

Beeldkwaliteitsplan

G.K. van Hogendorpstraat 7 te Brummen

November 2020



Figuur 1. : plangebied

Ambitie

De insteek is dat ruimtelijke regels er niet zijn om ontwikkelingen tegen te houden, maar om binnen kaders nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Het gaat niet om het afvinken van regels, maar de vraag of een project een bijdrage levert aan een 'Goede ruimtelijke kwaliteit' en hierdoor 'meerwaarde' voor de omgeving oplevert.

Status beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad als beleidskader voor de ruimtelijke kwaliteit. Als zodanig omvat het welstandscriteria.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Dit initiatief gaat om de invulling van de gronden (die vrijkomen door verplaatsing van het huidige tankstation naar de nieuwe locatie aan de N348/Kwazendbosweg en beëindiging van het garagebedrijf) op de hoek van de G.K. van Hogendorpstraat en de Zutphensestraat. In December 2018 is ten behoeve van deze ontwikkeling een stedenbouwkundige analyse opgesteld.

Doelstelling

Aan de zuidoostelijke zijde van de kruising Van Hogendorpstraat/Zutphensestraat bevindt zich nu een tankstation dat op termijn zal verdwijnen. Hierdoor zal er een perceel met een oppervlakte van circa 1500.m2 beschikbaar komen. Gedacht wordt om dit perceel met woningbouw te herbestemmen.

De Zutphensestraat

Vanuit het oude centrum van Brummen voerde een uitvalsweg in noordelijke richting. Deze is nu 'geknipt' in de Burgemeester de Wijslaan en in het verlengde daarvan de Zutphensestraat. Deze ontsluiting wordt in noordelijke richting steeds minder lommerrijk. Na de kruising met de G.K. van Hogendorpstraat is de straatbeplanting niet meer dominant en is de bebouwing van jonger datum.

De omgeving van de locatie

In de omgeving van de bebouwingslocatie kunnen 3 bebouwingstypologieën onderscheiden worden.

1: de woonhuizen; kleine korrelgrootte, relatief kleine kavels.

2: villa's en landgoederen. Grotere korrel; meestal van oudere datum; soms parallel aan de (huidige) straat soms in een hoek. Kenmerkend zijn de grote percelen en de landschappelijke tuinen.

3: hoekwoningen. De vormgeving, situering, architectuur van deze bebouwing speelt in op de ligging aan een hoek.

De locatie

De locatie ligt in het verlengde van de Zutphensestraat, ten zuidoosten van de kruising van de Zutphensestraat en de G.K. van Hogendorpstraat en grenzend aan 't Goor. De locatie sluit aan op de bebouwing aan de oostzijde van de Zutphensestraat. Vòòr deze woningen bevindt zich een strook voor voetgangers, langspaarvakken en verhoogde bakken met boomaanplant. De totale strook is ca 3,5m breed. De erfafscheiding is vormgegeven met een laag hekwerk of een haag. Alle woningen hebben een voortuin en een uitweg. In de richting van het centrum zijn boombakken achterwege gebleven omdat daar grote, prachtige bomen op particuliere grond staan die ruimtelijk als straatbomen werken.

De witte villa aan de oostzijde van Zutphensestraat is 'in lijn' en parallel met de overige huizen gebouwd. Deze villa heeft, in vergelijking met villa's in de omgeving, een relatief klein kavel en een relatief kleine tuin. De meeste woonhuizen zijn voorzien van een zadeldak haaks op de straat.

Aan de overzijde van de Zutphensestraat bevindt zich 'De Beukenhorst'. Dit is een landgoed met een grote tuin en veel groen waarvan de lange laurierhaag een belangrijke bijdrage levert aan het groen straatbeeld.

Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich 't Goor: een relatief groot, openbaar toegankelijk park met daarin een school.

Algemene randvoorwaarden

Bij het bepalen welke bebouwingsmodellen geschikt kunnen zijn is het wenselijk vooraf enkele randvoorwaarden te formuleren. De nieuwbouw moet zich immers voegen binnen de bestaande gebouwde context en niet als een 'alien' de aansluiting met de omgeving missen:

- Architectuur van de bebouwing moet inspelen op de 'hoeksituatie'
- Géén 'open' hoek (met terugliggende bebouwing)
- Bebouwing parallel aan de straat; in lijn met de bestaande bebouwing
- De bestaande strook (3,5m breed) aan de Zutphensestraat doortrekken; bomen/bezoekersparkeerplaatsen ntb
- Voortuin of groenstrook aan voorzijde (conform de bestaande bebouwing)
- Korrelgrootte passend bij de bestaande bebouwing
- Bebouwingshoogte maximaal 2 lagen met kap; hoekbebouwing 3 lagen met kap
- Een kap is een echte kap.
- Evt. bezoekers parkeren als langsparkeren aan de straat organiseren
- Bewoners parkeren of geheel ondergronds in een parkeerkelder of op maaiveld bij een lager aantal woningen

In de periode mei-oktober 2020 is door en namens initiatiefnemer veelvuldig overleg geweest met vertegenwoordigers van het Geldersch Genootschap, omwonenden, bestuurders en de brede commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Brummen. Hierop is het plan aangepast tot de huidige vorm. Verdere detaillering zal, zoals te doen gebruikelijk, plaatsvinden in de procedure voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen in het kader van de Omgevingswet.

Invulling plangebied

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is door de architect namens de opdrachtgever, nadere invulling gegeven aan deze uitgangspunten. Onderstaande figuur (nr. 2) geeft de specifieke uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de planvorming ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

**weusten liedenbaum
architecten**

Locatie Zutphensestraat - G.K. van Hogendorpstraat Brummen
14 appartementen

Samen met stedenbouw en welstand zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Algemeen

- De nieuwbouw moet zich voegen binnen de bestaande gebouwde context.

Stedenbouw/Architectuur

- Korrelgrootte passend bij de bestaande bebouwing Brummen;
- Maximaal 14 appartementen;
- Architectuur van de bebouwing moet inspelen op de 'hoeksituatie'; Géén 'open' hoek;
- Bebouwingshoogte Kruispunt en aan de Zutphensestraat maximaal 3 lagen met kap, bebouwingshoogte overig maximaal 2 lagen met kap;
- Entree gebouw aan de Zutphensestraat;
- Bebouwing parallel aan de straat, in lijn met de bestaande bebouwing;
- Voortuin of groenstrook aan voorzijde (conform de bestaande bebouwing);
- De bestaande strook voor stoep, langsparkeren en boomvakken ($\pm 3,5\text{m}$ breed) aan de Zutphensestraat doortrekken;
- Een kap is een echte kap.

Parkeren

- Bewoners parkeren of geheel ondergronds in een parkeerkelder of op maaiveld;
- Eventueel bezoekers parkeren als langsparkeren aan de straat organiseren.

Ontwerp uitgangspunten
Datum: 19 November 2019

Figuur 2. Specifieke uitgangspunten plangebied.



Figuur 3. Inpassing ontwikkeling in bestaande ruimte.



Criteria (welstandstoets)

Situering

- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend;
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte;
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

Massa en Vorm (fig. 4)

- Nieuwe bebouwing zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden;
- De bouwmassa is compact en op zichzelf staand;
- Het toepassen van een kapvorm is uitgangspunt voor het bouwplan.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving is richtinggevend;

Gevels

- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel van een nieuw pand;
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte dient dat in de architectuur tot uiting te komen.

Materiaalgebruik (fig. 5)

- Bakstenen en gebakken dakpannen toepassen;

Afwerking erven

- Hagen toepassen heeft de voorkeur;
- Gebouwde erfafscheidingen vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand;
- De inritten dienen de groenstructuur en het wegprofiel bij voorkeur intact te laten.



Figuur 4 en 5.: Enkele sfeerimpressies van mogelijke referentiebeelden.