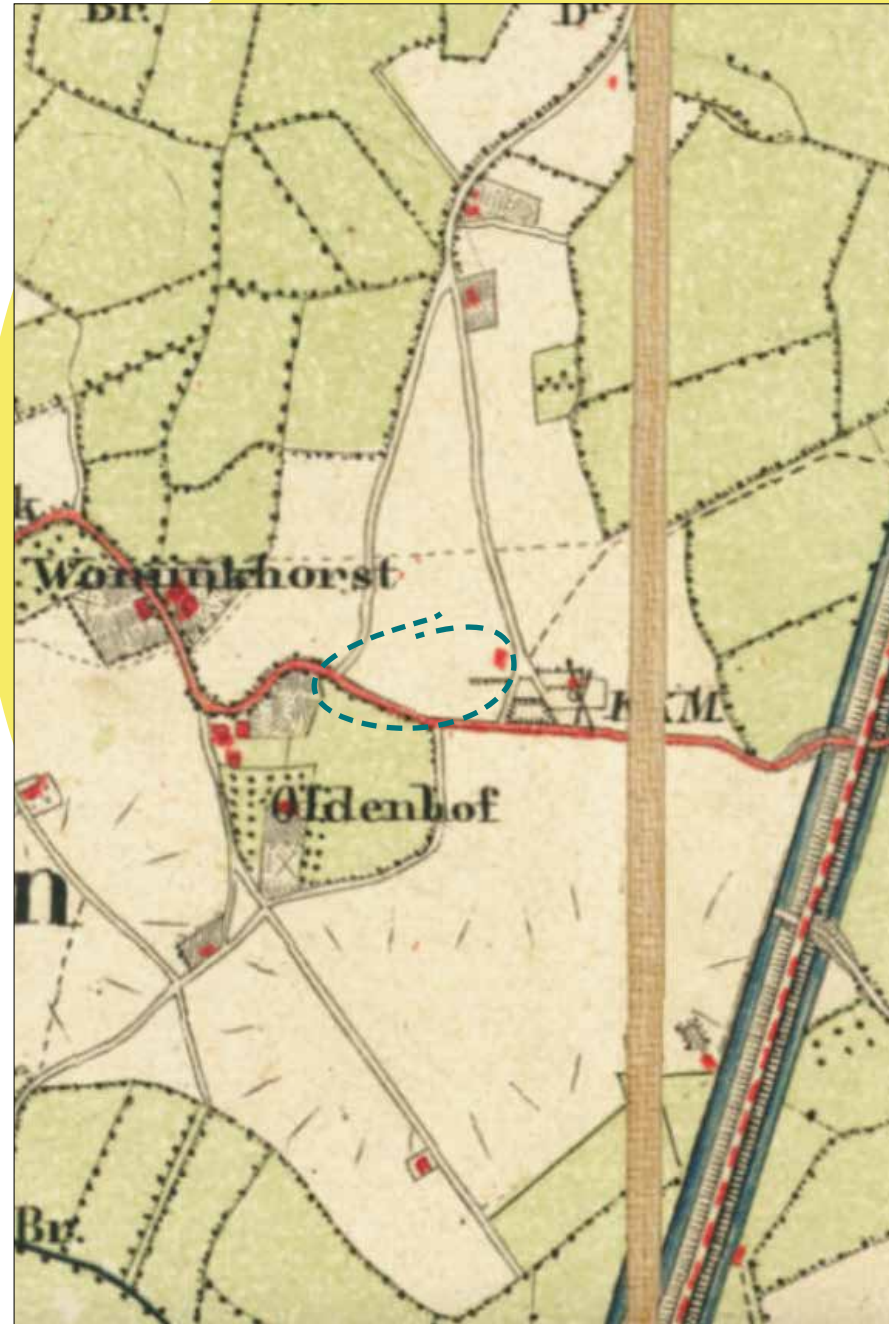
Het erf is eind 19^e eeuw op deze plak ontstaan. Het landschap was toen kleinschaliger met boomgaarden en bomenrijen op de kavelgrens. De structuur van de wegen is weinig veranderd. De erven liggen verspreid door het landschap en kennen een duidelijke oriëntatie op de weg. De boerderijen staan met de voorzijde richting de weg met daarachter enkele opstallen.

De zandpaden in het gebied zijn door de jaren heen of verhard of verdwenen. Ook is de verkaveling grootschaliger geworden waarmee landschapselementen verdwenen zijn.





situatie 1950



situatie 1900

Het plangebied maakt onderdeel uit van een cluster erven. Een duidelijke visuele scheiding is er niet. Het erf is praktisch ingericht met relatief veel verharding en enkel langs de randen enige beplanting.

Het erf kent een indeling dat het onderscheid in het 'voor-' en 'achtererf' versterkt. Het voorerf bestaat uit een siertuin met sierbeplanting en enkele volwassen bomen. Het achtererf is veel extensiever ingericht met een houtsingel en een bosje oostzijde. Ook wordt het perceel met de burens afgeschermd middels een meidoornhaag.

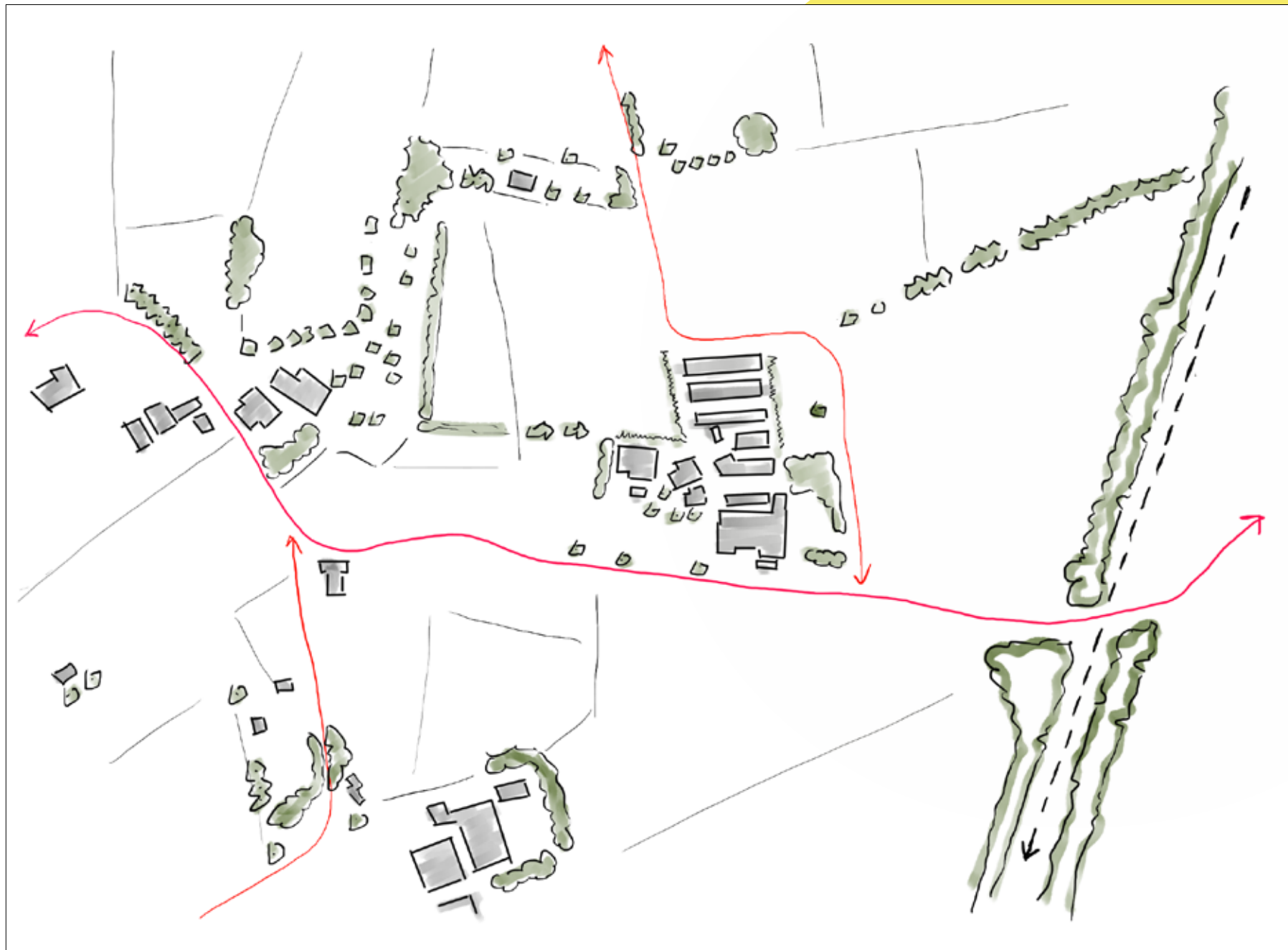
Dit onderscheid in voor- en achtererf is waardevol en kenmerkend in het landschap. Aangezien dit erf zich door de jaren heen heeft ontwikkeld staan de gebouwen uitgelijnd aan elkaar. De bedrijfswoning is nog steeds het belangrijkste gebouw op het erf. De gebouwen daarachter zijn weliswaar groter maar qua hierarchie onderdanig. Een bestaande hooischuur staat op de grond van de burens.



de bestaande bedrijfswoning

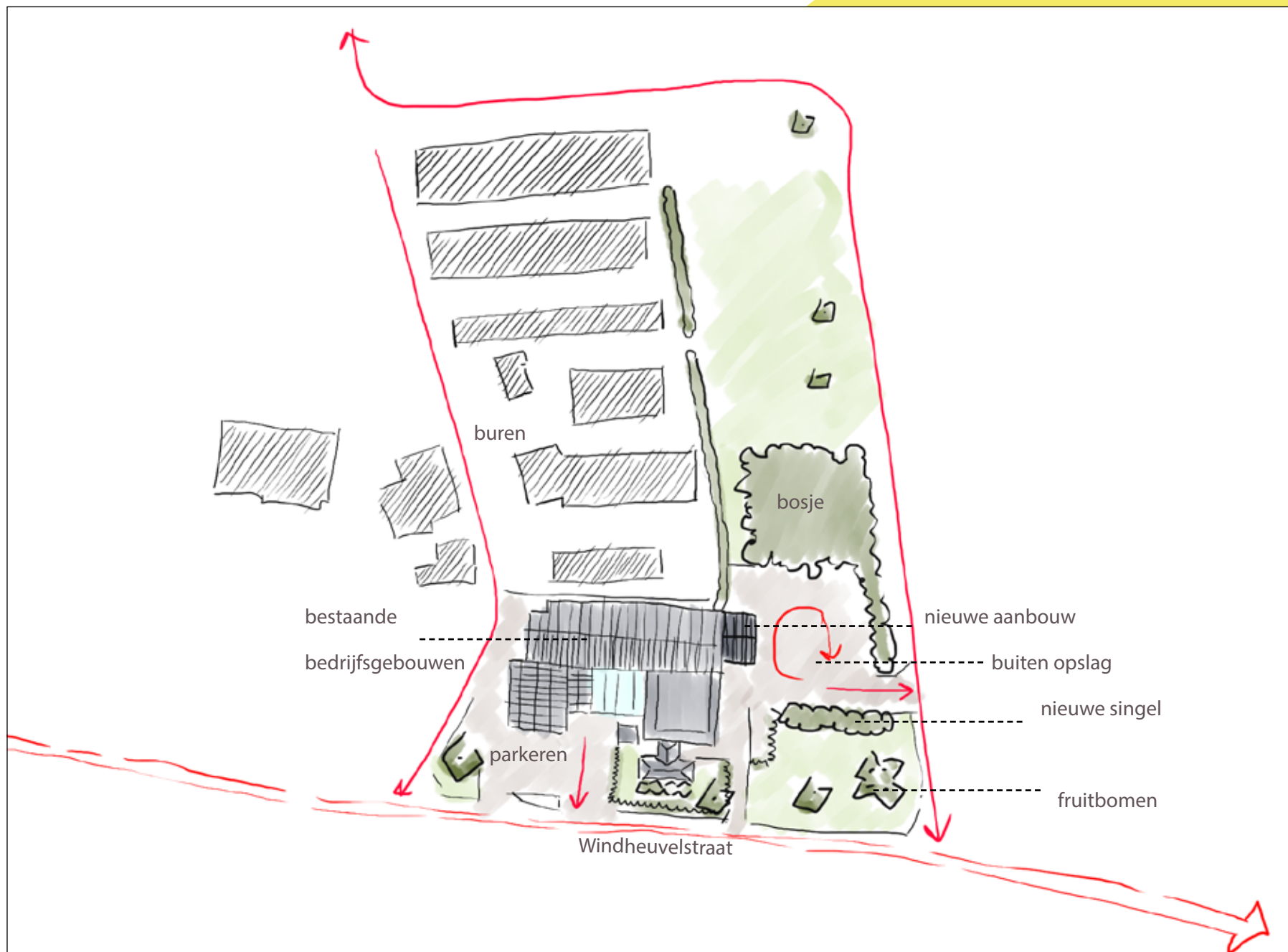


het erf vanaf de Voortweg



Het gaat hier om een kleine ontwikkeling. Er wordt een gelijke oppervlakte gesloopt. De nieuwbouw vindt plaats waar nu al een luifel aanwezig is. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling een zeer geringe impact op de omgeving heeft.

Het plan bestaat grotendeels uit het behouden van de bestaande gebiedseigen beplantingen en het toevoegen van een houtsingel aan de zuidzijde.



Het erf aan de Windheuvelstraat is momenteel grotendeels landschappelijk goed ingepast. De zuid-oostzijde is veel opener. Hiermee vallen de verschillende gebouwen vanuit deze zijde meer op. Hier is geen ruimte om extra beplanting te voorzien. De zuidzijde is goed ingepast met enkele bomen en hagen in de tuin. Wel staan er aan de oostzijde enkele gebiedsvreemde beplantingen die vervangen dienen te worden.

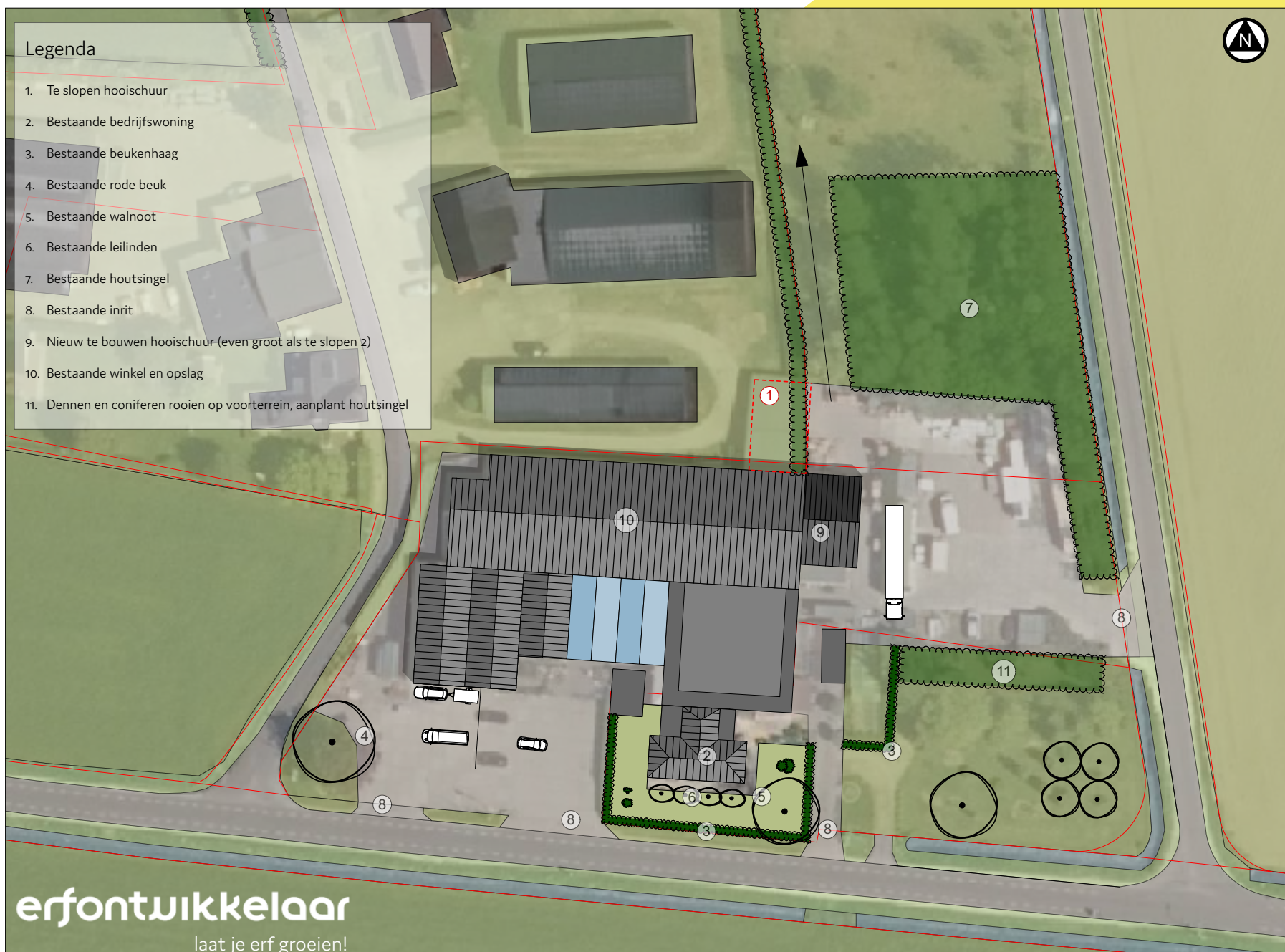
Gekozen is om een nieuw houtsingel aan te planten die eventuele buitenopslag afschermt. Tevens draag deze singel bij aan de biodiversiteit.

De nieuwe hooischuur wordt aansluitend op de bestaande schuur gebouwd. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen en passen in het landschap moeten worden toegepast. Op de volgende pagina is een collage opgenomen.

Vanuit het vigerend beleid is het wenselijk om bestaande groenelementen te behouden en waar kan te versterken.

De erven langs de Windheuvelstraat komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Het kent half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. . Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het landschap kennen een duidelijke cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen.







erfontwikkelaar

laat je erf groeien