

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N
A r n h e m s e s t r a a t 5 0 , B r u m m e n



3 0 j u n i 2 0 2 2

Inhoud

Inleiding _____	02
De cultuurhistorie _____	05
Het beeld van de locatie _____	09
Beeldkwaliteit _____	14
Colofon _____	20

Inleiding

Aan de Arnhemsestraat in Brummen, bevindt zich op nummer 50 een vestiging van supermarktketen Aldi. De supermarkt verhuist naar de voormalige Verrijlocatie aan de Vulcanusweg te Brummen. De gemeente heeft aangegeven op de vrij te komen locatie graag woningen te zien komen.

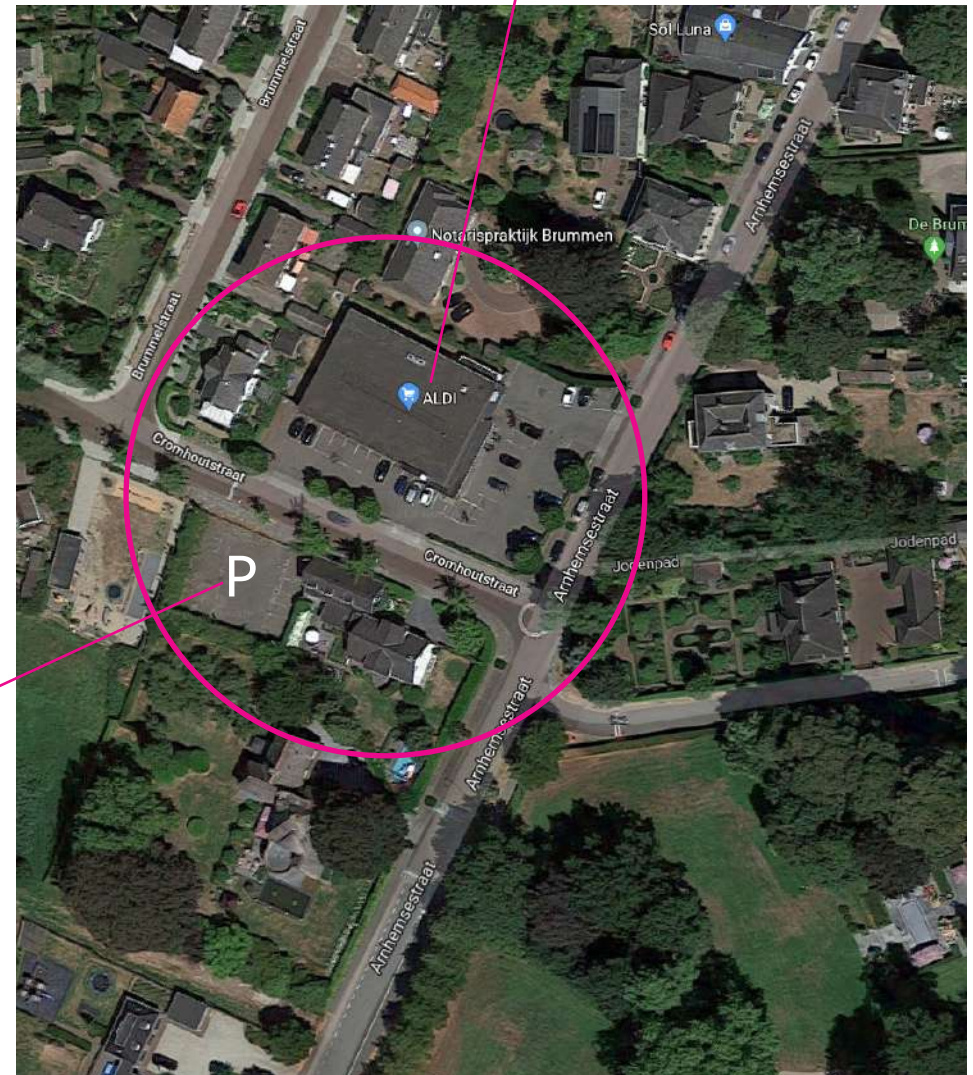
Het perceel is gelegen op de hoek van de Arnhemsestraat en de Cromhoutstraat, in een lommerrijk gebied. Het supermarkt-gebouw is terugliggend vanaf de straat geplaatst. Het terrein aan de straatzijden is verhard ten behoeve van parkeren. Geparkeerde auto's worden middels een lage gemetselde muur en enkele bomen langs de perceelgrens enigszins aan het zicht onttrokken. De randen aan de belendende kavels bestaan voornamelijk uit hoge hagen.

Bij het vrijkomen van het 'Aldi-perceel' komt eveneens een perceel vrij aan de overzijde van de Cromhoutstraat. Ook dit terrein is geheel verhard ten behoeve van parkeerplekken van de supermarkt. Op de

perceelgrens aan de straat staat een halfhoog gaashekwerk. De randen aan de belendende percelen bestaan uit hoge hagen.

Het plangebied is deels gelegen aan het historische bebouwingslint van de Arnhemsestraat, nabij de rand van het historisch gegroeide dorp. Op het Aldiperceel worden appartementen gerealiseerd. Op het 'parkeerperceel' aan de Cromhoutstraat worden parkeerplekken gerealiseerd ten behoeve van de woningen op het Aldiperceel.

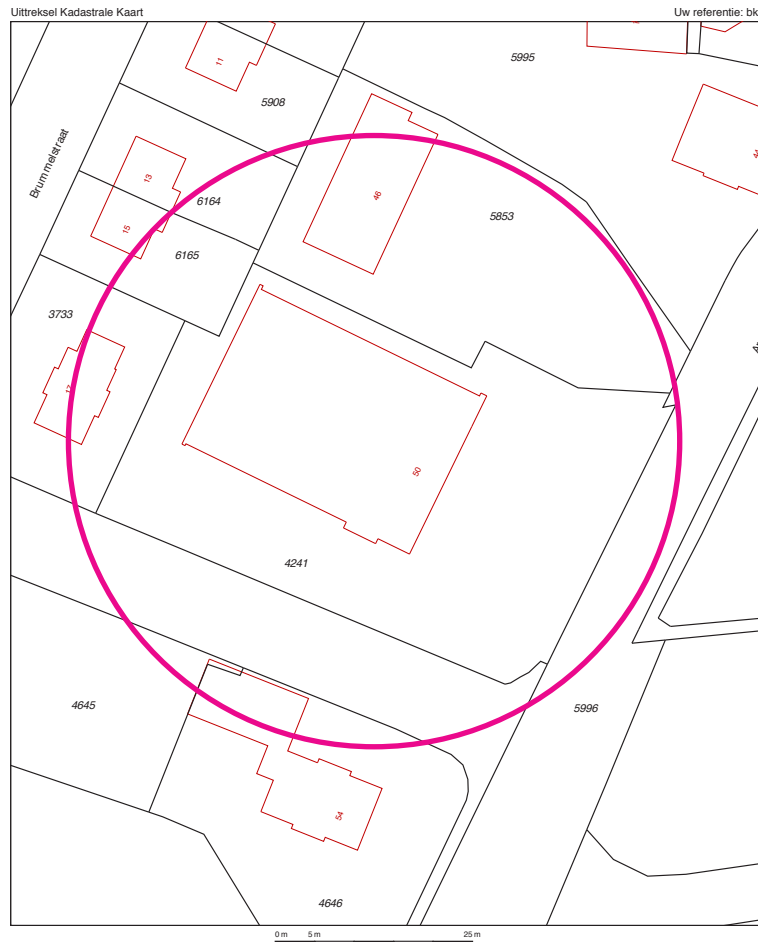
Aldiperceel aan de Arnhemsestraat 50



Parkeerperceel aan de Cromhoutstraat

Inleiding

'Aldiperceel' tbv appartementen



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 4 februari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

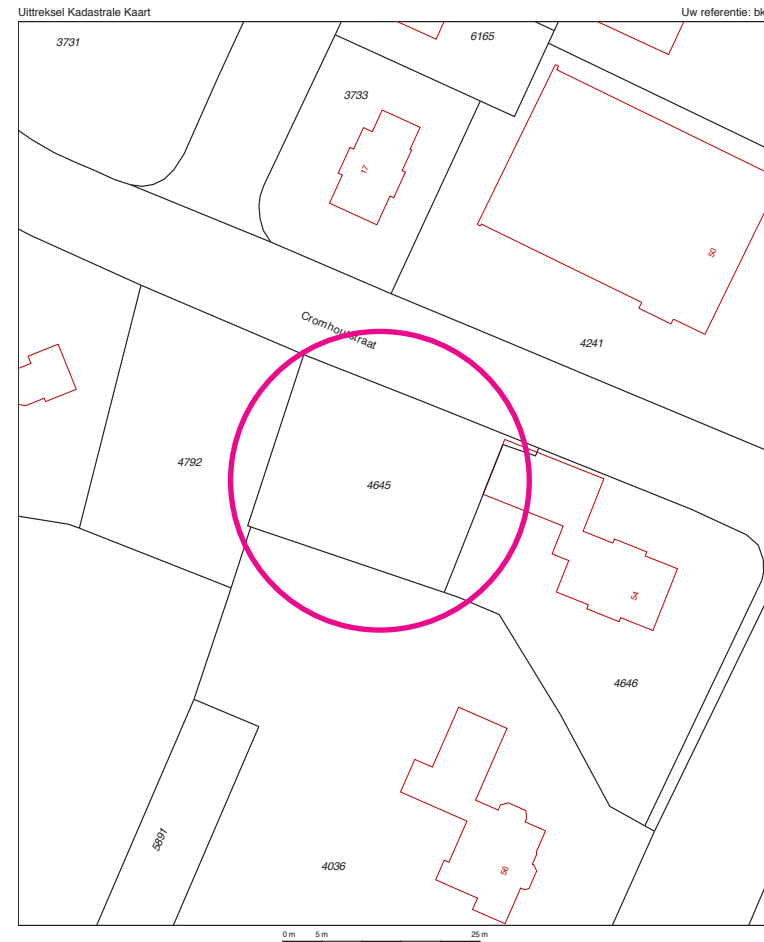
Kadastrale gemeente Brummen

Sectie G

Perceel 4241

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

'Parkeerperceel' tbv parkeren



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 4 februari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Brummen

Sectie G

Perceel 4645

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Inleiding

Bij ontwikkelingen moet het beleid in eerste instantie waarborgen dat de bestaande kwaliteit behouden blijft, zonder dat eigentijdse ontwikkelingen daarbij worden uitgesloten. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing en terreininrichting zorgvuldig in te passen in het plangebied. De huidige invulling van het Aldiperceel verstoort het straatbeeld. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek hersteld.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens worden voorwaarden voor de herinrichting van het plangebied beschreven. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en anderzijds door de

architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

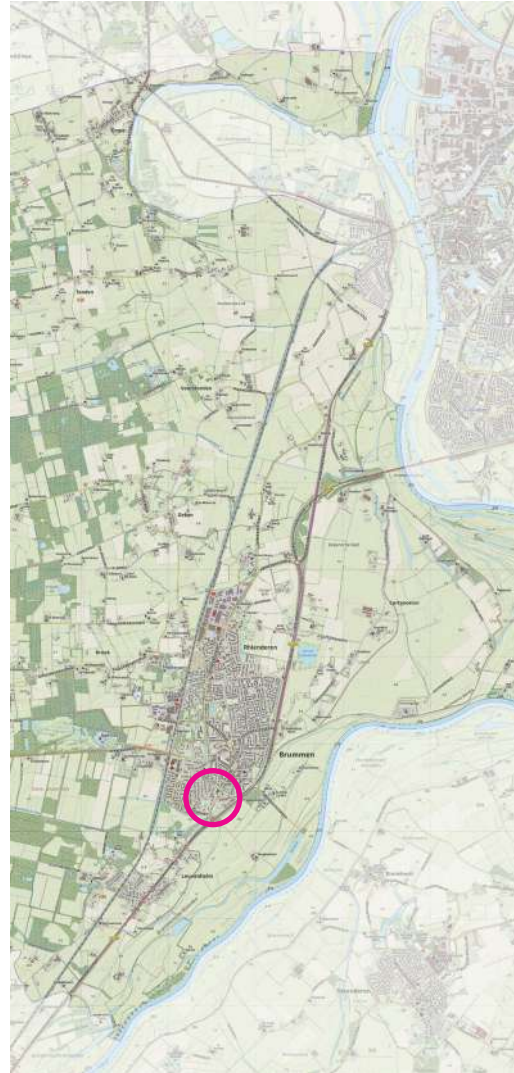


De cultuurhistorie

Ligging

De gemeente Brummen ligt in Gelderland, in de Veluwezoom. Het omvat een aantal buurtschappen en dorpen, waaronder het dorp Brummen. Het dorp Brummen ligt tussen Zutphen en Dieren, op korte afstand van de IJssel.

Het landelijk gebied van Brummen strekt zich uit tot over het Apeldoorns Kanaal waar aan de oostrand van de Veluwe Eeerbeek is gelegen, de grootste plaats van de gemeente. Aangezien de IJssel de grens vormt tussen de Veluwezoom en de Achterhoek, wordt het karakter van de gemeente Brummen als deels Veluws, deels Achterhoekse beschreven.



De cultuurhistorie

Ontwikkeling

Brummen is ontstaan op één van de oeverwallen langs de IJssel naar het dekzandgebied ten oosten van de Veluwe. Het is een esdorp, gevormd door boerderijen rondom gemeenschappelijk bouwland, de es.

De omgeving van Brummen wordt al duizenden jaren bewoond. Over de oudste geschiedenis is weinig bekend. In 1840 omvatte het dorp Brummen 134 huizen.

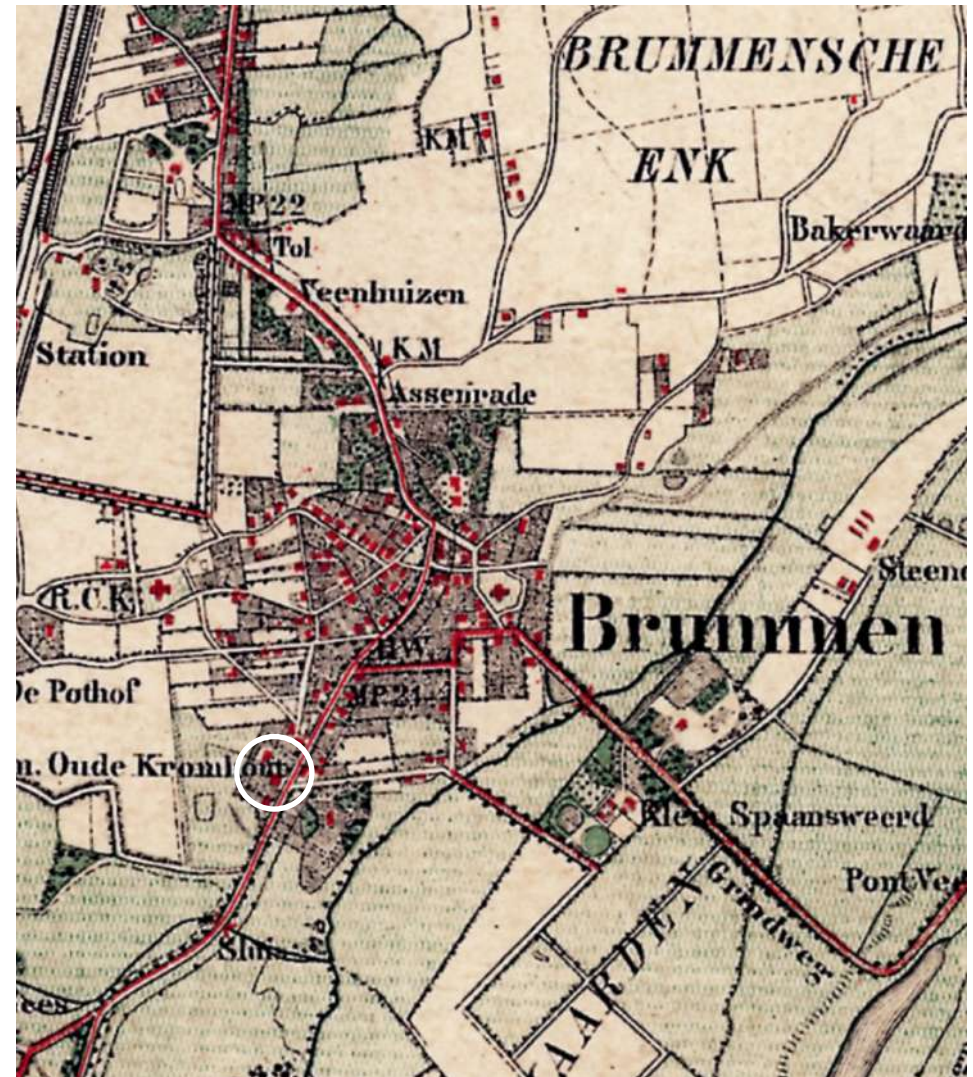
Tegenwoordig bestaat de historische dorpskern uit een gebogen wegenpatroon, met het Marktplaatsje als Centrum en gevarieerde dorpsbebouwing van grote en kleine woningen, boerderijtjes, horecagelegenheden, winkels en andere voorzieningen. Het heeft circa 3.400 huizen met circa 8.400 inwoners.

In 1865 kwam de spoorwegverbinding met Arnhem-Zuthpen gereed, de zogenaamde IJsellijn. Tot die tijd deden postwagens en koetsen regelmatig Brummen aan, via de weg van Arnhem naar Zuthpen, de huidige Arnhemsestraat. Brummen

was in die tijd in trek als woonplaats en vakantieoord van welgestelden.

Bij de historische toegangswegen getuigen imposante laanbomen en markante landhuizen van deze tijd. In de gemeente Brummen ligt een groot aantal landgoederen en buitenplaatsen (zoals Groot Engelenburg, Huis Voorstonden, De Rees en 't Huis Empe. In de 19e eeuw ontstaat er een min of meer aaneengesloten ketting van buitenplaatsen met statige landhuizen.

In de 20ste eeuw dijt het dorp uit en wordt het infrastructurele netwerk in het landschap intensiever. Sommige buitenplaatsen worden opgeslokt en bevinden zich in het dorp. Hoewel hun voorkomen en functie door de tijd heen is veranderd, spelen ze nog altijd een waardevolle rol in het landschap. Ze dragen bij aan de identiteit en het cultuurhistorische imago van de gemeente. Als blikvanger zijn ze van grote waarde voor de beeldkwaliteit van de omgeving.



De cultuurhistorie



19e-eeuwse villa's in Brummen

De cultuurhistorie



19e-eeuwse villa's in Brummen

Het beeld van de locatie

Arnhemsestraat

De Arnhemsestraat heette voorheen 'Dierenscheweg' en 'Rijksstraatweg'. Aan de Arnhemsestraat ligt een aantal oorspronkelijke buitenplaatsen. Veel 19e -eeuwse landhuizen zijn er beschermde gemeentelijke monumenten. De eerder geschetste ontwikkelingen in de 19e en 20ste eeuw zijn er waarneembaar, hoewel het straatbeeld aan de Arnhemsestraat nog steeds wordt gekenmerkt door een aaneengeschakelde ketting van 19e -eeuwse villa's.

Deze huizen bestaan uit 2 hoge bouwlagen plus een kap en soms uit 1 hoge bouwlaag plus kap. De bouwlagen zijn meestal hoog en voornaam. De huizen hebben een individueel karakter, met variatie in hoogte en kapvorm.

De oorspronkelijke villa's kenmerken zich door karakteristieke 19e-eeuwse stijlmiddelen. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel.

De huizen zijn wisselend ten opzichte van de straat gepositioneerd. Soms direct aan straat, vaak dieper geplaatst op een landgoed, geflankeerd of omringd door tuinen en oude bomen. Opvallend zijn de verzorgde, groene erfgrenzen. Langs de trottoirs bevinden zich lage tot halfhoge hagen, soms in combinatie met smeedijzeren hekwerken. De erfgrenzen tussen kavels zijn overwegend groen.

straatbeeld 1907



kaart bebouwing

Het beeld van de locatie

Op het volledig verharde Aldiperceel is bebouwing aanwezig in de vorm van een forse rechthoekige stalen doos en een lage gemetselde muur langs het trottoir. De beplanting bestaat uit enkele groene hagen op erfgrenzen en een aantal kleine bomen langs de lage muur.

Zowel het gebouw, de lage muur als de beplanting zijn niet karakteristiek voor het landschap en in die zin ook niet waardevol. Het Aldiperceel vormt in de huidige hoedanigheid een dissonant in het karakteristieke, historische straatbeeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen de beeldkwaliteit te herstellen door aan te sluiten op de schaal en het groene karakter van de Arnhemsestraat.

Arnhemsestraat, richting dorpskern



Arnhemsestraat, richting Cromhoutstraat

Het beeld van de locatie

Arnhemsestraat, richting IJssel



Arnhemsestraat, richting IJssel



Arnhemsestraat richting IJssel, midden Aldi



Arnhemsestraat, richting dorpskern

Het beeld van de locatie

Cromhoutstraat

Ter hoogte van het Aldiperceel bevinden de 20ste -eeuwse dorpsuitbreidingen zich aan de 'achterzijde', aan de Brummelstraat en in de Cromhoutstraat. De bebouwing aan de Brummelstraat bestaat voornamelijk uit 2-onder-1-kapwoningen van 2 lagen plus een kap. De bebouwing aan de Cromhoutstraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van 1 laag plus kap, bijgebouwen en schuren. Groene hagen vormen er de overgang tussen straat en privé.

Het 'parkeerperceel' aan de Cromhoutstraat is in de huidige situatie onbebouwd en geheel verhard. Op de erfgrenzen van de omliggende kavels bevinden zich hoge hagen, langs het trottoir staat een half-hoog gaashekwerk.

Nieuwe ontwikkelingen voegen zich naar het karakter van de Cromhoutstraat en de Brummelstraat.

Cromhoutstraat, richting Brummelstraat



Brummelstraat, rechts Aldi

Het beeld van de locatie

Cromhoutstraat, parkeerperceel



Cromhoutstraat, richting Arnhemsestraat

Beeldkwaliteit

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling zoals positie van tuinen, terrassen en haagbeplanting, zijn nader te bepalen, maar dienen in lijn te zijn met de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichting dient aan te sluiten op het beschreven karakter.

Grootte en vorm woningen op het 'Aldiperceel'

Het Aldiperceel bevindt zich op een straathoek nabij de rand van het dorp, aan een invalsweg van het dorp. Nieuwe woonbebouwing op dit perceel zal een blikvanger vormen op een zichtlocatie. Het voegt zich in het historische bebouwingslint aan de Arnhemsestraat en sluit aan op de compositie van solitaire villa's in het groen.

De grootte en de vorm van nieuwe woonbebouwing is in harmonie met de omgeving. Daarom ligt het voor de hand om op het kavel

2 individuele woongebouwen te realiseren in de vorm van eigentijdse villas. Ze voegen zich op een vanzelfsprekende manier in het 19e-eeuwse lint met monumentale villabebouwing in groene tuinen.

De gebouvvolumes dienen in positionering op het kavel, hun verhoudingen en geleding voldoende afstand te creëren van elkaar en van belendende panden. De villa's hebben alzijdig een hoogwaardige kwaliteit. Ze vertonen samenhang waarbij verschillen niet mogen leiden tot een kwaliteitsverschil.

Een bebouwing van 2 lagen plus een kapverdieping is passend. In hierarchie kan de villa aan de Arnhemsestraat wat groter en voornamer zijn dan de villa aan de Cromhoutstraat.

Arnhemsestraat 43 huidige situatie



oude ansicht Dierenscheweg (nu Arnhemsestraat)

Beeldkwaliteit

Bepanting en erfafscheiding

De tuinen zijn van groot belang voor de inpassing van de nieuwe bebouwing. Het inrichtingsplan dient bij te dragen aan de villa-architectuur. De bepanting draagt bij aan het groenbeeld van het bestaande lint van villa's met tuinen.

De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een functie voor flora en fauna.

Eventuele terrassen en -tuinen op het maaiveld dienen te worden omzoomd door collectief groen, en vallen binnen de omzoomde kavelsgrenzen. Erfafscheidingen aan straatzijde bestaan uit een haag, in combinatie met een (collectief beheerde) groenstrook.

Geparkeerde auto's worden door groen en/of bebouwing aan het directe zicht vanaf straat onttrokken. Parkeerplekken kunnen worden voorzien van een overkapping die in aansluiting bij de villa's zorgvuldig is vormgegeven.

Voor beide percelen geldt dat de erfafscheidingen aan de grenzende kavels bestaan uit een hoge groene erfafscheiding of het opgaande werk van een carport. Daarnaast zorgt een aankleding met enkele solitaire bomen op de percelen voor een groen en lommerrijk beeld.

Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, meidoorn en wilg.

De gemetselde tuinmuur langs het trottoir aan de Arnhemsestraat en Cromhoutstraat wordt verwijderd. Op de erfgrans komt een groene haag van een inheemse soort. De hagen zijn bij aanplant 40-60cm hoog en worden uiteindelijk 100-120cm hoog.

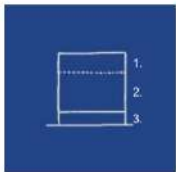
In de tuinrichting van het Aldi-perceel worden 6 bomen van 2e en/of 3e grootte opgenomen van een inheemse soort. De maat bij aanplant is 8-16cm stamdiameter en de bomen worden uiteindelijk 10-12m hoog, afhankelijk van de boomsoort.



villa-architectuur aan de Arnhemsestraat met een groen inrichtingsplan achter lage hagen

Beeldkwaliteit

De 19e-eeuwse villa's kennen veel variatie in vormgeving door een diversiteit aan stijlmiddelen. Nieuwe architectuur dient in harmonie te zijn met de bestaande. De kenmerkende verticale gevelgeleding kan met een plint en beëindiging worden vormgegeven, of met een onderbouw en een kap.



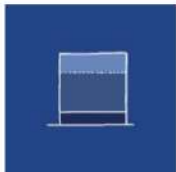
Opbouw

1. Kop

2. Middenstuk

3. Plint

- minimaal 900mm
- maximaal 2 bouwlagen



Kleuren en materialen

- Plint in afwijkende kleur en materiaal
- Afwijkende kleur en materiaal van de kop mogelijk

Eigentijds vormgegeven interpretaties van klassieke stijlmiddelen "onder architectuur" zijn een welkome verrijking van de historische ontwikkeling. Een duurzame kwaliteit in uitstraling dient te worden nagestreefd.

stijle kap als beëindiging



diversiteit aan stijlmiddelen



horizontale en verticale geleding



plint, onder- en bovenbouw



duurzame materialen en traditionele kleuren afgestemd met de omgeving en de groene tuin



positionering van villa's op voldoende afstand en met alzijdige kwaliteit

Beeldkwaliteit

Bestemmingsplankaart



Beeldkwaliteit

Ruimtelijke verbeelding

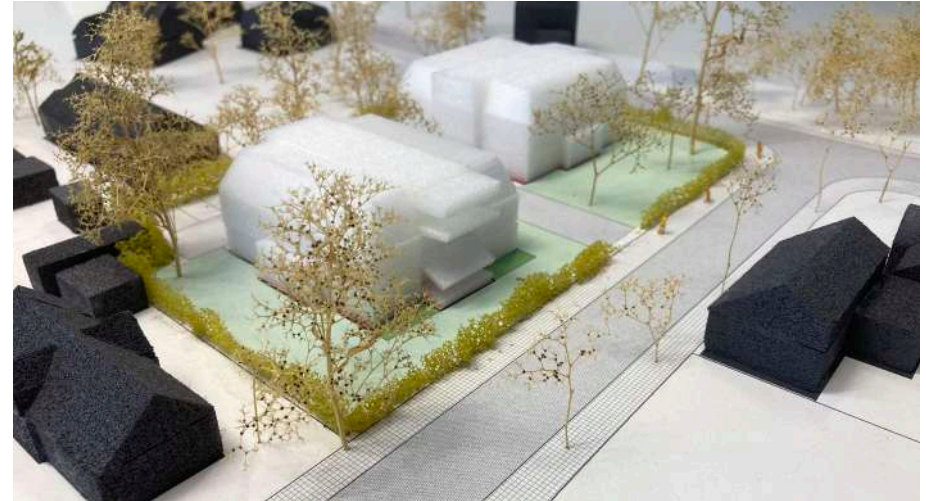
Deze afbeeldingen tonen een ruimtelijke verbeelding van een mogelijke invulling op het Aldiperceel:

Twee vrijstaande woonvilla's in een groene omgeving met hagen en bomen. De villa's zijn alzijdig ontworpen en voegen zich qua positie en schaal zorgvuldig in de omgeving.



n.b.

De volumemaquette is een verbeelding van twee vrijstaande villa's in het groen. De architectuur en tuinrichting zijn indicatief voor de verdere uitwerking.



Beeldkwaliteit

Uitgangspunten bebouwing appartementen

Functie:

- Woonfunctie (appartementen) en parkeren

Uitstraling:

- Alzijdige hoogwaardige vormgeving
- Uitstraling in harmonie met bestaande bebouwing
- Gebouwen zijn vrijstaand en hebben voldoende geleding die de stedenbouwkundige opzet ondersteunt
- Eigentijdse architectuur is mogelijk mits er aansluiting wordt gezocht bij de geleding van de historische villa's
- Gevels vormen architectonisch een samenhangend geheel
- Afzonderlijke gebouwen vertonen samenhang

Massa en vorm:

- Twee gebouwvolumes, als herkenbare individuele villa's
- Het gebouwvolume aan de Cromhoutstraat kan enigszins ondergeschikt zijn aan het gebouwvolume de Arnhemsestraat
- De gebouwvolumes reageren alzijdig in schaal op schaal van de context
- De hoofdmassas hebben een eenduidige vorm
- Tweelaags plus (steile) kap
- De hoofdmassa's bevindt zich op voldoende afstand van elkaar en van de erfgrans
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- Gesloten zijgevels zijn niet wenselijk
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de vormgeving van het hoofdgebouw

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing
- Landelijke en/ of traditionele kleuren
- Materialen en kleuren zijn duurzaam en niet kunstmatig, dienen mooi te verouderen
- Gevels van natuurlijke, duurzame materialen in een matte uitstraling
- Dakbedekking van schuine daken met pannen en/ of zink en/ of hout in matte uitvoering
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur, eigentijds en duurzaam is

Detailering:

- Representatieve uitstraling voorgevel
- Gevel vertoont samenhang en ritmiek
- Materialisatie van de gevel vertoont samenhang in het grotere geheel
- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek

Hagen langs erfgrans straatzijde:

- Inheemse soort
- Bij aanplant 40-60cm hoog
- Uiteindelijke hoogte 100-120cm

Bomen op kavel Arnhemsestraat / Cromhoutstraat:

- 6 stuks aanplant van 2e en/of 3e grootte
- Inheemse soort
- Bij aanplant 8-16cm stamdiameter
- Uiteindelijke hoogte 10-12m

Colofon

DAMAST
ARCHITECTS

DAMAST architects BV
Sem Presserhof 108
1087 JG Amsterdam
T: 020 737 07 75
E: office@damastarchitect.nl

www.damastarchitects.nl

Opgesteld door

DAMAST architects BV
Daniel Peters MArch
T: 020 737 0775
E: d.peters@damastarchitects.nl

Bronnen

Nota Ruimtelijke Ordening Brummen
Gemeente Brummen, landgoed zonder grenzen
Wikipedia
Gelders archief
Notitie 'Nieuwbouw appartementen aan de Arnhemsestraat 50 te Brummen' door
Gelders Genootschap