Beeldkwaliteitplan “Koppelenburg Zuid” te Brummen

Compendium

Gemeente Brummen
Engelenburgerlaan 31
Postbus 5
6970 AA Brummen

Gemeente Brummen

Van Wanrooij Projectontwikkeling BV
Broekstraat 2
5386 KD Geffen

VAN WANROOIJ BOUW & ONTWIKKELING
aangenaam wonen

Rotij Vastgoedontwikkeling BV
Jutestraat 8
Postbus 252
7460 AG Rijssen

RoosdomTijhuis

EVE Architecten BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

eve
ARCHITECTEN

Stedenbouwkundige kenmerken

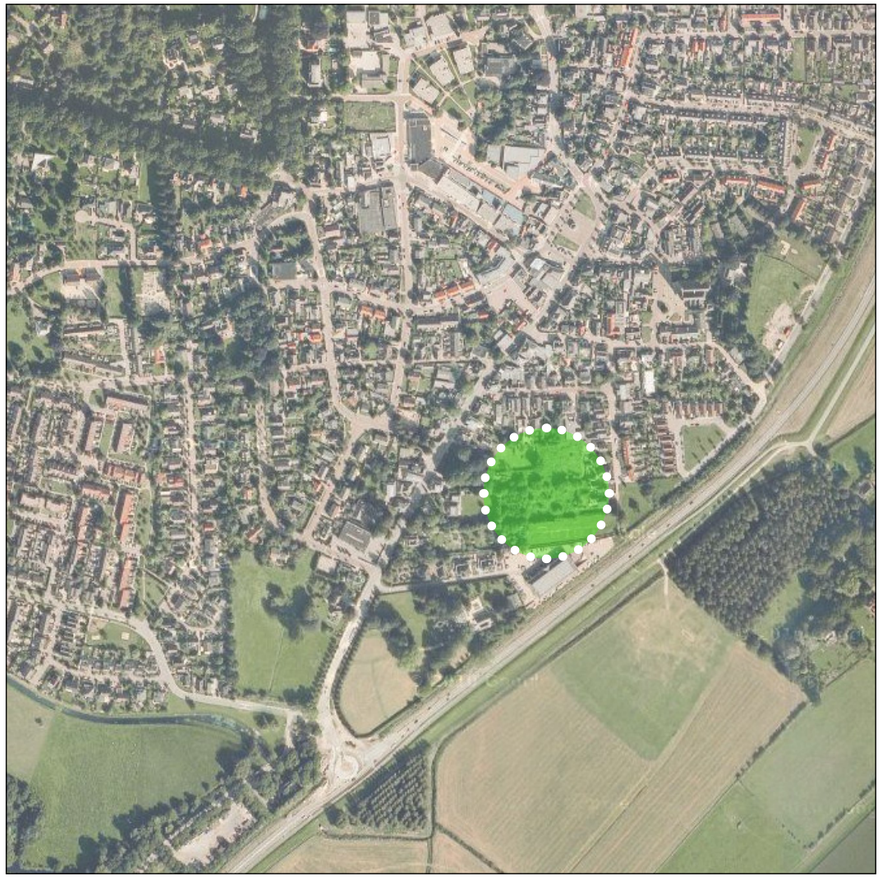
PLANGEBIED

Het plangebied betreft een thematische inbreiding gelegen aan de zuidelijke rand van Brummen tussen de N348 en de Arnhemsestraat. Het gebied wordt ontsloten in het oosten via de Koppelenburgerweg en in het westen via de Arnhemsestraat. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het 'Jodenpad', dat behoort tot het cultureel erfgoed van de gemeente Brummen.

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Het gebied wordt gekenmerkt door:
- Brede, geknikte wegen.
- Parkeren in de straat en op eigen terrein.
- Overwegend twee-onder-één-kapwoningen.
- Een vrijstaande woning kan als hoekaccent in het straatbeeld voorkomen
- Rooilijn gelijk en evenwijdig aan de straat georiënteerd.
- Binnen één straat komen meerdere typen woningen voor.

Het huidige stedenbouwkundige beeld blijft gehandhaafd en zal voortgezet worden in het nieuwe plangebied.



SITUATIE

Kenmerken bebouwingsbeeld

ALGEMEEN

De woningen in het thematische inbreidingsgebied bestaan uit vrije, traditionele of moderne architectuur. De gevarieerdheid in de architectuur van de woningen uit zich vooral in een variatie in kleurgebruik. De kleuren van de woningen variëren van lichte tot donkere, aardse kleuren. Dakpannen worden uitgevoerd in donkere tinten van antraciet tot zwart.

De woningen zijn straatgericht waarbij de nokrichting hoofdzakelijk parallel loopt aan die van de weg. Gevelsprongen zijn mogelijk en af en toe is er een topgevelaccent haaks op de weg gericht. De bouwhoogte is maximaal twee bouwlagen met kaplaag.

De gevelindeling van de meeste woningen is duidelijk verticaal, met grote ramen. Bij hoekwoningen is er sprake van dubbele oriëntatie. Aandacht voor de zijgevel is hier dus gewenst.

Arnhemseweg

Koppelenburgerweg

Achterzijde Jodenpad

Ter hoogte van de IJsselgouw

SFEERBEELDEN OMGEVING

Beleidsuitgangspunten welstand

HUIDIGE WELSTANDSNOTA

Het streven van de gemeente is gericht op het handhaven van karakteristieken en architectuur van de inbreidingslocaties en het behouden van gevarieerdheid dan wel eenheid tussen de volumes. Belangrijk daarbij is ook de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld.

NIEUW BEELDKWALITEITPLAN

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan vormt dit het toetsingskader voor de te ontwikkelen woningen. Bij actualisatie van de welstandsnota wordt dit beeldkwaliteitsplan hierin opgenomen.

SITUATIEKAART KOPPELENBURG ZUID

Welstandscriteria

ALGEMEEN

Deze criteria gelden indien ze niet in strijd zijn met de expliciet in het betreffende bestemmingsplan aangegeven bouwmogelijkheden. Goot- en nokhoogte zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat ieder ontwerp blijk geeft van basaal vakmanschap.

SITUERING

- Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek van het straatbeeld
- Het bestaande straatbeeld wordt in stand gehouden.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte (of op hoekpercelen), dient dat in de architectuur tot uiting te komen.

MASSA EN VORM

- De bouwmassa bestaat meestal uit twee bouwlagen plus een kaplaag. Een vrijstaande woning van één bouwlaag met kaplaag is ook toegestaan.
- Er is eenheid in massa, de bouwvolumes zijn helder van opzet en kunnen uit samengestelde delen bestaan. De samenstellende delen zijn steeds herkenbaar.
- Daken zijn bij voorkeur voorzien van dak- en gootoverstekken. Platte afdekkingen zijn ook toegestaan. De rust in het straatbeeld is leidend voor het daktype.
- Plat afgedekte aan- of bijbouwen zijn toegestaan, waarbij aanbouwen ondergeschikt zijn en ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn staan.
- Er is voldoende onderscheid tussen hoofd- en aan- en bijbouwen, waarbij kleine, aangebouwde volumes zodanig geplaatst worden dat het hoofdvolume niet aangetast wordt.
- Erkers in de voorgevel zijn toegestaan, mits deze niet verder dan 1.5 meter uit de voorgevelrooilijn komen.

GEVELS

- Voor- en zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte of een zichtlijn en zijgevels van hoekpercelen dienen met bijzondere aandacht ontworpen te worden (zie hiervoor ook “situatiekaart Koppelenburg zuid”).
- Samenhang in gevelthema’s is gewenst, waarbij de nadruk steeds op het verticale gelegd wordt. De gemeenschappelijke voorgevel van de twee-onder-één-kappers is steeds asymmetrisch opgebouwd.

MATERIAALGEBRUIK

- In hoofdzaak bakstenen voor de gevels en dakpannen op de daken toepassen.
- Hout en glas kunnen ook veelvuldig voorkomen.
- Stucwerk of gekeimde gevels als accent zijn toegelaten.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

KLEURGEBRUIK

- Aardse kleuren bepalen het straatbeeld, wit als accent is af en toe mogelijk (bijvoorbeeld gekeimd of gestuukt).
- Daken variëren van antraciet tot zwart. Sedumdaken of andere duurzame dakbedekkingen zijn ook toegestaan. De rust in het straatbeeld is leidend voor de kleurkeuze.

DETAILLERING

- Bij nieuwbouw dient de detaillering in overeenstemming te zijn met het gekozen architectonische beeld.
- Serres en erkers/veranda’s/carports worden met eenzelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

AFWERKING ERVEN

- Hagen toepassen, al dan niet voorzien van een open en donker geschilderd hekwerk (aanbevolen). Lage muurtjes, in combinatie met hagen of groeihagen (Hedera-schermen), zijn ook toegestaan. Eventuele muurtjes zijn altijd in de stijl van de woning opgebouwd.
- Schuttingen zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen langs het openbaar groen moeten bij voorkeur opgaan in de groene omgeving. Ze zijn dus terughoudend in kleur en vorm (bescheiden en donker). Een goed voorbeeld hiervan is een hedera-hekwerk.

OPENBARE RUIMTE

- De inrichting van de openbare ruimte die ontstaat door de nieuwe ontwikkelingen dient wat betreft sfeer en uitstraling aan te sluiten op de reeds bestaande openbare ruimte van de gebouwde omgeving.

REFERENTIES WELSTANDSCRITERIA - VRIJSTAANDE WONINGEN

REFERENTIES WELSTANDSCRITERIA - TWEEKAPPERS

REFERENTIES WELSTANDSCRITERIA - HEDERA HEKWERK

TOT SLOT

Met dit beeldkwaliteitplan wordt de ruimtelijke en architectonische kwaliteit in het plangebied bewaakt.

In dit beeldkwaliteitplan wordt bewust afgeweken van de standaard, zoals omschreven in de welstandsnota van de gemeente Brummen. Dit afwijken van de standaard is noodzakelijk om op deze unieke locatie een bepaalde kwaliteit te realiseren, met de allure die deze plek verdient.

De beelden die in dit beeldkwaliteitplan gebruikt zijn, geven een indicatie van de gewenste bebouwing.

EVE Architecten BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal
T 0548 - 65 69 50
F 0548 - 65 69 95
E info@eve-bv.nl
I www.eve-bv.nl
K.v.K. nr. 08098089

Onderdeel van EVE Concepts