

Beeldkwaliteitsplan

Krullevaar Brummen

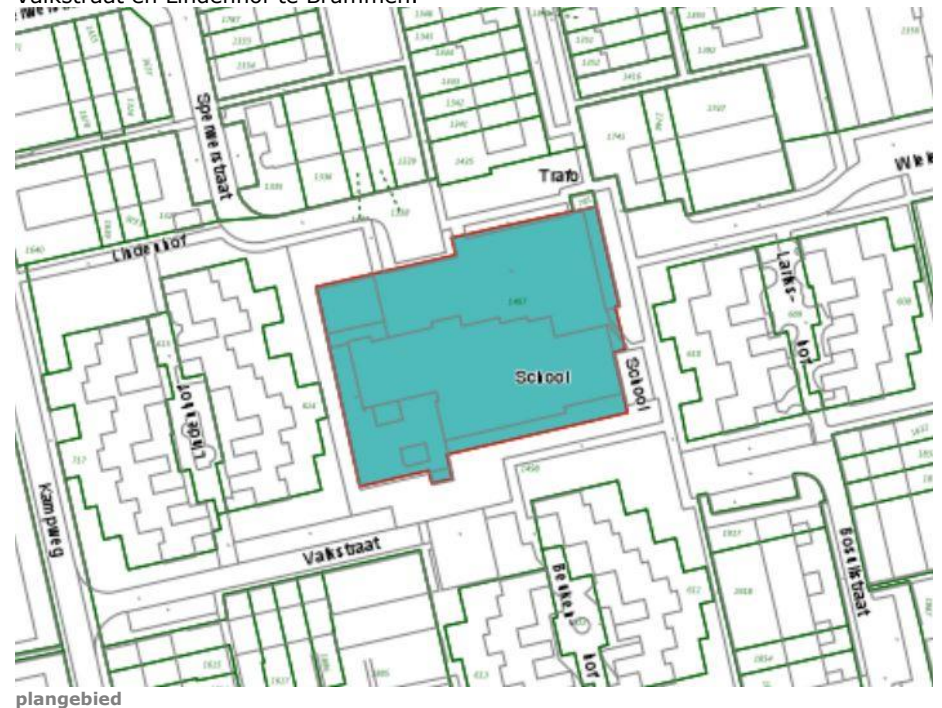
*In samenwerking met de gemeente Brummen
Gelders Genootschap, definitieve versie oktober 2017*

Inleiding

Een beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen. Het is vooral geen voorbeeldenboekje voor de toe te passen architectuur. Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het nog op te stellen bestemmingsplan. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en het wordt apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

Plangebied

Dit initiatief gaat om de invulling van de gronden (vrij gekomen door de sloop) van o.b.s. De Krullevaar. Het perceel is ingekaderd door Sperwerstraat, Larikshof, Valkstraat en Lindenhof te Brummen.



Ambitie

De insteek van een nieuwe kader met ruimtelijke regels is om 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. Voor architecten zijn in dat verband onderstaande uitgangspunten als richtlijn, ontwerpkader en inspiratiebron opgenomen.

Toetsingscriteria

Analyse

De bestaande bebouwingsstructuur ging eerder uit van een eenduidige bebouwing met een gemeenschappelijke functie: o.b.s. De Krullevaar. Om die reden zijn een aantal doodlopende wegen in het gebied met een paden structuur in het groen rondom. De nieuwe functie dient aangesloten te worden op de openbare ruimte.

Visie

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een (mogelijk afwijkende) bebouwingsstructuur binnen een groene buffer. In principe zijn diverse concepten mogelijk als daarmee een sfeer van samenhang ontstaat van een ritmiek in bebouwing en van landschappelijke kwaliteit.

Stedenbouwkundig concept

- nieuwe (woon) blokken /bebouwing is intern gericht met een groene zone rondom. De bestaande groene zone tussen het plangebied en Lindehof wordt gezien als de buffer tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw;
- diverse woonconcepten zijn, binnen dit groene kader, in principe mogelijk. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen en een kap;
- aan de noordoostzijde van het plangebied staat een trafohuis met een aantal bomen. Er dient rekening te worden gehouden met de groene uitstraling van deze hoek. Bij voorkeur dienen deze bomen en de boom aan de zuidoostzijde behouden te blijven;
- er zijn veelal doodlopende wegen in dit gebied. De wegenstructuur blijft behouden. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de bestaande openbare ruimte;
- parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein dan wel in de openbare ruimte. De parkeernorm bedraagt 1,55 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief bezoekers parkeren.



foto: traho huis met bomen



Foto: plangebied zijde Valkstraat

foto: openbare ruimte Valkstraat



foto: plangebied zijde Sperwerstraat

Criteria bebouwingsbeeld (welstandstoets)

Situering

- de nieuwbouw wordt bedacht binnen een parkachtige sfeer, met groen rondom als buffer naar de bestaande woonomgeving.

Massa en Vorm

- nieuwe bebouwing spreekt van een ensemble bebouwing binnen een parksfeer;
- eigen gezicht is goed mogelijk;
- de bouwmasa is compact en op zichzelf staand;
- maximaal twee bouwlagen met een kap;
- voldoende onderscheid tussen hoofd- en aan- en bijgebouwen.

Gevels

- er dient eenheid/evenwicht en samenhang 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

- het kleur en materiaalgebruik wordt afgestemd op de stedenbouwkundige opzet en 'groene' sfeer rondom.

Afwerking erven

- hagen toepassen heeft de voorkeur;
- gebouwde erfafscheidingen vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.

Openbare ruimte

- het parkeren wordt opgelost binnen de 'groene sfeer' van het gebied;
- beperking van de verharding is uitgangspunt;
- riolering, gescheiden HWA.