

Beeldkwaliteitsplan

Troelstralaan 76 Brummen



Foto: plangebied

in samenwerking met de gemeente Brummen
Gelders Genootschap, oktober 2017 (definitieve versie)

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 toekomstige initiatiefnemers en architecten zijn in dat verband onderstaande uitgangspunten als richtlijn, ontwerpkader en inspiratiebron opgenomen.

Status beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is 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 (vrij gekomen door de sloop van de oecumenische school). Het perceel is ingekaderd door de Meengatstraat, de Jhr. de Savornin Lohmanstraat en de Troelstralaan te Brummen. **Voor iedere straat zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.**

Meengatstraat

De bebouwing aan de Meengatstraat kenmerkt zich door historisch gegroeide lintbebouwing.



Foto: Meengatstraat 22



Foto: Meengatstraat

De stedenbouwkundige randvoorwaarden luiden als volgt:
Programma:

- (1) maximaal 3 vrijstaande woningen of;
- (2) twee vrijstaande woningen op grotere percelen of;
- (3) 1 tweekapper of;
- (4) 1 tweekapper en 1 vrijstaande woning.

Hoogte: max. 2 bouwlagen met een kap.

Beeld: **De uitstraling van deze woningen mogen gevarieerd zijn.**

Inpassing: 'individuele woningen, binnen en samenhang in het straatbeeld'

Inrit: iedere woning heeft en inrit waarbij eigen parkeerplaats op het perceel is geregeld.

*Toetsingskader sluit aan op de criteria geschreven voor lintbebouwing in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de historische linten. Het streven van de gemeente is gericht op het behoud en versterking van het karakter van deze linten. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de groene ruimtes, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en in het individuele, karakter van de panden.

Jhr. de Savornin Lohmanstraat

De bebouwing aan de Jhr. de Savornin Lohmanstraat bestaat uit rijwoningen.



Foto: rijwoningen

De stedenbouwkundige randvoorwaarden luiden als volgt:

Programma: 1 à 2 blokken met rijwoningen.

Hoogte: max. 2 bouwlagen met een kap.

Beeld: Deze woningen sluiten aan op de rijwoningen links in het straatbeeld.

Inpassing: 'samenhang in het straatbeeld'

Inrit: iedere hoekwoning heeft en inrit waarbij eigen parkeerplaats op het perceel is geregeld.

Parkeren: zover geen inrit bij de woning aanwezig is worden auto's geparkeerd in de openbare ruimte, c.q. op straat.

Troelstralaan

De Troelstralaan, aan de zijde van de voormalige school, kenmerkt zich door 2-onder-1-kap woningen. De woningen zijn gebouwd in de jaren 70. De andere zijde van de Troelstralaan bestaat de bebouwing uit rijwoningen.



Foto: bestaande woningen Troelstralaan

De stedenbouwkundige randvoorwaarden luiden als volgt:

Programma: 2 twee-onder-1-kap woningen.

Hoogte: max. 2 bouwlagen met een kap.

Beeld: Deze woningen sluiten aan op de tweekappers rechts in het straatbeeld.

Inpassing: 'samenhang in het straatbeeld'

Inrit: iedere tweekapper heeft en inrit waarbij eigen parkeerplaats op het perceel is geregeld.

Invulling plangebied

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is op onderstaande afbeelding een indicatie gegeven van de mogelijke invulling van het plangebied.



Beeld: mogelijke invulling plangebied

Criteria (welstandstoets)

Situering

- Nieuwbouw baseren op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit;
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend;
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden;
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte;
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

Massa en Vorm

- 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;
- Voldoende onderscheid tussen hoofd- en aan- en bijgebouwen

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

- Bij voorkeur bakstenen en gebakken dakpannen toepassen;
- andere materialen zijn goed mogelijk, mits deze passen in de omgeving en hebben een hoogwaardige uitstraling

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.