



LOS • ruimte maak je samen

Graaf van Limburg Stirumplein 1 Beeldkwaliteitsplan

In opdracht van de Gemeente Brummen





LOS • ruimte maak je samen

Laatst gewijzigd: 21/04/2026

LOS • ruimte maak je samen

Nieuwe Linie 1-3,

5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losruimte.nl

www.losruimte.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beeldkwaliteit omgeving	7
2.1	Ligging Brummen	7
2.2	Beeldkwaliteit omgeving	10
2.3	Architectuur Wilhelminaschool	12
3	Beeldkwaliteitsplan	14
3.1	Nota ruimtelijke kwaliteit Brummen	14
3.2	Bebouwing	15
3.3	Duurzaam gebiedsontwikkeling	25
3.4	Buitenruimte	26
3.5	Relatie met de omgeving	32

Afbeelding 1. Huidige situatie



1 Inleiding

Het voornemen bestaat om de locatie van de voormalige Wilhelminaschool te herontwikkelen. Het schoolgebouw wordt gesloopt en maakt ruimte voor een appartementencomplex. Op dinsdagavond 27 mei 2025 vond er een inloopavond plaats waarbij de eerste denkrichting voor woningbouw is gepresenteerd aan omwonenden. Er was gelegenheid voor gesprek en het uitwisselen van ideeën en meningen. Tot 15 juni 2025 was er gelegenheid om reacties in te dienen. De inbreng wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

Om tot verdere ontwikkeling te komen is er in december 2025 een TAM-omgevingsplan opgesteld. Als separaat onderdeel van het omgevingsplan is een beeldkwaliteitsplan nodig waarin nader ingegaan wordt op de gewenste beeldkwaliteit, uitstraling en architectuur van het appartementencomplex en directe omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage toegevoegd aan het omgevingsplan en wordt gebruikt als kader voor de welstandstoetsing.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2: Beeldkwaliteit omgeving
- Hoofdstuk 3: Beeldkwaliteitsplan



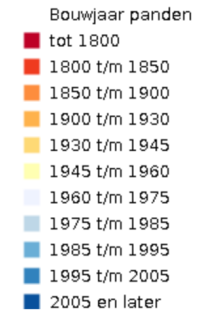
2 Beeldkwaliteit omgeving

2.1 Ligging Brummen

Het plangebied ligt in het centrum van Brummen achter de Zutphensestraat aan het Graaf van Limburg Stirumplein. Het perceel is in de huidige situatie enkel toegankelijk voor langzaam verkeer via een voet-/fietspad. De ligging in het centrum en de voorzieningen maakt het gebied uitermate geschikt voor ouderen en starters.

Het perceel en de voormalige Wilhelminaschool is met de voorzijde gericht op het Graaf van Limburg Stirumplein en kijkt uit op 3 appartementencomplexen. Het perceel is verder volledig omsloten door tuinen en achterkanten van de woningen aan de Zutphensestraat. De locatie ligt hierdoor meer verscholen en voelt als een toevalligheid in het stedelijk weefsel.

Het gebied ligt tussen twee verschillende sferen. De historische dorps sfeer van de Zutphensestraat en de modernere sfeer van de 3 appartementencomplexen in het groen, de ambachtstraat en de rest van de omgeving van het Graaf van Limburg Stirumplein.



Afbeelding 2. Bouwjaar panden

2.2 Bouwhoogten

De woningen aan de Zutphensestraat bestaan voornamelijk uit woningen van één of twee bouwlagen met een kap. Opvallend is dat de klassieke historische bouw van de woningen geen standaard bouwhoogte van 3 meter per verdieping hebben, maar vaak juist hoger zijn. Zo is een woning met twee bouwlagen met kap al ruim 12 meter hoog.

De drie appartementencomplexen aan het Graaf van Limburg Stirumplein hebben 3 bouwlagen met een plat dak en het appartementencomplex aan de Dekkerstraat heeft een bewoonbare kap in de 4e bouwlaag.

De meeste bebouwing heeft een kap alleen de modernere gebouwen hebben een plat dak, zoals ook de voormalige Wilhelminaschool.

Het terrein van de vroegere Julianaschool en de gronden rondom het gebouw van de SWB worden herontwikkeld. Hier komen twee appartementencomplexen waarvan één appartementencomplex deels 4,5 en 5,5e bouwlaag hoog is en het andere complex 3 bouwlagen hoog is.

De voormalige Wilhelminaschool is 2 bouwlagen met een plat dak, maar heeft een hogere verdiepingshoogte dan 3 meter. Waardoor het pand ongeveer net zo hoog is als de 3 appartementencomplexen aan het Graaf van Limburg Stirumplein



Afbeelding 3. Bouwhoogtes van de bestaande omgeving en het nieuwe ontwerp voor het Graaf van Limburg Stirumplein



Afbeelding 4. AHN Hoogtekaart met op de kaart de verschillende hoogtes in NAP

2.3 Beeldkwaliteit omgeving

De Zutphensestraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Aan deze straat staan verschillende gemeentelijke- en rijksmonumenten. Het Graaf van Limburg Stirumplein bestaat vooral uit maatschappelijke functies zoals de SWB en bibliotheek met daarnaast appartementencomplexen of zoals in de Ambachtstraat winkels met daarbovenop appartementen.

Beide gebieden verschillen qua beeldkwaliteit, waarin de Zutphensestraat een traditionele, klassieke en dorpse sfeer heeft. De bebouwing aan het Graaf van Limburg Stirumplein heeft een meer moderne uitstraling. Het perceel ligt tussen deze twee sferen in.

Het bestaande gebouw van de voormalige Wilhelminaschool sluit qua beeld aan bij de meer moderne uitstraling van het Graaf van Limburg Stirumplein.



Afbeelding 5. Gemeentelijke en Rijksmonumenten

Rijksmonument
Gemeentelijk monument





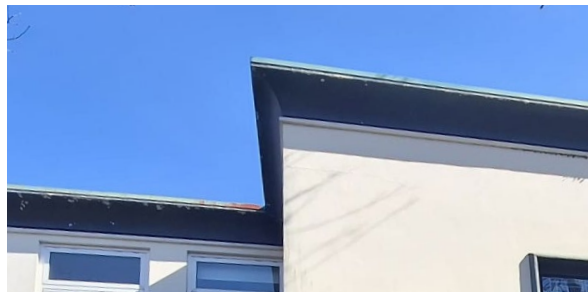
2.4 Architectuur Wilhelminaschool

De voormalige Wilhelminaschool is ondanks zijn verscholen ligging een markant gebouw. Het gebouw heeft een rustige uitstraling door de eenvoud in architectuur met enkele bewust gekozen details.

Het gebouw heeft een markante donkerblauwe dakrand, witte gevel en verfijnd, ritmiek in de gevelopeningen. Aan de voorzijde van het gebouw is het glas in lood juist aangezet in een donker kader, met daarnaast een klok met blauwe elementen aan de gevel.

De entree van het gebouw is gemarkeerd met een blauwe luifel met een bijna volledig glazen gevel erboven.

Door de sobere architectuur, wit pleisterwerk en subtiële details heeft het gebouw een moderne en rustige uitstraling.





3 Beeldkwaliteitsplan

In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit, uitstraling en architectuur van de bebouwing en bijbehorende gronden beschreven. Onderstaande thema's worden toegelicht:

- Bebouwing
- Buitenruimte
- Relatie met de omgeving

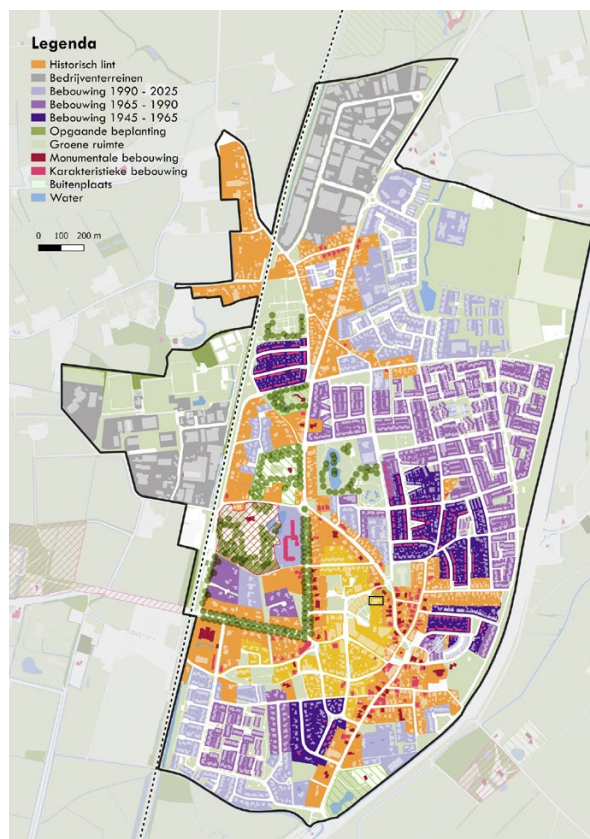
14

3.1 Nota ruimtelijke kwaliteit Brummen

De Dorpskwaliteitsgids Deel A Algemeen Gemeente Brummen (2025) en Deel B Dorpskwaliteitsgids Brummen (2015) bevat criteria voor bebouwing.

In de dorpskwaliteitsgids is Brummen verdeeld in verschillende gebieden, waarvoor nadere gebiedscriteria gelden. Op de kwaliteitenkaart Brummen staat het perceel als geel aangeduid, onderdeel van het dorpscentrum. Hier zijn echter geen nadere gebiedscriteria voor opgenomen.

Omdat het om een nieuwe ontwikkeling gaat willen we meer kunnen sturen op de kwaliteit van de bebouwing en aansluiting op de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan is een gebiedsuitwerking voor deze locatie en is een aanvulling op de dorpskwaliteitsgids Brummen.



Afbeelding 6. Kwaliteitenkaart Brummen. Bron: Dorpskwaliteitsgids Deel B Brummen (2025)

3.2 Bebouwing

3.2.1 Woningaantal en type woningen

Op het perceel is ruimte voor maximaal 14 appartementen. De appartementen vallen in het sociale huursegment en zijn bedoeld voor kleinere huishoudens van 1 a 2 personen per huishouden. De helft van de appartementen is bestemd voor senioren, de andere helft voor overige kleine huishoudens.

3.2.2 Sfeer

Het plangebied ligt op de overgang van de historische dorps sfeer naar het modernere centrum. Het appartementencomplex dient aan te sluiten bij de moderne sfeer maar heeft een dorps karakter.

Het nieuwe gebouw legt in zijn architectuur een verwijzing naar de voormalige Wilhelminaschool, zodat een herkenbare relatie met het verleden behouden blijft.

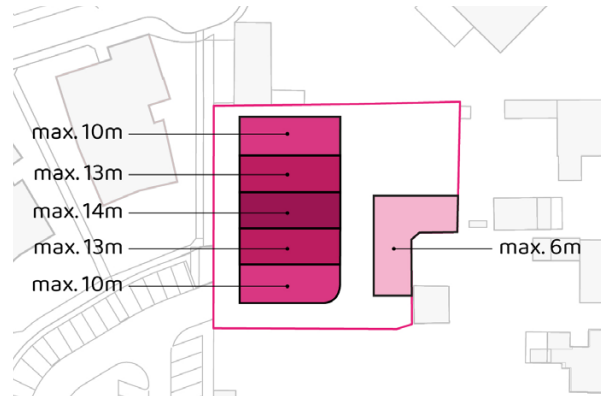


3.2.3 Bouwlagen en bouwhoogte

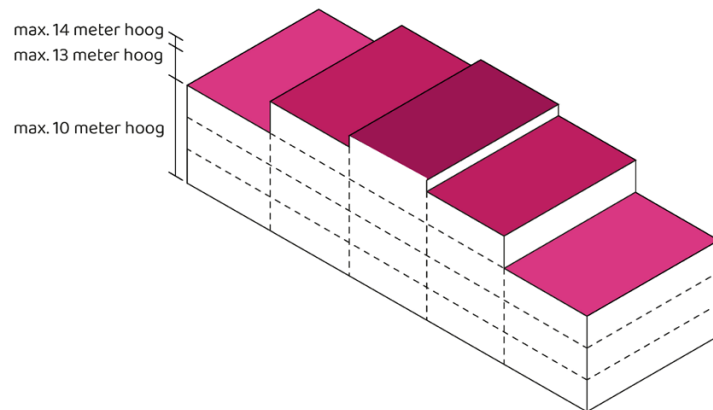
Het appartementencomplex is verdeeld in 3 verschillende bouwhoogten. Aan de zijkanten is het complex maximaal 10 meter hoog, dan loopt de bouwhoogten naar het midden op naar maximaal 13 en 14 meter hoog. Het appartementencomplex bestaat aan de buitenkant uit 3 bouwlagen en in het midden uit 4 bouwlagen. De bouwlaag met een hoogte van 14 meter wordt zo compact mogelijk gemaakt.

Door deze opbouw sluiten de buitenste zijden van het gebouw aan bij het huidige schoolgebouw en de 3 appartementencomplexen.

Bergingen hebben een goothoogte van maximaal 3,5m en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.



Afbeelding 7. principe bouwhoogte

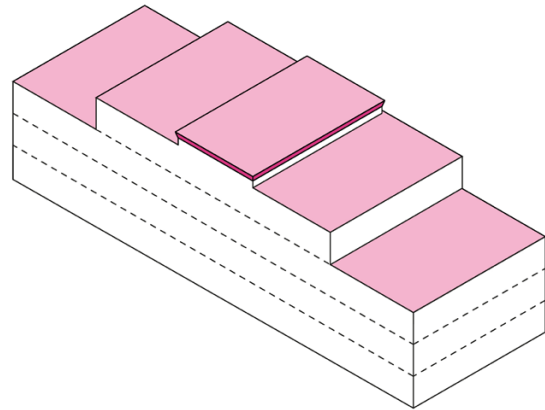


3.2.4 Kapvorm

Het appartementencomplex krijgt een zelfde kapvorm als de huidige Wilhelminaschool; een platte kap. Dit sluit ook aan bij de 3 appartementencomplexen met een plat dak.

In de vormgeving van de dakrand kan worden aangesloten bij de kenmerkende afronding van de voormalige Wilhelminaschool.

Afbeelding 9. principe kap met accent dakrand



17

Afbeelding 8. Dakrand Wilhelminaschool



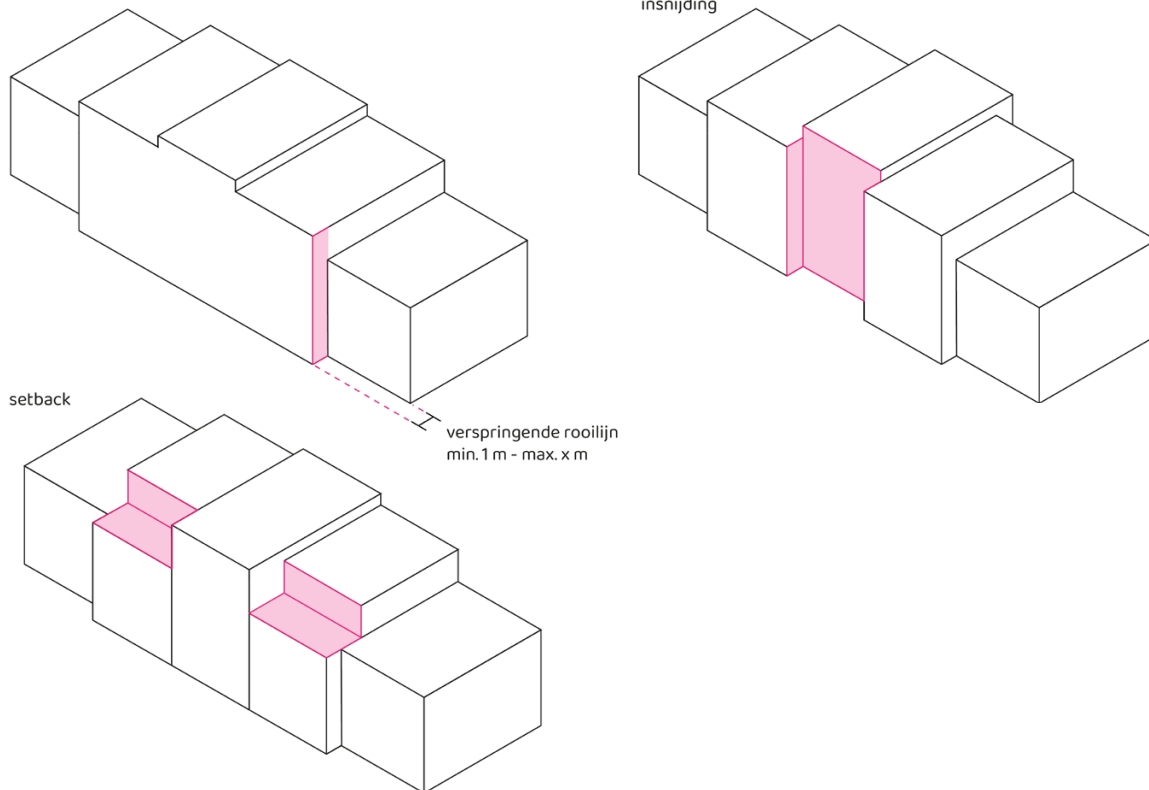
3.2.5 Bouwvolume en rooilijnen

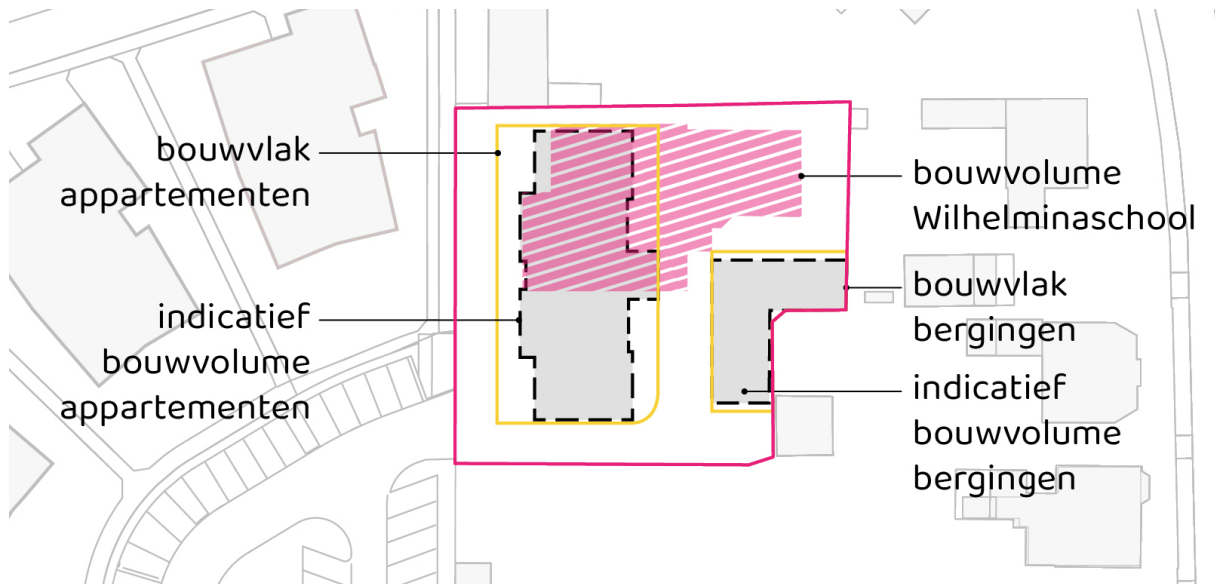
Het nieuwe appartementencomplex wordt langgerechter dan het bestaande complex. Hierdoor sluit het gebouw meer aan bij de 3 bestaande appartementencomplexen. De huidige Wilhelminaschool is als volume, met de vierkante bouwvorm en de ligging, eerder vergelijkbaar met het monument op de Zutphensestraat nr. 23. Het nieuwe gebouw sluit juist aan qua bouwvolume op de woningbouw aan het Graaf van Limburg Stirumplein.

De gevelrooilijn van het complex ligt niet vast. Doordat het bouwvolume langgerekt is moet er een verspringing of insnijding in de gevel zitten. Het complex heeft anders een te strakke, harde wand. De verspringing in de rooilijn is minimaal 1 meter diep en maximaal 2,5 m. Dit maakt het bouwblok speelser, minder hard en optisch kleiner.

Andere vormen om meer diversiteit in de gevel aan te brengen, zoals bijvoorbeeld een setback, worden aangemoedigd. Hierdoor wordt de schaal van het appartementencomplex vriendelijker.

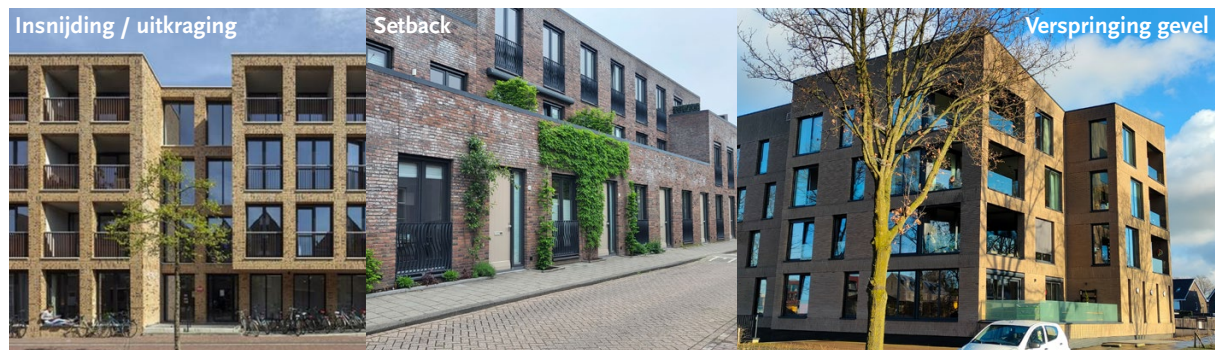
Afbeelding 10. Principes rooilijn en bouwvolume





Afbeelding 12. Bouwvlak en indicatieve bouwvolumes

Afbeelding 11. Voorbeelden van differentiatie in de gevel



3.2.6 Materialisering en kleur

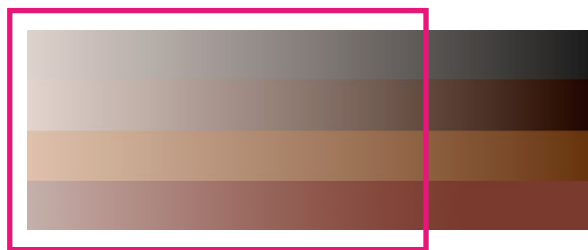
De gevel van het appartementencomplex bestaat uit baksteen. Hierbij zijn accenten in de gevel denkbaar in wit (gekeimd) baksteen, glas en/of baksteen. Verbijzonderingen zijn mogelijk als het ondersteunend is aan het concept van het complex.

De bestaande bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit lichte natuurlijke kleuren, hier moet het nieuwe gebouw op aansluiten. Het appartementencomplex heeft lichte natuurlijke aarde tinten in de gevel. Een deels witte gevel is ook voorstelbaar, als verwijzing naar de Wilhelminaschool. De kleur van de dakrand is (antraciet) donker.

Het pallet straalt een modern maar dorps karakter uit wat aansluit op de bebouwing in de omgeving met als accent een verwijzing naar de Wilhelminaschool.

Bergingen

De buitenkant van de bergingen wordt uitgevoerd in hout of baksteen. De kleur van de baksteen sluit aan bij de kleur van de gevel van het appartementencomplex. Een houten berging kan licht of donker uitgevoerd worden.



Afbeelding 14. Kleurschema bakstenen



Afbeelding 13. voorbeeld houten berging

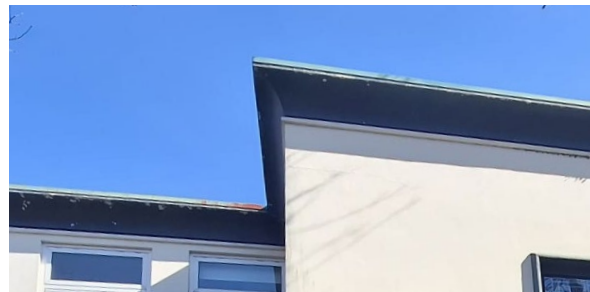
Verbijzonderingen

Om het karakter van het gebouw te versterken en aan te sluiten bij de dorpse sfeer in het gebied is verfraaiing van de gevel gewenst. Dit kan door verbijzonderingen zoals bakstenen details, het gebruik van verschillende kleuren en materialen, etc.

De voormalige Wilhelminaschool dient als inspiratie voor de uitstraling van het nieuwe gebouw, zo wordt er een link gelegd met het verleden. Elementen hergebruiken en/of dezelfde soort materialen gebruiken wordt toegejuicht.

Elementen die tijdens de participatie benoemd zijn om te hergebruiken van de Wilhelminaschool:

- Glas in lood raam
- Klok
- Vorm dakrand
- Gedenksteen / ornament in de hal, met daarop de namen van de Brummense oprichters van de school

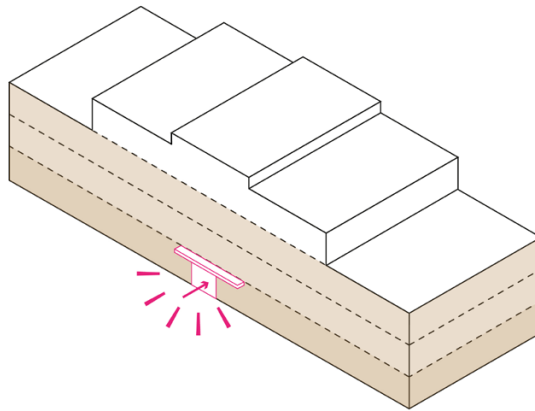


Afbeelding 15. Herkenbare elementen van de Wilhelminaschool: klok, glas in lood, witte gevel, opvallende dakrand

De voet van de gevel en/of de eerste bouwlaag van het gebouw dient subtiel af te wijken van de bovenbouw. Dit kan door een kleurnuance in de bakstenen en/of in het metselwerk. Details en/of moderne toevoegingen zijn subtiel. Het moet aansluiten bij de rustige, verfijnd dorpse uitstraling. Details sluiten aan bij het concept van het gebouw.

De locatie van de entree is ook aanleiding voor een verbijzondering in de gevel. Zo is de entree duidelijk herkenbaar.

De vierde bouwlaag dient ook af te wijken van de onderste bouwlagen. Deze bouwlaag dient juist subtiel uitgevoerd te worden zodat de nadruk minder op de hoogte komt te liggen. Dit kan bijvoorbeeld door een afwijkende lichte gevelkleur en een sobere architectuur.



Afbeelding 17. Principe verbijzondering entree en eerste bouwlaag met afwijkende vierde bouwlaag

Afbeelding 16. Voorbeelden subtiële afwijkende eerste bouwlaag en voet van de gevel



Afbeelding 18. Voorbeelden van verbijzondering entree en eerste bouwlaag



3.2.7 Technische installaties

De technische installaties die op of aan het appartementencomplex worden geplaatst dienen ofwel uit het zicht van de openbare ruimte gehouden te worden, ofwel onderdeel uit te maken van de architectuur. In het laatste geval zijn ze niet direct herkenbaar als technische installatie.

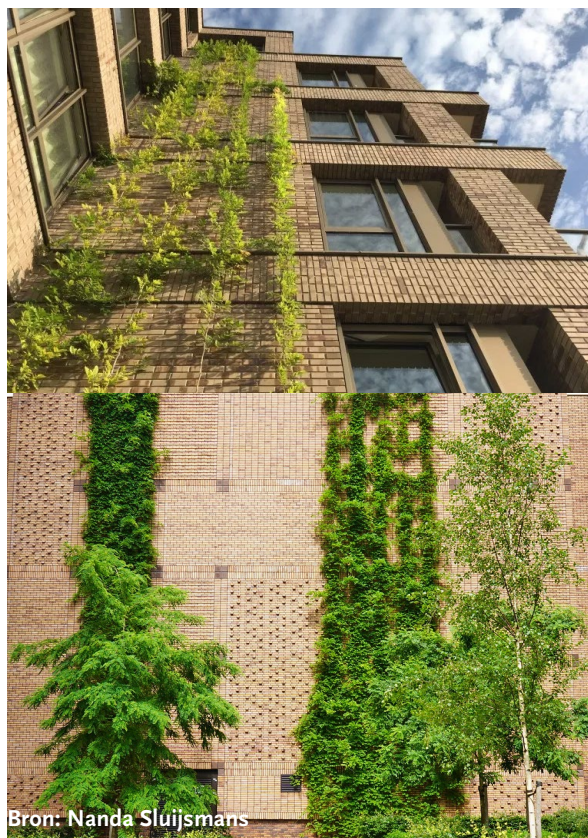
Installaties kunnen uit het zicht worden weggewerkt op het platte deel van het dak of als onderdeel van het gevelontwerp, door materialisatie en detaillering hierop af te stemmen. De installatie is onderdeel van de architectuur.

3.2.8 Groene gevels

Een klimsysteem met klimplanten aan de gevel is voorstelbaar. Hierbij zijn vooral de gevels gericht op de bestaande achtertuinen het meest geschikt. Hierdoor wordt het eventuele aanzicht vanuit privé terrein op de appartementencomplexen zachter en groener.

Een volledig groene gevel is niet passend binnen het dorpse karakter.

De bergingen kunnen ook groen ingepast worden. Tussen de parkeerplaatsen en de bergingen is naar verwachting ruimte. Hier is er de mogelijkheid om door middel van klimdraden de bergingen groen in te pakken.



Bron: Nanda Sluijsmans

Afbeelding 19. Klimdraden met klimplanten

3.3 Duurzaam gebiedsontwikkeling

In de gemeente Brummen zetten we in op vijf thema's:

- Energie en binnenklimaat
- Klimaatadaptatie
- Groen en ecologie
- Circulariteit
- Mobiliteit

We onderscheiden drie niveaus:

- Moeten (wettelijk verplicht)
- Kunnen (plusniveau wat realiseerbaar is)
- ++ niveau vraagt inspanning

Het streven is toepassen van niveau: kunnen voor alle vijf de thema's. Daarnaast is het streven om voor één thema ++ niveau toe te passen.

Voor verdere toelichting en voorbeelden zie beleidskader Duurzaam Ontwikkelen.

De gemeente Brummen daagt de bouwer/ontwikkelaar uit om de appartementencomplexen zoveel mogelijk duurzaam en/of natuurinclusief te bouwen. Voor duurzaam en/of natuurinclusief bouwen worden andere materialen gebruikt zoals kurk, myceleum, volledige houtbouw, groene gevels, etc.

Wanneer duurzaam en/of natuurinclusief bouwen het uitgangspunt wordt voor de bebouwing, dan mag afgeweken worden van het beeldkwaliteitsplan. Er mag afgeweken worden van materiaalgebruik en kleur, wel blijven de verdere beeldkwaliteitsregels van de bebouwing gelden.



Afbeelding 20. duurzaam en/of natuurinclusief bouwen

3.4 Buitenruimte

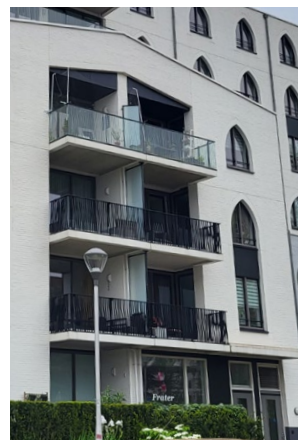
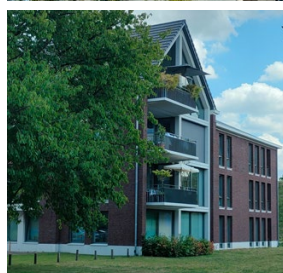
3.4.1 Balkons, loggia's en kleine tuinen

De appartementen zullen worden voorzien van een loggia of bescheiden balkon. De balkons zijn onderdeel van het volume of vormen natuurlijke uitkragingen in de gevel. De balkons zijn geen losse op zichzelfstaande elementen aan de gevel. Balkons en loggia's zijn ondergeschikt aan het bouwvolume. De balkons en eventuele dakterrassen zijn op elkaar afgestemd.

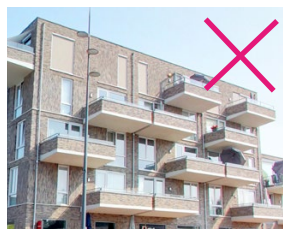
De detaillering van de loggia's en balkons dragen bij aan het moderne maar dorpse karakter van de gebouwen.

Balkons en loggia's zijn enkel mogelijk aan de voorzijde van het complex. Een dakterras is enkel voorstelbaar wanneer inkijk bij de omwonenden wordt beperkt. In ieder geval moet de achterzijde afgeschermd worden met het oog op inkijk in de bestaande tuinen. Dit is voorstelbaar door een pergola, trellis of muur. Het dakterras met afscherming moet in lijn liggen met de balkons aan de voorzijde en mag niet verder uitsteken, zie afbeelding 27. Daarnaast moet het dakterras integraal mee-ontworpen worden met het gebouw.

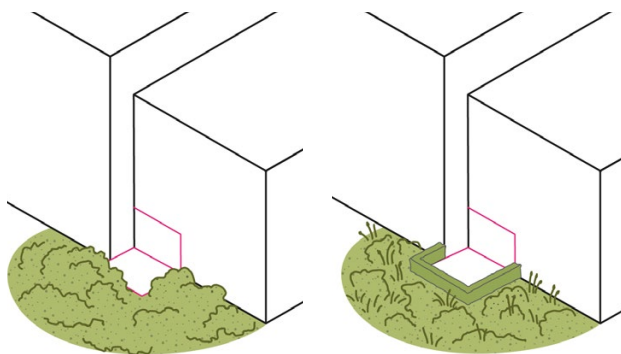
Appartementen op de begane grond hebben geen balkon maar een terras dat net zo groot is als de bovengelige balkons op de eerste en tweede verdieping. De tuin wordt omzoomd door een groene erfafscheiding.



Afbeelding 21. Balkons / loggia's binnen bouwvolume of als natuurlijke uitkraging

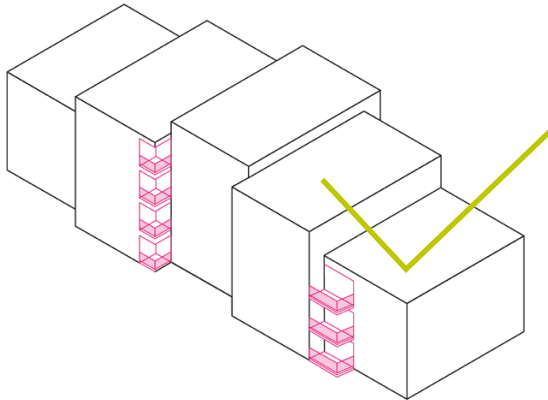


Afbeelding 22. Geen loss aanhangende balkons

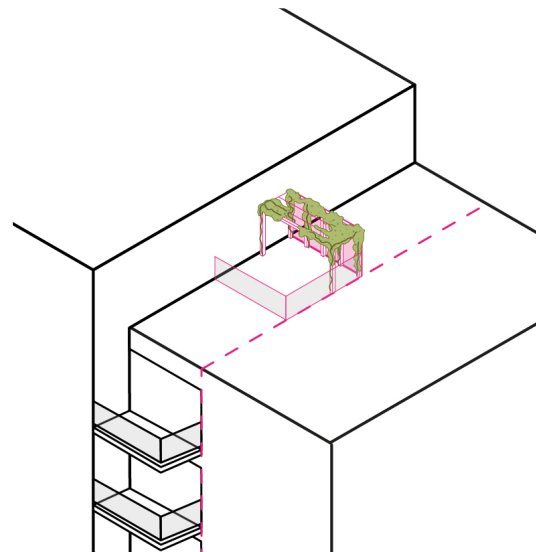
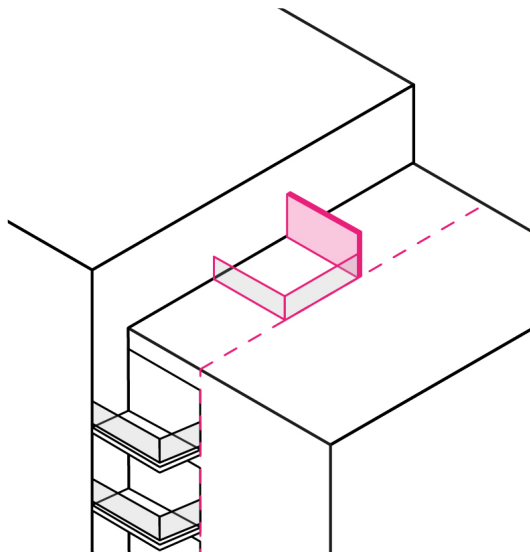
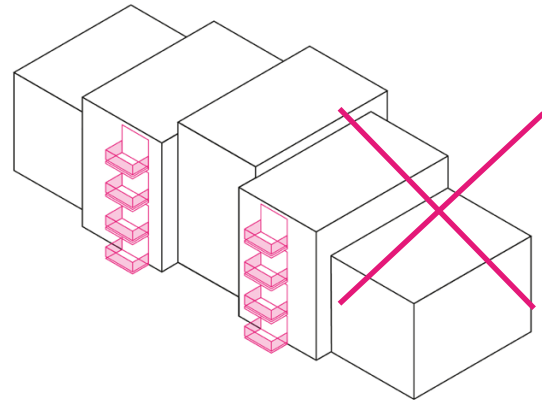


Afbeelding 23. Groene inpassing van kleine tuin op de begane grond

Afbeelding 25. Balkons en loggia's zijn onderdeel van het bouwvolume



Afbeelding 24. Geen grote losse aanhangende balkons



Afbeelding 26. mee-ontwerpen dakterras met een afgeschermd achterkant

3.4.2 Groene inpassing

Het appartementencomplex is met de voorzijde gericht naar het park. Rondom het appartementencomplex komt beplanting zodat het gebouw met de voeten in het groen staat en aansluit bij het park. De zone rondom het appartementencomplex wordt ingericht als voortuin/siertuin. Zo wordt een zachte overgang gecreëerd van het gebouw naar de openbare ruimte.

Op het perceel zijn enkele bomen aanwezig. Bestaande gezonde bomen worden waar mogelijk behouden en ingepast in het ontwerp. Wanneer dit niet mogelijk blijkt worden er nieuwe bomen aangeplant.

Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.

Aangrenzende private tuinen

Verschillende achtertuinen grenzen direct aan het perceel. Er zijn al hogere erfafscheidingen aanwezig in de vorm van groen of een muur. Waar nodig wordt er een

extra (groene) buffer gemaakt tussen de bestaande achtertuinen en het parkeerterrein. Zodat bewoners minder last hebben van eventuele inkijk. De groene buffer kan in de vorm van hogere beplanting zoals heesters of een haag. Mocht groen niet mogelijk zijn is een erfafscheiding in een meer gesloten vorm zoals een muur of schutting ook denkbaar.

Inpassing bergingen

Waar mogelijk worden de bergingen ook groen ingepast. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kan er onderbeplanting komen tussen de parkeerplaatsen en de bergingen. Tevens is het mogelijk om door middel van klimdraden met klimplanten de gevel van de bergingen groen in te pakken.

3.4.3 Verwerking hemelwater

Het hemelwater van de gebouwen wordt afgekoppeld, opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Bij voorkeur wordt het water bovengronds opgevangen.



Afbeelding 27. Voorbeelden van appartementen met een groene voet



3.4.4 Parkeren

Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost, ook het parkeren voor bezoekers. Er wordt gemotiveerd afgeweken van de parkeernota, in plaats van 16 parkeerplaatsen worden er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Zo is er meer ruimte voor een groene inpassing van het terrein.

De parkeerplaatsen worden gebundeld in één grote parkeerkoffer van 14 parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen worden bij voorkeur zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit is door een open bestrating zoals grasbeton, met een duidelijke uitstapstrook. Wanneer groen parkeren niet mogelijk is worden de parkeerplaatsen uitgevoerd in klinkers. De uitvoering sluit dan aan op het materiaalgebruik in de omgeving.

3.4.5 Materialen

De toerit is van (gebakken) klinkers en sluit qua beeld aan op de Burgemeester Dekkerstraat. Het is hierbij wel denkbaar dat een andere tint steen gebruikt wordt zodat er een duidelijk contrast ontstaat met de rijbaan in de openbare ruimte.

De voetpaden naar het complex worden uitgevoerd in tegels, zoals ook de rest van het centrum is uitgevoerd.

3.4.6 Verlichting

De paaltoppen zijn dezelfde armaturen zoals in de rest van het centrum worden toegepast. Een verlichtingsplan bepaald uiteindelijk de specifieke aantallen en locaties van de paaltoppen. Gevelverlichting bij de appartementen behoort ook tot de mogelijkheden.

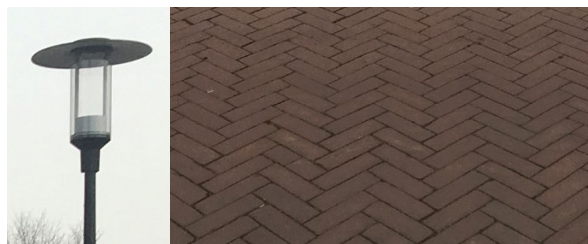
3.4.7 Afvalinzameling

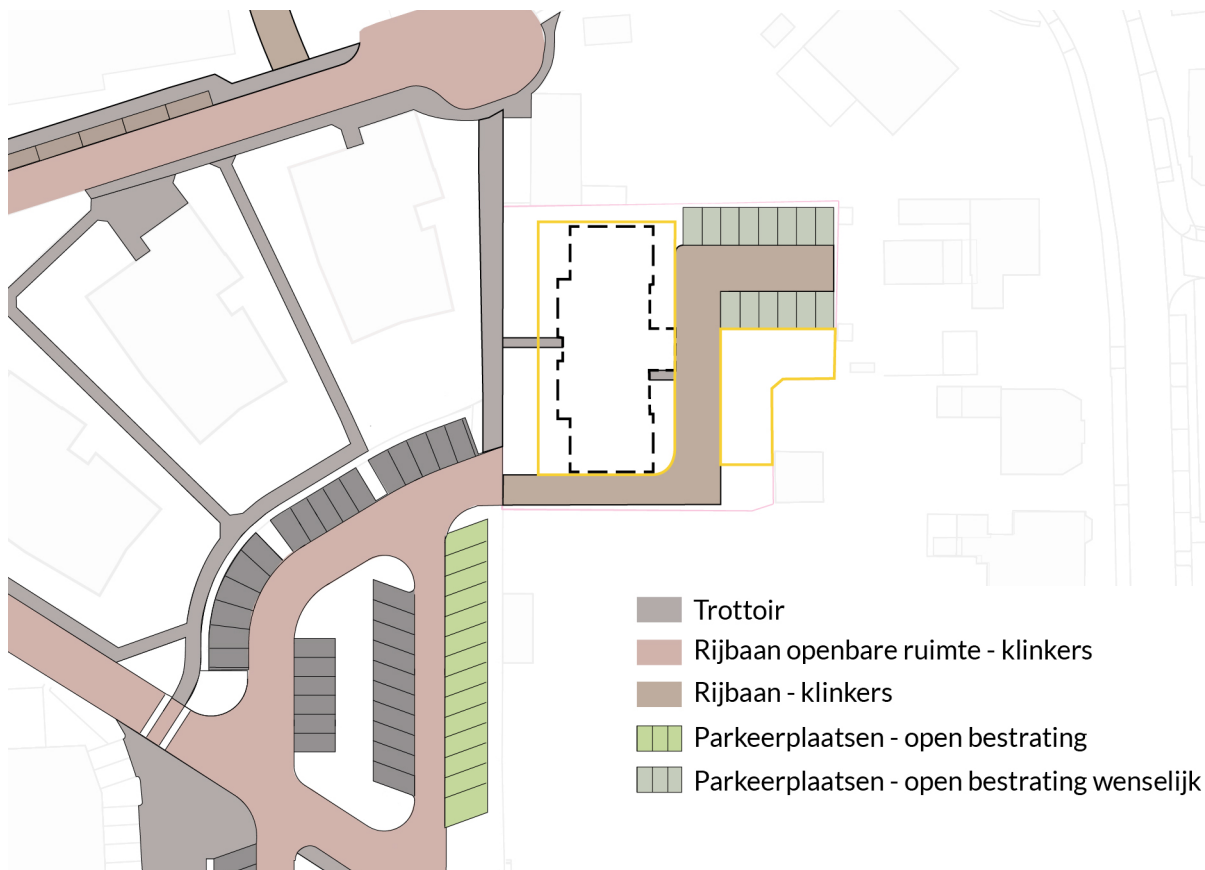
Afvalcontainers worden bij voorkeur in de berging opgelost of er kan wellicht gebruik gemaakt worden van de ondergrondse afvalcontainers in de omgeving.

Afbeelding 28. Voorbeeld open bestrating



Afbeelding 29. Lichtmast en bestrating rijbaan in centrum Brummen





3.5 Relatie met de omgeving

3.5.1 Oriëntatie en locatie ingangen

Het appartementencomplex is georiënteerd op het park, de openbare ruimte.

De hoofdentree van het complex bevindt zich aan de westzijde, voorzijde van het gebouw. Aan de achterzijde, gericht naar de parkeercoffer is een 2e entree gesitueerd.

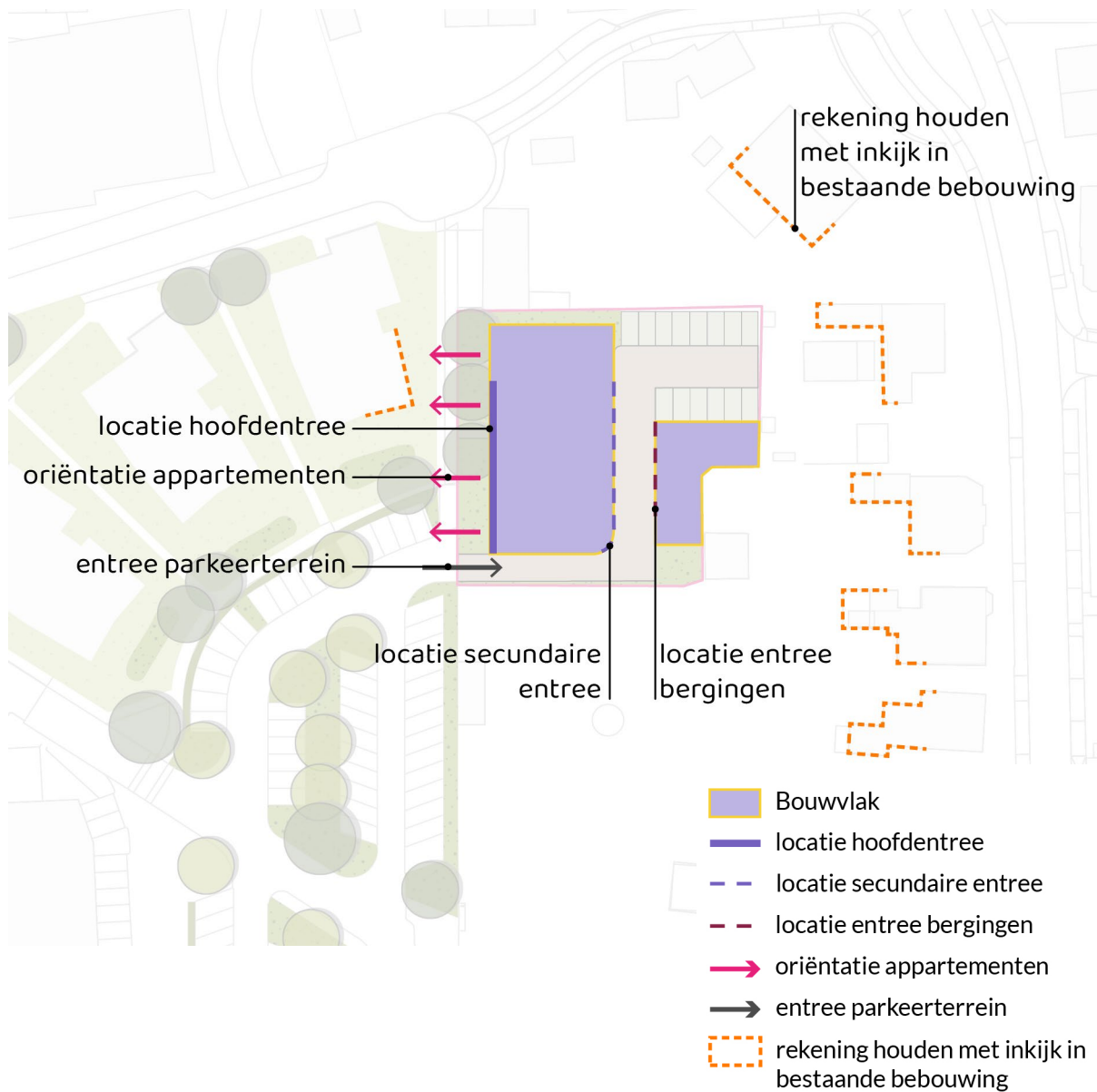
De ontsluiting van de individuele appartementen gebeurt via een galerij aan de achterzijde van het gebouw.

Aan de achterzijde van het complex wordt waar mogelijk rekening gehouden met eventuele inkijk bij bestaande woningen aan de Zutphensestraat.

De precieze locatie van de entrees is afhankelijk van het ontwerp van het gebouw.

Entree parkeerterrein

De parkeerplaatsen zijn via een toerit aan de zuidzijde van het complex bereikbaar. Ook de bergingen worden via deze toerit ontsloten.



Afbeelding 30. Oriëntatie en locatie ingangen



LOS • ruimte maak je samen



Wijkcentrum
Nieuwe Linie 1-3



Wijkcentrum
Nieuwe Linie 1-3

LOS • ruimte maak je samen

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losruimte.nl
www.losruimte.nl