

POSTADRESPostbus 68
6800 AB Arnhem**VESTIGINGSADRES**Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem**TELEFOON**

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Brummen

Advies welstand

Betreft
nieuwbouw 10 appartementen
Adres
Achtergeelster ong
Brummen

Commissieleden
SvE/SS/PvA/ML/LR
Vergaderdatum
22 juni 2020
Datum advies

Status
vooroverleg
Nummer
Ons nummer
BRU20-0073-1

Aanleiding

In de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het plan besproken voor de bouw van 10 betaalbare woningen in koop en huur op de nog vrije locatie aan de Akkergeelster. Hierover is door de gemeente een principebesluit genomen om hier 10 appartementen voor starters en 1-2 persoons huishoudens te realiseren (levensloopbestendig) in plaats van 2 vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. De locatie ligt tussen de woonbebouwing in twee lagen met kap en de zorgwoningen Elsenbos, twee lagen plat afgedekt. Hierover is in het vooroverleg al gesproken en door de gemeente is gevraagd het in de complete commissie te behandelen om het zo op alle aspecten te kunnen beoordelen. Ter voorbereiding is door de commissie de locatie bezocht om goed te kunnen kijken naar het geheel. Het plan is vervolgens besproken met de opdrachtgever en de architect.

Planopzet

Uitgangspunt van het initiatief betreft de ontwikkeling van een plan dat bestaat uit betaalbare woningen. De opzet bestaat uit een bouwmassa in twee lagen, een bouwdeel in één laag dat de rooilijn van het kavel volgt en een tweede deel in de rooilijn geplaatst van de naastliggende woningbouw. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde een terras op de verdieping die ook gebruikt wordt voor de ontsluiting van de woningen op de verdieping.

Toetsingskader

Voor deze opzet wordt uitgegaan van het welstandsbeleid zoals aangeduid in de Nota in het hoofdstuk Woongebieden met Samenhang. Daarnaast is door de gemeente verzocht om gezien deze omgeving en de verandering van loskorrelige woningbouw tot een samenhangend geheel het plan in de brede commissie te presenteren en te laten beoordelen.

Landschap en Stedenbouw

Het betreft hier een eenvoudige locatie tussen het gebouw van het Elsenbos en de reguliere woningbouw ernaast en erachter. In het plan wordt goed rekening gehouden met de verschillende rooilijnen en de maatvoeringen in deze woonomgeving. Wel wordt de vraag gesteld over de lange lijn van de voorgevel die nog geen goede overgang geeft naar de bebouwing van de Elsenbos.

Architectuur

De architectonische oplossing is nog niet volledig uitgewerkt, maar op voorhand wordt een opmerking geplaatst bij de ontsluiting van de bovenwoningen in combinatie met een berging op de begane grond. Dit is van grote invloed op de woonruimte en woonkwaliteit van de linker woning. Hier wordt gevraagd te zoeken naar een andere oplossing, waarbij tegelijkertijd ook de stedenbouwkundige vraag naar een goede overgang naar de Elsenbos opgepakt kan worden. Daarnaast wordt gevraagd om een rustige uitdrukking in materiaal en kleur in de verdere uitwerking.

Duurzaamheid

Het groen is ook op deze locatie belangrijk en kan worden benut door de natuur in het gebouw te integreren. Dit kan door bijvoorbeeld het terras op een groene wijze in te richten en het dak te gebruiken voor zonnepanelen. Gevraagd wordt om dit in de verdere uitwerking mee te nemen.

Conclusie

Het voorstel is met zorg opgezet en daar wordt waardering voor uitgesproken. Alleen de overgang naar de Elsenbos in combinatie met een plattegrond van de linker woning komt nog niet goed uit de verf. Advies is dit mee te nemen in de verdere uitwerking.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit,



Ir. L.P.M. Reijmer
Adviseur ruimtelijke kwaliteit

Notitie nieuwbouw 10 appartementen aan de Akkergeelster te Brummen

Datum 5 oktober 2021

Door Ir. V.H. Ackerman - Gelders Genootschap

Aanleiding

De nog vrije locatie aan de Akkergeelster ligt tussen de woonbebouwing in twee bouwlagen met een kap, en de zorgwoningen Elzenbos in twee bouwlagen met een plat dak. Door de gemeente is een principebesluit genomen om de bouw van 10 betaalbare appartementen voor 1-3-persoonshuishoudens (doelgroepen: starters, jongeren en éénoudergezinnen) in plaats van 2 vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen, op deze locatie mogelijk te maken.

In de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) d.d. 22 juni 2020 is het ontwerp van de 10 appartementen besproken. De ontwikkelende partij is Terranova Vastgoedontwikkeling en -beheer en het ontwerp komt van Marcel Martensen Architect. Op verzoek van de gemeente Brummen is in deze notitie een aangepaste planopzet d.d. 18 juni 2021 beoordeeld in relatie tot het advies van de CRK. Hierin is ook het naderhand aangeleverde definitief ontwerp d.d. 6 september 2021 meegenomen.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 22 juni 2020

Toetsingkader: voor de nieuwe opzet is uitgegaan van het welstandsbeleid zoals aangeduid in de Nota in het hoofdstuk *Woongebieden met Samenhang*.

Het voorstel is met zorg opgezet en daar wordt waardering voor uitgesproken. Er zijn wel een aantal aandachtspunten benoemd voor de verdere uitwerking:

- *In het plan wordt goed rekening gehouden met de verschillende rooilijnen en de maatvoeringen in deze woonomgeving. Wel wordt de vraag gesteld over de lange lijn van de voorgevel, die nog geen goede overgang geeft naar de bebouwing van de Elzenbos.*
- *Het groen is ook op deze locatie belangrijk en kan worden benut door de natuur in het gebouw te integreren. Dit kan door bijvoorbeeld het terras op een groene wijze in te richten en het dak te gebruiken voor zonnepanelen. Gevraagd wordt om dit in de verdere uitwerking mee te nemen.*
- *De architectonische oplossing is nog niet volledig uitgewerkt, maar op voorhand wordt een opmerking geplaatst bij de ontsluiting van de bovenwoningen in combinatie met een berging op de begane grond. Dit is van grote invloed op de woonruimte en woonkwaliteit van de linker woning. Hier wordt gevraagd te zoeken naar een andere oplossing, waarbij tegelijkertijd ook de stedenbouwkundige vraag naar een goede overgang naar de Elzenbos opgepakt kan worden. Daarnaast wordt gevraagd om een rustige uitdrukking in materiaal en kleur in de verdere uitwerking.*

Aangepaste planopzet d.d. 18 juni 2021 / definitief ontwerp d.d. 6 september 2021

De oorspronkelijk rechte gevels van het gebouw zijn opgedeeld in twee delen met een afwijkende hoek waardoor een knik in de gevelvlakken is ontstaan. Het volume is in absolute zin kleiner geworden en nog meer gereduceerd in het definitief ontwerp. Maar door de schuine vlakken zijn ook de visuele ruimten tussen het gebouw en de omgeving vergroot. In de aanzichten van het gebouw ontstaat nog een visuele verkleining van het volume door de zonlicht-/schaduwwerking op de gevelvlakken.

Met de verkorting van de lange gevellijn is het ver uitstekende bouwdeel naast de bebouwing van de Elzenbos verdwenen, hetgeen tegemoet komt aan het advies om de overgang te verbeteren.

De hoogte van de nieuwbouw sluit aan bij de naastgelegen bebouwing van de Elzenbos. Het maaiveld loopt echter af waardoor er een verschil ontstaat tussen de bovenzijde van de dakrand en de goothoogte van de naastgelegen vrijstaande woning. Deze woning heeft echter een kap die boven de dakrand van de nieuwbouw uitsteekt. In die zin kan er gesproken worden van een gelijkwaardige aansluiting. Met de inrichting van het voorterrein zal het hoogteverschil in het maaiveld worden opgevangen.

Er is een landschapsplan gemaakt voor het opgetilde maaiveld/terras van waaruit de bovenwoningen worden ontsloten. Hierin worden in een aantal plantvakken zowel heesters als lagere beplanting toegevoegd. Op het dak boven de 1^e verdieping worden de PV-panelen geplaatst, door de dakrand worden zij aan het directe zicht vanaf het maaiveld onttrokken.

Door de scherpe punt van het gebouw te halen is de entree van de bovenwoningen aan de straatzijde komen te liggen. De entree van de linker woning ligt nu in de zijgevel, maar net achter de knik in de gevel. De entree van deze woning zou nog beter zichtbaar gemaakt kunnen worden zodat deze ook onderdeel wordt van het straatbeeld.

Conclusie

In beide ontwerpen zijn de eerder genoemde aandachtspunten uit het advies van de commissie op zorgvuldige wijze verwerkt. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking is de zichtbaarheid van de entree van de linker woning op de begane grond.