



los stad om land



Visiedocument, Verkaveling en Beeldkwaliteit
Brummen Elzenbos deelgebied III west, april 2016

Titel:

Visiedocument, Verkaveling en Beeldkwaliteit Brummen Elzenbos deelgebied III west,
april 2016

Projectnummer:

2.0213.005

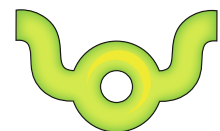
Contactpersoon gemeente Brummen:

Claudius van Unen

Projectteam LOS stadomland:

Gerbert Smulders

Peter Droog



los · stad om land



Gemeente Brummen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Status	5
1.2.	Leeswijzer	5
2.	Visie	6
2.1.	Ruimtelijke context	6
2.2.	De keuze, Nieuwe erven in een overganglandschap	6
2.3.	Verbeelding plankaart	7
2.4.	Bouwstenen ontwerp	8
3.	Uitwerking	9
3.1.	Het principe Verspreide “erven”	9
3.2.	Inrichting en randen van de erven	16
3.3.	Het landschap	18
3.4.	Ontsluiting	20



april 2016
LOS stadomland B.V.
Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

1. Inleiding

De gemeente Brummen is zo'n 10 jaar geleden gestart met de ontwikkeling van het woongebied Elzenbos. Inmiddels is deelgebied 1 gerealiseerd en wordt in 2016 gestart met deelgebied 2 aan de Meengatstraat.

Door veranderde marktomstandigheden zal deelgebied 3 niet uitgevoerd worden met het woningbouwprogramma zoals destijds was voorzien. Met een aangepast programma pakt de gemeente nu de ontwikkeling van deelgebied 3 op.

De gemeente Brummen staat daarmee voor een opgave hoe ze de noordrand van Brummen wil afronden. Deze notitie gaat in op een deel van de afronding van de noordrand en wel het deel gelegen tussen de Elzenbosweg in het noorden, de beek en deelgebied 1 in het westen, de leidingstrook in het oosten en deelgebied 2 in het zuiden.

1.1. Status

Deze notitie heeft als doel dienst te doen als onderlegger voor een bestemmingsplanherziening enerzijds en als beeldkwaliteitsplan (toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit) anderzijds.

De notitie is thans een werkdocument en zal na een akkoord van Burgemeester en Wethouders aangeboden worden aan de gemeenteraad om deze te laten verwerken in het bedoelde bestemmingsplan, het aanpassen van de structuurvisie Ligt op Groen en onderdeel te laten zijn van de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen 2013".

1.2. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een visie op de locatie en de rand van Brummen en wordt de hoofdkeuze voor de ontwikkeling van dit gebied uiteen gezet. In hoofdstuk 3 volgen spelregels voor de uitwerking van de visie.

2. Visie

2.1. Ruimtelijke context

Het gehele gebied tussen de N348 en de Zutphensestraat ligt op de oeverwal. Naar het westen toe wordt het landschap een steeds dichter landgoederenlandschap. Naar het oosten toe is al snel de IJssel met haar uiterwaarden voelbaar (ondanks dat het gebied Cortenoever tot de oeverwal behoort). De oeverwal zelf kenmerkt zich door enerzijds open akkers en weiden en anderzijds een verdichting door lanen, bomenrijen, kavel- en erfbeplantingen, boerderijen en uiteraard de 5 kernen waaronder de kern Brummen.

Kijkend op een wat lager schaalniveau dan komen vooral enkele meidoornsingels bepalend in het beeld. Verder valt natuurlijk de beekzone op die is ontworpen als interne structuur van de wijk Elzenbos. Deze vormt nu een grens met het reeds gerealiseerde deelgebied 1.

De Elzenbosweg heeft het karakter van een landelijke weg met enkele verspreid liggende boerderijen. Het gebied is open naar de N348 toe. Het presenteert zich hier.

2.2. De keuze, Nieuwe erven in een overgangslandschap

De gemeente Brummen kiest er voor dit gebied vorm te geven als een overgangsgebied vanuit de compacte kern naar het landschap toe. We willen de oeverwal (overeenkomstig het landschapsbeleidsplan uit 2008) wat verder verdichten in overeenstemming met het beeld van de oeverwal, met bomenrijen, erf- en kavelbeplantingen. Verspreid in dat landschap zijn kleinere en grotere nieuwe erven aanwezig. Het landschap zelf is openbaar toegankelijk via enkele informele paden.

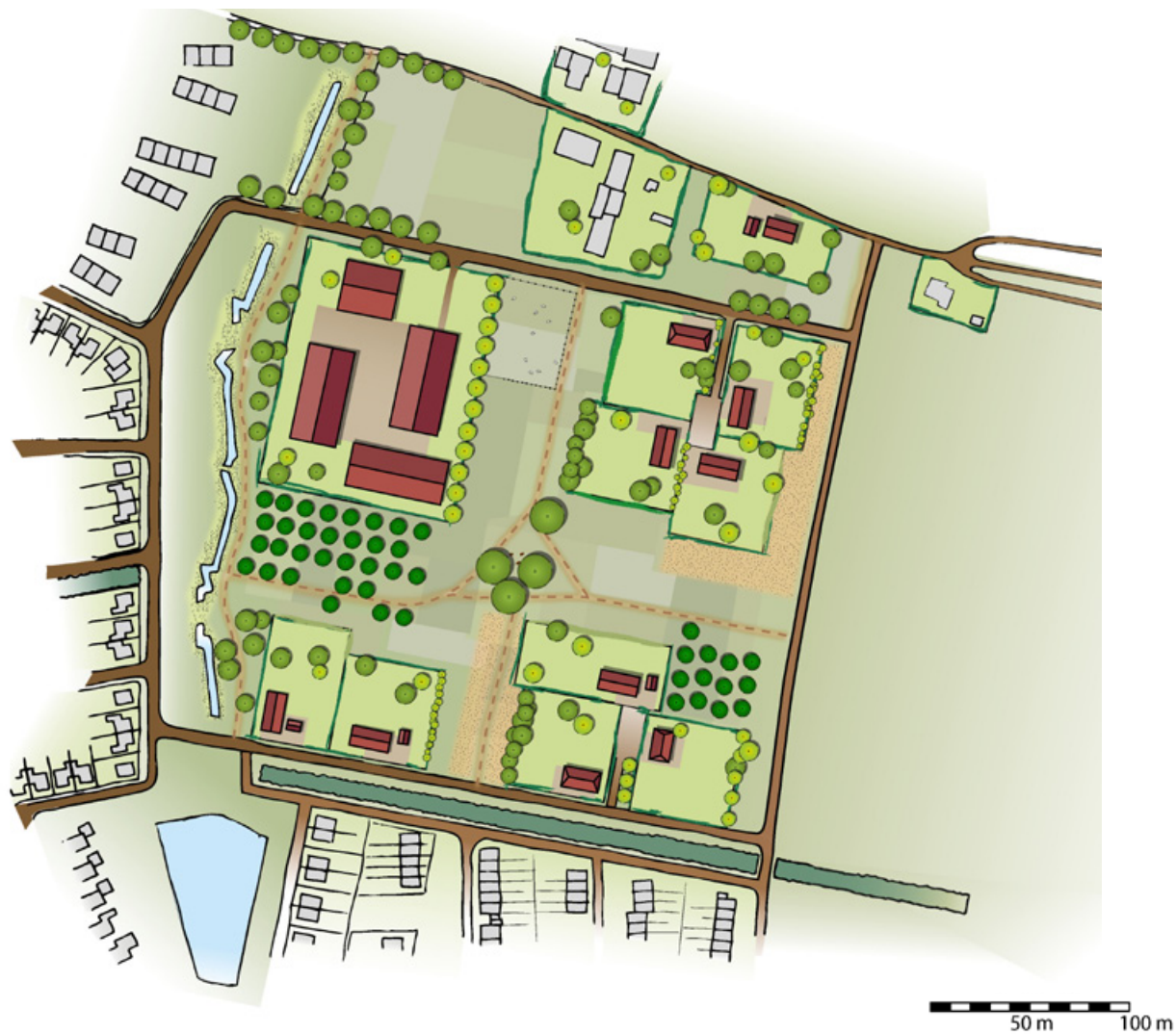
Het is de verwachting dat er de komende jaren ruimte is voor grotere woonpercelen. In het landelijk gebied kunnen we deze vraag niet accommoderen omdat we zuinig zijn op ons landschap. Tevens bestaat er in Brummen behoefte aan een locatie voor het huisvesten van mensen met zogenaamd 'moeilijk verstaanbaar gedrag', vanuit de Stichting Philadelphia Zorg. Deze bewoners hebben behoefte aan een kleinschalige locatie die veiligheid, bescherming en rust biedt.

De huisvesting van Stichting Philadelphia Zorg en 10 ruime kavels in een landschappelijke setting zorgen voor een duurzame afronding van de noordzijde van Brummen en creëert een geleidelijke overgang richting het buitengebied.

2.3. Verbeelding plankaart

Onderstaande kaart is een verbeelding van de mogelijke invulling van het plangebied. In paragraaf 3.1.,

3.2. en 3.3. worden de bouwstenen van de plankaart nader toegelicht.



2.4. Bouwstenen ontwerp

1. De beek en de meidoornhaag als rand van de wijk



2. Landelijk gebied met verspreide erven



3. Kavelbeplanting en erfbeplanting verkleinen de schaal van het landschap



4. Een gevarieerd toegankelijk landschap



3. Uitwerking

3.1. Het principe Verspreide “erven”

Inspiratie

Voor de ontwikkeling van de woonpercelen wordt geleund op het principe van de landelijke erven. Dit principe wordt wat vrij gehanteerd. Er is eerder sprake van enkele verspreide bebouwingsclusters.

Niet ieder “erf” is dus een klassiek erf, soms is het slechts een boerderij aan een landelijke weg. Het erf voor Stichting Philadelphia Zorg is wat groter van maat en schaal. De differentiatie in grootte van de erven maakt het juist aantrekkelijk. Het hanteren van alleen het klassieke erfprincipe vinden we geschiedvervalsing. De wijze waarop de erven zijn geplaatst en gecomponeerd is ontwerpkeuze.

Vanuit het landschap gezien ontstaat er veel samenhang en een erfachtig beeld doordat gebouwen dicht bijeen staan en steeds een kloeke kap hebben die laag aankapt. Vanuit het landschap gezien domineert de eenvoudige forse kap. Vooral de groene rand rondom de woonclusters en rondom het kavel van Stichting Philadelphia Zorg geeft het geheel samenhang.

Voor de ontwikkeling van de erven worden de principes uit de “Ruimtelijke Nota 2013” als inspiratie genomen (pagina 64 en 65 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen, mei 2013):

- Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap, met een informele uitstraling.
- Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdbouw staat voorop het erf de bijgebouwen erachter.
- De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.
- Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling.
- Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en aansluiting op bestaande wandelpaden.

Criteria

Situering van de hoofdgebouwen

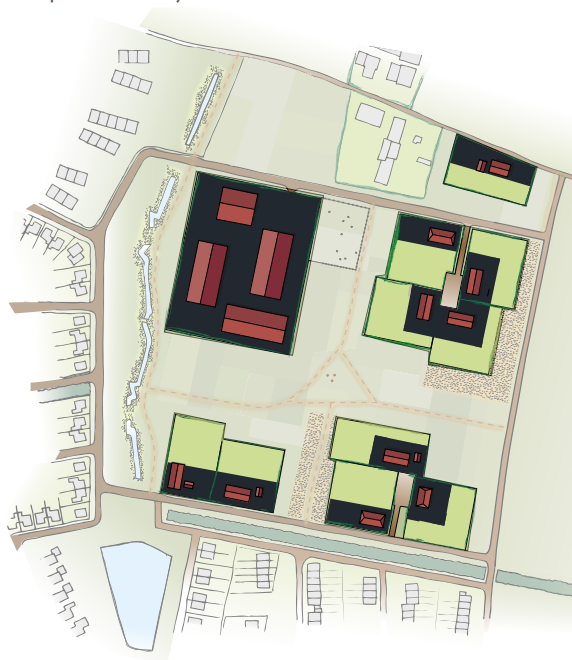
De criteria zoals benoemd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen betreffende het landelijk gebied zijn van toepassing. De relevante criteria betreffende situering (zie pagina 42) zijn:

- De specifieke clustering van agrarische bebouwing op een erf, zoals woonhuis, stallen en loodsen, respecteren, ook bij verbouw en nieuwbouw.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van de bebouwing afstemmen op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie.
- Hierbij gaat het om het ensemble, de hiërarchie, de ontsluiting en de zichtlijnen.

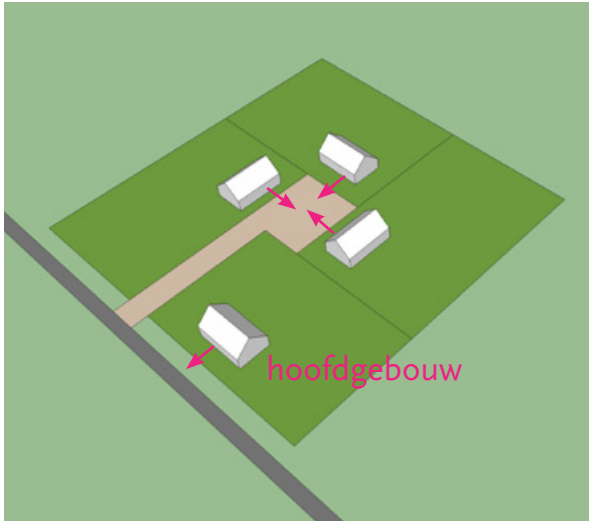
Aanvullend op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit sturen we op de volgende aspecten:

- De (woon)gebouwen zijn losjes, onregelmatig, geordend ten opzichte van elkaar.
- Bij de erven is er sprake van één (woon)gebouw die georiënteerd is op de weg. De woongebouwen daarachter zijn georiënteerd op het gezamenlijke erf (of binnenruimte in het geval van Philadelphia).
- Indien er geen sprake is van een erf, maar slechts van een boerderij aan een landelijke weg is de woning georiënteerd op deze weg.
- Op de voor woningbouw bedoelde bouwvelden worden woningen gebouwd aan de weg of daarachter aan het erf. Het bebouwd oppervlak van de woningen is maximaal 300 m² groot. Woningen aan de weg zijn georiënteerd op de weg. Woningen aan het erf zijn georiënteerd op het erf.

- In onderstaand kaartbeeld is in zwart aangegeven waar de woningen gebouwd kunnen worden. Binnen het bouwvlak is de keuze waar de woning te plaatsen vrij.



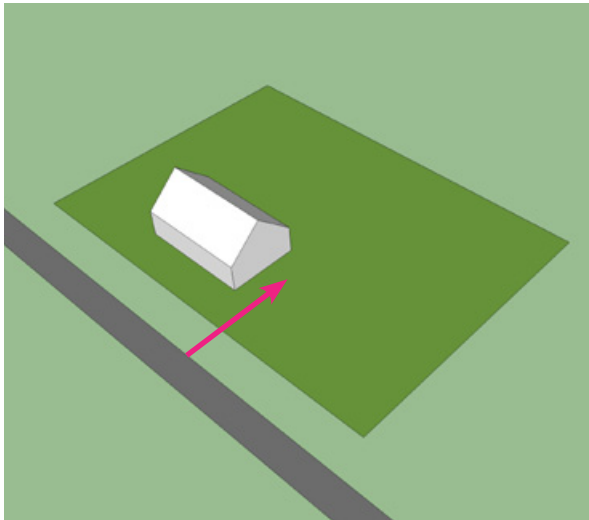
- Onderlinge afstand van de bouwvelden: bovenliggende opzet is wat betreft de exacte maat van de bouwvelden indicatief. Cruciaal is dat er voor de gewenste landschappelijke dooradering van het gebied voldoende ruimte zal bestaan tussen de bouwvelden, welke een landschappelijk beeld heeft. De gronden kunnen in openbaar of particulier eigendom zijn. Een afstand van 30 meter is minimaal gewenst om voldoende doorzicht te houden.



- De woning aan de weg is onderscheidend als een soort van hoofd woning ten opzichte van de achtergelegen woningen (vergelijk het woonhuis bij het boerenerf).
- Rooilijnen liggen evenwijdig aan de weg en parallel aan het verkavelingspatroon.
- Per woning maximaal 75 m² bijgebouwen

Ambitie: Het is een **uitdaging** aan de architect om zoveel mogelijk programma in het hoofdvolume te realiseren (denk bijvoorbeeld aan een inpandige garage of een bergingsruimte in hetzelfde hoofdvolume als het woongebouw). Hierdoor blijft het aantal bijgebouwen op het perceel beperkt.

Als er bijgebouwen worden gebouwd moeten ze ondergeschikt qua uitstraling zijn.



Hoofdvorm

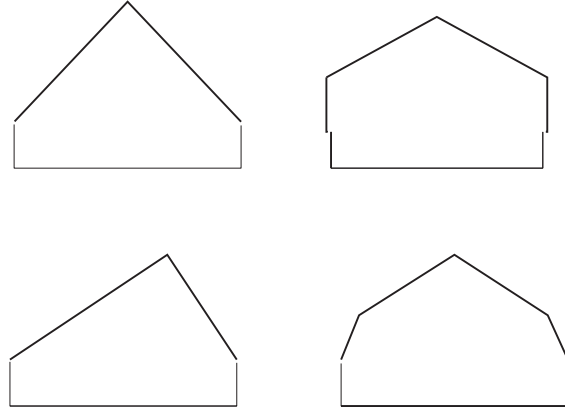
De criteria zoals benoemd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen betreffende het landelijk gebied zijn van toepassing. De relevante criteria betreffende de hoofdvorm (zie pagina 42) zijn:

- Bij renovatie, verbouw of vervangende nieuwbouw van boerderijen is de originele hoofdvorm als beeldbepalend element het uitgangspunt.
- Bouwvolumes zijn enkelvoudig van opzet.
- Het toepassen van een kapvorm is uitgangspunt voor het bouwplan.
- Uitgaan van één dezelfde kapvorm voor alle stallen op een perceel.
- Helder onderscheid tussen hoofd- en aan- en bijgebouwen.

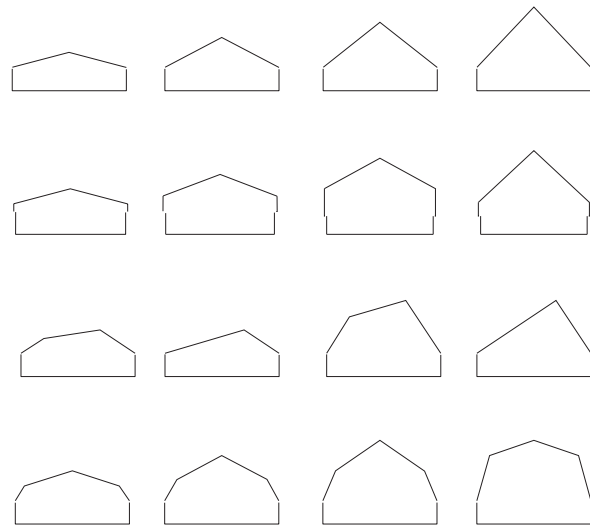
Aanvullend op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit sturen we op de volgende aspecten:

- Het hoofdgebouw richt zich op de weg en heeft een meer prominente verschijningsvorm dan de andere gebouwen.
- Per gebouw dient een eenduidig bouwsysteem gebruikt te worden. Het gebouw is langwerpig en heeft een eenvoudige kap, samengesteld kappen zijn niet gewenst. Hoofd(woon)gebouwen hebben een kap. Voor ondergeschikte delen mag een uitzondering gemaakt worden.
- We gaan er vanuit dat het bebouwingsbeeld sterk bepaald zal worden door kappen. Daarom is voorgesteld dat een gebouw een lage goot heeft. In verhouding wordt dan het “basement” ondergeschikt t.o.v. de kap. Een kloeke kap domineert het beeld wat goed past bij het landschappelijk karakter. De vorm van de kap is redelijk vrij.

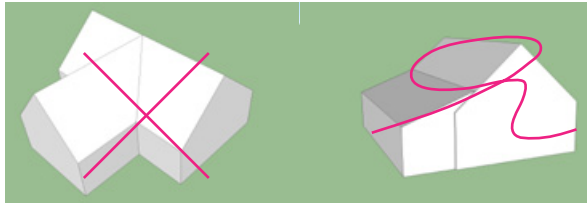
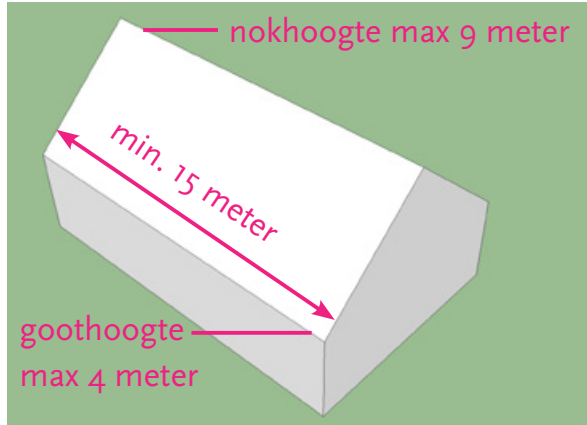
Bijgaand beeld heeft een illustratie van mogelijke kapvormen.



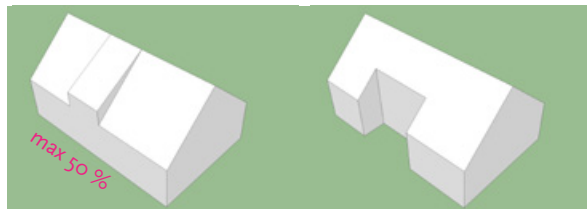
Onderstaande matrix geeft weer dat er vervormingen van de basiskapvormen voorstelbaar zijn. De mate van vervorming is wel beperkt.



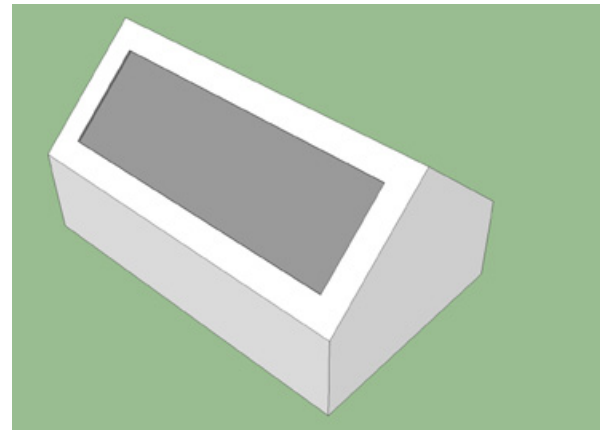
- De (woon)gebouwen zijn minstens 15 meter lang.
- De goothoogte is laag maximaal 4 meter hoog.



- Dakkapellen of verhoogde gevels worden verslept uit het dakvlak. Dit wordt slechts toegepast over maximaal 50 % van het dakvlak. Dakkapellen liggen vrij van de zijgevels.
- Gebouwen zijn kloek van vorm. Insnijdingen zijn toegestaan mits de kopgevel intact blijft.



- Materiaal van de kap is vrij mits terughoudend en natuurlijk. Gedacht wordt aan gesmoorde pannen of bijvoorbeeld riet, of lei. Geen glanzende pannen (tenzij deze worden toegepast in combinatie met PV-panelen).
- Dakramen en PV-panelen (zonnepanelen) worden mee ontworpen. Om PV-panelen in het dakvlak in te passen mogen glanzende of halfverglaasde panelen gebruikt worden.



Specifiek voor Stichting Philadelphia Zorg:

- Voor de verbinding tussen de woongebouwen dient een uitzondering op bovenstaande regels gemaakt te worden. De verbindinggang dient zo licht mogelijk uitgevoerd te worden en ondergeschikt te zijn aan de (woon)gebouwen.
- Bij Stichting Philadelphia Zorg is het dagbesteding gebouw de erfentreewoning, en zijn de woongebouwen de schuren.
- Op het kavel van Stichting Philadelphia Zorg is het maximaal te bebouwen oppervlak 5000 m².
- Insnijding op de kopgevels van de woongebouwen is toegestaan mits de daklijn van de kopgevel doorloopt.

Gevels

De criteria zoals benoemd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen betreffende het landelijk gebied zijn van toepassing. De relevante criteria betreffende de gevels (zie pagina 42) zijn:

- Eigentijdse gevelinvulling is mogelijk, mits deze terughoudend van aard is en past bij een sobere, traditionele agrarische bebouwingsaard.

Aanvullend op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit sturen we op de volgende aspecten:

- Een eigentijdse gevelinvulling is gewenst, mits terughoudend van aard en passend bij de sobere, traditioneel agrarische bebouwingsaard.

Kleur, materiaal en detaillering

De criteria zoals benoemd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen betreffende het landelijk gebied zijn van toepassing. De relevante criteria betreffende kleur, materiaal en detaillering (zie pagina 43) zijn:

- Materialen en kleuren afstemmen op de karakteristieken van het landschap.
- Gebruik natuurlijke en/of gebakken materialen met een matte uitstraling.
- Toepassing van kunststof en spiegelende oppervlakten als gevel- en dakmateriaal is toegestaan mits het materiaal in uitstraling een gelijkwaardigheid vertoont met een natuurlijk materiaal.
- Signaalkleuren of bedrijfskleuren op gebouwonderdelen niet wenselijk.
- Grote gevelvlakken (van stallen) bestaan uit materialen met een structuur.
- Detaillering van nieuwe gebouwen dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

Aanvullend op de Nota ruimtelijke kwaliteit sturen we op de volgende aspecten:

- Grote gevelvlakken bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen of houten betimmering.
- Kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied.

Specifiek voor Stichting Philadelphia Zorg:

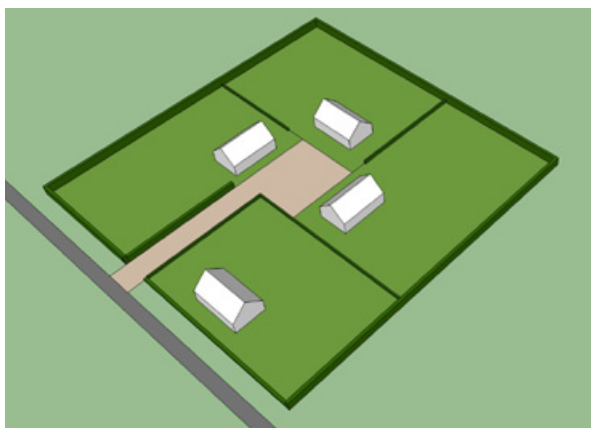
- Ten behoeve van de herkenbaarheid van de entrees van de woongebouwen mogen deze worden verbijzonderd met een kleur.



3.2. Inrichting en randen van de erven

Criteria

- De inrichting van de openbare ruimte is eenvoudig. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast. Verharding bestaat uit gebakken klinkers of gelijkwaardig. De verharding moet duurzaam zijn.
- Woningen mogen direct aan de erfverharding staan. Indien er een tuin grenst aan de erfverharding wordt een haag toegepast.
- De randen van de erven geven samenhang aan de erven en het landschap. Voor de beplanting kunnen bomenrijen worden toegepast, houtsingels of hagen. Per rand mag een verschillende beplanting worden gekozen. Soorten zijn gebiedseigen (niet exotisch). Indien er bomen worden geplant is een plantafstand van maximaal 10 meter gewenst. De randen van de erven zijn in eigendom en in beheer van de bewoners.
- Een onderbegroeiing bij bomenrijen kan extra textuur en sfeer geven aan het landschap maar is vrij toe te passen.



De woonpercelen en het perceel van Stichting Philadelphia Zorg zullen opgehoogd moeten worden voor voldoende drooglegging en voor het behoud van archeologische waarden.

De hoogteverschillen die hierdoor ontstaan dienen zoveel mogelijk binnen het perceel opgevangen te worden. Als het op te hogen gebied tot aan de perceelgrens loopt dient het hoogteverschil met het lager gelegen gebied zorgvuldig ingepast te worden door de perceelsranden te beplanten.

Aanvullend hierop is het toepassen van een zaksloot een geschikt middel om de rand logisch in het landschap in te passen in het landschap.



sleedoorn - *prunus spinosa*



ligustrum - liguster



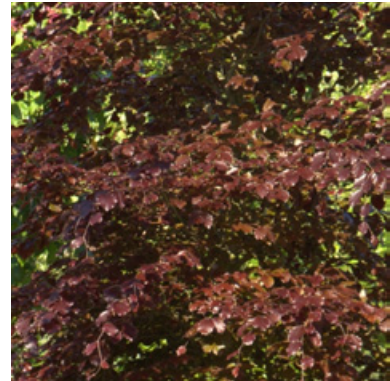
crataegus monogyna - meidoorn



carpinus betulus - haagbeuk



fagus sylvatica - beukhaag



fagus sylvatica atropunicea - rode beuk



afrastering



afrastering

3.3. Het landschap

Het landschapsbeeld is dat van de oeverwal (overeenkomstig met het landschapsbeleidsplan uit 2008) die wat verdicht is met bomenrijen, erf- en kavelbeplantingen. De erven met hun randbeplanting maken het landschap al redelijk kleinschalig. Het landschap zelf is openbaar toegankelijk via enkele paden.

Binnen het gebied zien we enkele kansen. Hieronder worden de bouwstenen benoemd op basis waarvan een landschapsplan gemaakt kan worden.

Aan de zijde van de beek is het logisch de inrichting als een geheel te beschouwen: de beek is een gebiedsoverstijgend en daarmee verbindend element. Het ontwerp voor de groenzone kan versterkt worden door langs de beek enkele boomgroepen te planten met gebiedseigen soorten. De zijde van Philadelphia kent daarom ook enkele verspreide bomen (boomgroepen). Gedacht wordt aan gebiedseigen soorten maar de aanleg mag wel enigszins parkachtig zijn bijvoorbeeld door een enkele treurwilg toe te passen.

Zoals gezegd bepalen de randen van de erven de open ruimte van het landschap.

We willen terughoudend zijn met beplanting die de schaal van het landschap te kleinschalig zou maken. Het karakter moet “landschappelijk” zijn (dus geen landgoed of bos bijvoorbeeld).

Verspreid in het gebied is ruimte voor enkele boomgaarden of fruitbomenweides. Gedacht wordt aan hoogstam zodat het gebied (op ooghoogte) niet te ver verdicht. De positie van de boomgaarden moet zo gekozen worden dat 1) deze zichtbaar zijn vanuit de wijk en 2) er een buffer ontstaat richting Philadelphia.

Centraal in het gebied is ruimte voor een boomgroep van enkele markante bomen (eiken, beuken, elsen of wilgen). Dit kan een mooie speel- of rustplek worden.

Wij kunnen ons voorstellen dat het landschap verpacht wordt mits enkele randen toegankelijk zijn zodat er struinpaden ontstaan. Hekwerken moet terughoudend zijn (schapenraster, -draad, of kastanje-houten raster). Er worden geen schuilgelegenheden toegestaan.

Om het gebied wat extra textuur/kleur te geven is voorstelbaar dat delen bloemrijkgrasland worden.



boomgaard



struipaden



wilde bloemen



picknickplek



groepje eiken



natuurspeelplek



schapenweitje

3.4. Ontsluiting

Het karakter van de nieuwe infrastructuur sluit aan bij het landelijke karakteristiek van omliggende wegen zoals de Elzenbosweg.

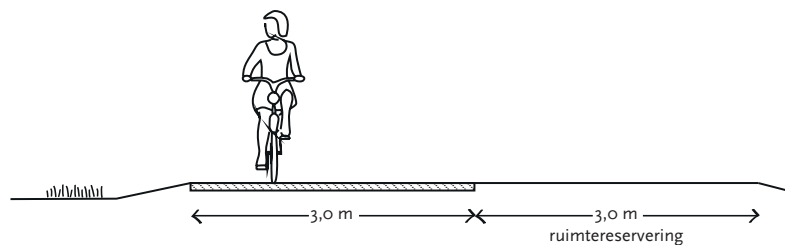
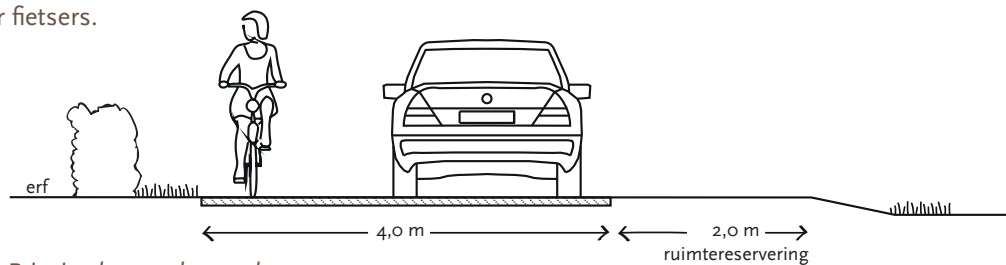
De nieuwe weg en fietspaden wordt uitgevoerd is asfalt (met een afstrooilaaag) en wordt respectievelijk 4 meter en 3 meter breed. Om de toekomstige ontsluiting van deelgebied 3 oost te garanderen wordt naast de weg en fietspad een ruimtereservering opgenomen zodat bij hogere verkeersintensiteiten de weg in de toekomst verbreed kan worden naar 6 meter.



de Elzenbosweg

Eventueel wordt een versterkte berm toegepast.

Waar de wegen doorlopen voor autoverkeer loopt hetzelfde profiel door voor fietsverkeer. Visueel is er dus geen onderscheid tussen het gedeelte dat toegankelijk is voor auto's en fietsers en het gedeelte dat enkel toegankelijk is voor fietsers.





Route toegankelijk voor
auto



Fietsroute niet toegankelijk
voor auto



LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Visiedocument, Verkaveling en Beeldkwaliteit
Brummen Elzenbos deelgebied III west, april 2016