

A photograph of a row of Dutch houses with red-tiled roofs. A large tree with pink blossoms is in the foreground, partially obscuring the houses. A dark car is parked on the street to the right. The sky is clear blue.

Dorpskwaliteitsgids

Deel B Dorpskwaliteitsgids Brummen

Definitief 8 oktober 2025



Gemeente Brummen

Colofon

In opdracht van
Contactpersoon
Definitief

Gemeente Brummen
Anne Reintjes & Eline Waanders | gemeente Brummen
8 oktober 2025

Gelders Genootschap
Projectteam

026 4421742 | info@geldersgenootschap.nl
Madelinde Roelofs, Masja Rietveld, Frebus van Slochteren,
Elin Thomassen, Christel Steentjes

Deel B Dorpskwaliteitsgids Brummen

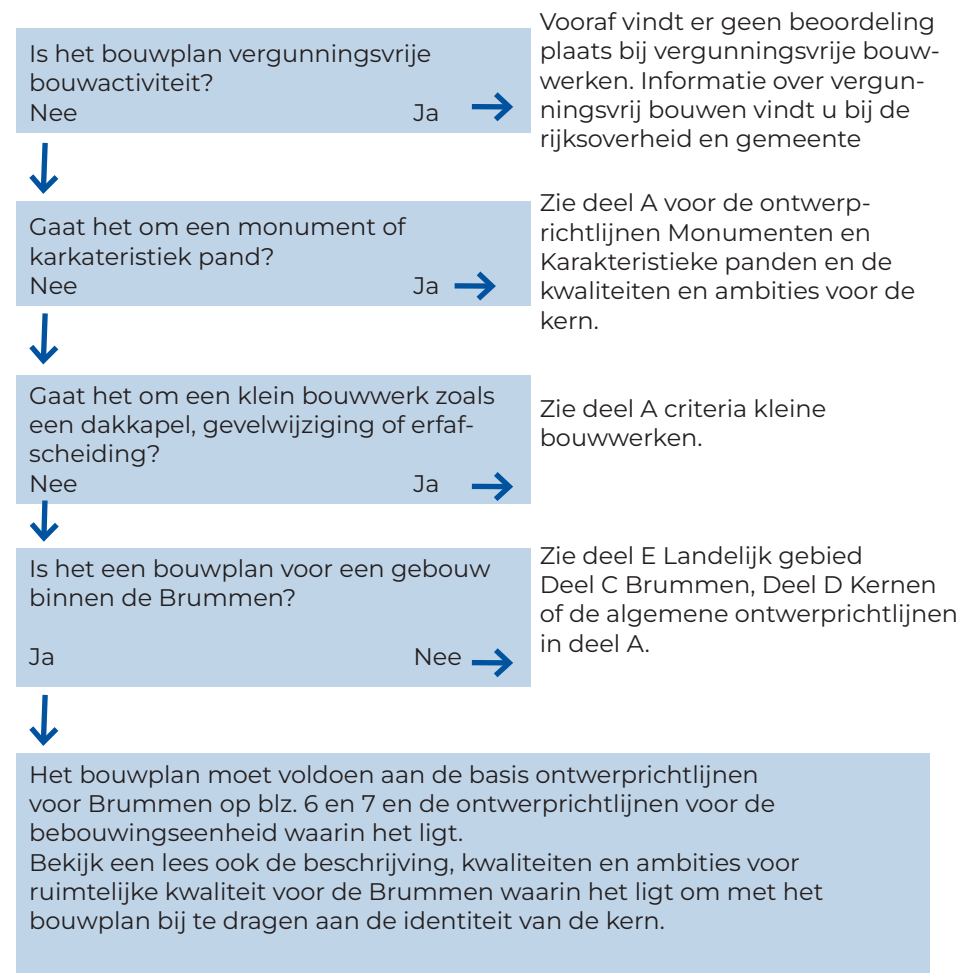


Inhoud dorpskwaliteitsgids Brummen

H1 Aan de slag met de dorpskwaliteitsgids Hoe gebruikt u de gids? Dorpskwaliteitsgids Brummen	Blz. 4
H2 Basis ontwerprichtlijnen Brummen	6
H3 Wat maakt Brummen bijzonder? Historische ontwikkeling van Brummen	8 9
H4 Ruimtelijke kwaliteiten van Brummen	11
H5 Ambities ruimtelijke kwaliteit Brummen	13
H6 Kwaliteitenkaart Brummen	14
H7 Historisch dorpsgebied en linten Ontwerprichtlijnen	16 19
H8 Woongebieden Ontwerpprichtlijnen woongebieden algemeen Ontwerprichtlijnen woongebieden 1945-1965 Ontwerprichtlijnen woongebieden 1965-1990 Ontwerprichtlijnen woongebieden 1990-2024	20 20 21 22 23
H9 Groengebieden Ontwerprichtlijnen	24 25
H10 Bedrijventerreinen Ontwerprichtlijnen	26 27

Stappenplan bouwplan

De gids vormt het kader voor ruimtelijke kwaliteit voor bouwplannen. In dit schema ziet u welk deel van de gids u nodig heeft en waaraan u bouwplan moet voldoen.



H1 Aan de slag met de dorpskwaliteitsgids

De gemeente Brummen hecht veel waarde aan het behoud van de eigen identiteit en kwaliteit van haar dorpen en buurtschappen. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 moeten ruimtelijke initiatieven bijdragen aan een veilige, gezonde en kwalitatief goede leefomgeving. Om dit te waarborgen, hanteert de gemeente zogenoemde kwaliteitsgidsen. Deze gidsen vormen het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen op het gebied van omgevingskwaliteit.

Er zijn vijf gidsen:

A. Algemene Dorpskwaliteitsgids gemeente Brummen

B. Dorpskwaliteitsgids Brummen

C. Dorpskwaliteitsgids Eerbeek

D. Dorpskwaliteitsgids Kernen Empe, Hall, Leuvenheim en Oeken

E. Dorpskwaliteitsgids Buitengebied met buurtschappen.

De gidsen zorgen ervoor dat iedereen, die in de gemeente iets wil bouwen, duidelijkheid heeft over de manier waarop de gemeente de identiteit en kwaliteit van de plek wil behouden en stimuleren. De initiatiefnemer van een bouwplan vindt in deze gidsen welke eisen op welke plek worden gesteld en hoe het plan kan bijdragen aan de identiteit en een goede omgevingskwaliteit.

De ontwerprichtlijnen vormen ook het toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit. Op basis van de kwaliteiten, ambities en de ontwerprichtlijnen kan deze commissie een goed onderbouwd advies geven over (bouw)plannen.

Hoe gebruikt u de gidsen?

Deze kwaliteitsgids (deel B) voor de Kern Brummen het vervolg op de Dorpskwaliteitsgids voor de gehele gemeente Brummen (deel A). Hier leest u hoe de Dorpskwaliteitsgidsen zijn opgebouwd.

Deel A van de Algemene Dorpskwaliteitsgids legt de relatie met het bestaande beleid en de Omgevingswet en bevat de toelichting op het proces rondom advisering op het gebied van omgevingskwaliteit bij bouwplannen. Ook bevat het de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, basis ontwerprichtlijnen, de excessenregeling en uitgangspunten voor het verbouwen, onderhouden en verduurzamen van **monumenten**, regels voor **karakteristieke panden** en **landgoederen**.

Dorpskwaliteitsgids Brummen

In deze gids (deel B) vindt u:

- Basis ontwerprichtlijnen voor bebouwing in Brummen.
- Een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en bijzonderheden van Brummen.
- De ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor Brummen.
- Per bebouwingseenheid een beschrijving en specifieke ambities en ontwerprichtlijnen.

Plannen worden getoetst aan de hand van hun bijdrage aan:

- De ruimtelijke kwaliteiten van Brummen.
- De gestelde ambities.
- De bijbehorende ontwerprichtlijnen.

Voor de begrenzing van Brummen sluit deze gids aan bij het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Het stappenplan voor een bouwplan en het gebruik van de gidsen staat op pagina 3.



H2 Basis ontwerprichtlijnen Brummen

Om de unieke identiteit van de kernen te behouden en versterken, is het belangrijk dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten bij de specifieke kenmerken van elk dorp. Deze basis ontwerprichtlijnen bieden richting bij het vormgeven van de ruimtelijke toekomst van de kernen. Daarnaast zijn er specifieke ontwerprichtlijnen per kern en bebouwingseenheid.

Landschap

De identiteit van de kernen is sterk verbonden met hun ligging in het landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerkende landschapskwaliteiten van het landschapstype rondom het dorp. Dit zorgt ervoor dat het landschap en de bijbehorende cultuurhistorische elementen behouden blijven. Brummen ligt in het landschap van de Oeverwal en heeft door de landgoederen en buitenplaatsen die om en in het dorp liggen een stevige groenstructuur die het dorp met het landschap verbind. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij deze groene structuren.

Schaal en Structuur

De bebouwing in de bebouwing is overwegend dorps van aard. Hoogbouw en hoge dichtheden komen beperkt voor zodat de kenmerkende landschappelijke structuren en historische sfeer behouden blijven. Ook is het van belang aandacht te hebben voor de impact van nieuwe ontwikkelingen zodat ze aansluiten bij de schaal en structuur van het dorp. De stedenbouwkundige structuur van de Brummen wordt bepaald door oorspronkelijke agrarische wegen waarlangs boerderijen en later vrijstaande woningen en villa's perceelsgewijs zijn ontstaan. Het straatbeeld is daardoor wisselend, met een overwegend open bebouwingsstructuur en soms statige uitstraling die doorzichten biedt naar het omringende landschap.

- Bebouwingspatroon: Sluit aan bij de onderliggende landschapstructuren en omliggende wijken. Voorkom grootschalige herhalingen. Historisch gegroeide bebouwing en lintbebouwing zijn bepalend voor de ruimtelijke opbouw. Bij uitbreidingswijken is de verkaveling rationeler, maar ook daar zijn elementen als hofjes, pleintjes en informele groenzones belangrijk. De situering van bebouwing volgt veelal de richting van wegen of bestaande structuren.
- .- Openbare ruimte: De inrichting van de openbare ruimte is overwegend groen en soms formeel van karakter met eenvoudige straatprofielen en hagen als erfafscheiding langs voortuinen. Dit zorgt voor een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privégebied. In uitbreidingswijken uit de jaren '70 en '80 zijn hofjes en pleinen vaak autoluw en groen ingericht, met een beperkte scheiding tussen straat en erf.

Bebouwing en Architectuur

De bebouwing in Brummen is overwegend dorps van karakter, met één tot twee lagen met kap. De samenhang wordt bepaald door de overeenkomsten in maat en schaal, eenvoudige hoofdvormen, het gebruik van kappen en eenvoudige architectuur. De monumentale villa's onderscheiden zich in hoogte omdat deze hogere verdiepingen bezitten. De kappen bestaan afwisselend uit zadel-, schild en mansardekappen. De afwisseling zorgt voor variatie in het straatbeeld. Elk pand heeft een uniek karakter met aandacht voor detail. Het centrum kent een hogere dichtheid met meer gesloten wanden waar het oorspronkelijke dorpse karakter nog in de geveldetailering en open groene ruimte is te herkennen.

- Typologie en Architectuur: De bebouwing bestaat uit een mix van bouwperiodes. In oudere delen zijn woningen individueel ontworpen, terwijl in de naoorlogse wijken meer seriematige typologieën voorkomen. In alle gevallen geldt dat de korrelmaat, goothoogte en kapvorm afgestemd moeten zijn op de directe omgeving. Herhaling van woningtypen is mogelijk in kortere reeksen, bij voorkeur binnen een samenhangend straatbeeld.
- Gevelindeling en Materialen: Gevels zijn traditioneel opgebouwd, met herkenbare verticale geleding, heldere voordeuroriëntatie en sobere detaillering. Ramen zijn overwegend rechthoekig en verkleinen naar boven toe. Materialen als baksteen (rood, geel of bruin), hout, keramische of betonnen dakpannen en pleisterwerk bepalen het beeld. In latere wijken zijn ook houten geveldelen en betonnen elementen toegepast.
- Gebruik duurzame materialen: Duurzame bouwprincipes worden gestimuleerd, mits ze passen binnen het dorpskarakter. Het toevoegen van zonnepanelen, groene daken of gevels, of het gebruik van hout als biobased materiaal is mogelijk, zolang het zorgvuldig wordt geïntegreerd in kapvormen, gevelindeling en kleurstelling. Uitgangspunt blijft het behoud van schaal, maat en samenhang binnen het straatbeeld.



H3 Wat maakt Brummen bijzonder?

Brummen is een van de kernen binnen de gemeente Brummen, met een eigen karakter en geschiedenis. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kwaliteiten van het dorp beschreven, de ruimtelijke kwaliteiten die Brummen onderscheiden van de andere kernen. Deze kwaliteiten, zoals historische wegen, karakteristieke bebouwing en omliggende landschappen, vormen samen de unieke identiteit van Brummen en geven richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke ontwikkeling

Brummen is ontstaan op een van de oeverwallen langs de IJssel, waar het rivierlandschap overgaat in het hogere dekzandgebied ten oosten van de Veluwe. Deze strategische ligging op de overgang van nat naar droog maakte de plek aantrekkelijk voor vroege bewoning. Het dorp ontwikkelde zich als een enkdoorp, gevormd door boerderijen rond gemeenschappelijk bouwland, de enk. Deze enk is later heringericht tot het huidige Marktplaats, met onder meer een muziekpaviljoen.

De historische dorpskern van Brummen heeft een gebogen wegenpatroon, met het Marktplaats als ruimtelijk en functioneel centrum. Hier is een gevarieerde dorpsbebouwing te vinden, bestaande uit grote en kleine woningen, boerderijtjes, horecagelegenheden, winkels en andere voorzieningen.

Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw raakte Brummen, als dorp aan de oostelijke Veluwezoom, in trek bij welgestelden uit de stad, die er buitenplaatsen of vakantiewoningen lieten bouwen. Langs de historische toegangswegen, zoals de Arnhemse- en Zutphensestraat, verrezen statige villa's en landhuizen, vaak omgeven door imposante laanbomen. Voorbeelden uit deze periode zijn Klein Engelenburg (herbouwd in 1912), Beukenhorst, Veldzicht, Beelhorst (voormalig gemeentehuis) en Koppelenburg. De aanleg van bomenlanen, zoals de Engelenburgerlaan, creëerde een parkachtig woonmilieu dat visueel

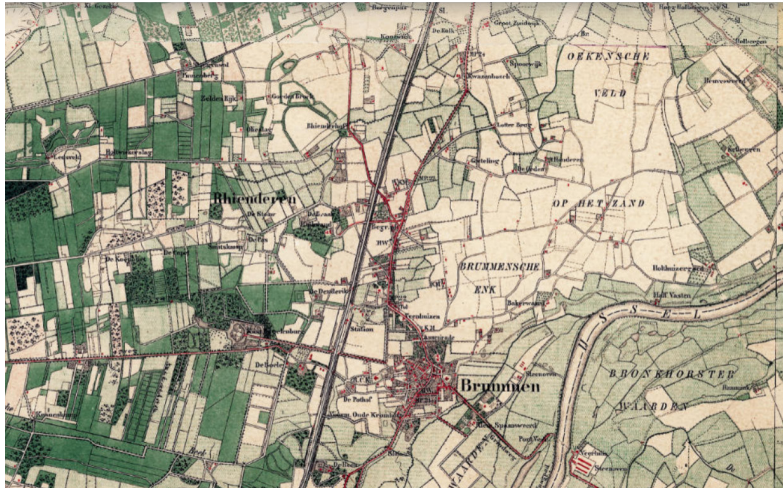
verbonden is met landgoed Groot Engelenburg. Deze laan werd later doorsneden door de spoorlijn, die tevens bijdroeg aan de verdere bereikbaarheid en ontwikkeling van Brummen.

Het centrum van Brummen is in recente decennia uitgebreid met een nieuw winkelgebied rond het Van Limburg Stirumplein, de Burgemeester Dekkerstraat en de Ambachtstraat. In dit gebied bevindt zich een grote centrale parkeervoorziening, omringd door supermarkten en andere openbare functies. Ook is hier nieuwere woonbebouwing gerealiseerd, onder andere in de vorm van hofjes en tuinstadachtige buurten.

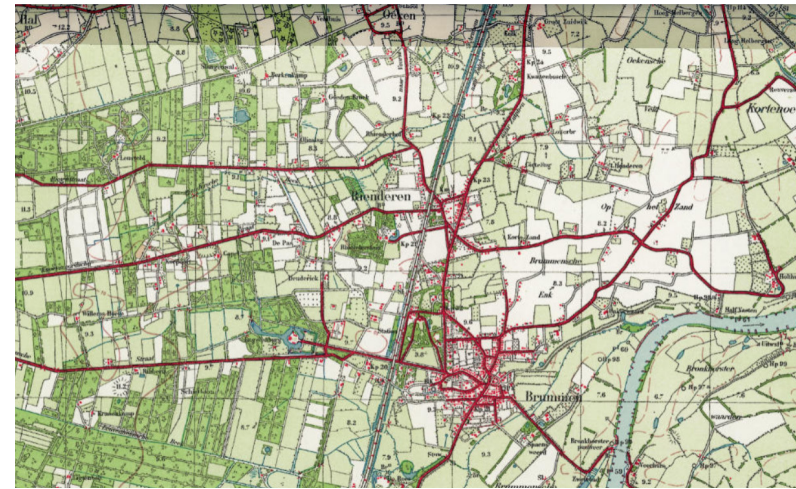
De architectuur in Brummen heeft een individueel en afwisselend karakter. Het dorpsbeeld wordt bepaald door historische gevels, een variatie in bouwhoogtes en dakvormen, en traditionele details zoals plinten, kroonlijsten, brede overstekken en muurankers. De meeste bebouwing telt één of twee bouwlagen met kap, waarbij villa's vaak twee volwaardige verdiepingen hebben. Schilddaken met donkerkleurige dakpannen zijn gebruikelijk.

Jongere bebouwing sluit qua maat, schaal en materiaalgebruik goed aan bij de bestaande structuur. Rondom het Van Limburg Stirumplein wijkt de architectuur echter af: hier zijn voorzieningen gevestigd zoals een school en een bibliotheek, beide met één of twee bouwlagen en platte daken. In dit deel staan ook woningcomplexen voor ouderen, die eveneens platte daken hebben, maar uit drie bouwlagen bestaan. Een deel van de Ambachtstraat is vernieuwd met aaneengesloten bebouwing van twee tot drie verdiepingen, met winkels op de begane grond en appartementen erboven – uitgevoerd met platte daken in eigentijdse stijl, maar in harmonie met de omgeving.

Historische ontwikkeling van Brummen



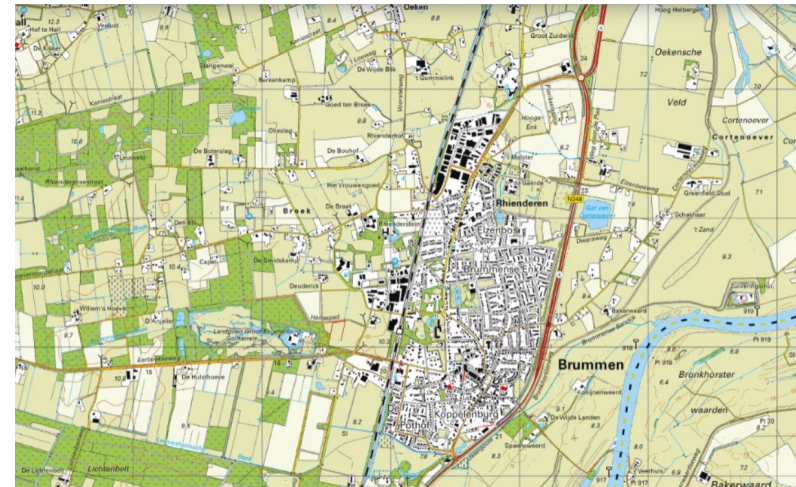
Brummen historische kaart 1880



Brummen historische kaart 1950



Brummen historische kaart 1980



Brummen 2024



H4 Ruimtelijke kwaliteiten Brummen

De ruimtelijke kwaliteit van Brummen is sterk verbonden met zijn ligging, landschap en historische ontwikkeling. Het dorp wordt gekenmerkt door de overgang van de Veluwe naar de IJsselvallei, een groene dorpsstructuur, en een rijk cultuurhistorisch erfgoed. De samenhang tussen natuur, water en industrie heeft gezorgd voor een eigen, herkenbare identiteit. Deze kwaliteiten vormen het fundament voor de ambities die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en de versterking van het karakteristieke Brummen.

1. Landschappelijke ligging op Oeverwal

- Brummen ligt op de oeverwal tussen het landgoederenlandschap en het landschap van de uiterwaarden. Dit zorgt voor een gevarieerd en waardevol landschap.
- Het afwisselende landschap met beken, houtwallen, akkers en bossen vormt een belangrijk deel van de identiteit van Brummen.
- De mozaïekstructuur van het landschap biedt zowel ecologische kwaliteit als een aantrekkelijk landschap voor bewoners en bezoekers.

2. Zichtbare identiteit van agrarisch dorp naar villadorp

- De ligging op de oeverwal is bepalend geweest voor het ontstaan van het dorp als enkendorp met boerderijen rondom een centrale enk. Dit is nog zichtbaar in de dorpsstructuur, het stratenpatroon en het centrale Marktplaats.
- Monumentale panden, oude boerderijen en karakteristieke landhuizen herinneren aan het agrarische verleden en de ontwikkeling als villadorp.
- De bebouwing kent veel variatie in hoogte, dakvorm en materiaalgebruik, wat zorgt voor een afwisselend en aantrekkelijk straatbeeld.

3. Groen dat verbindt en versterkt

- Groen is overal aanwezig in het dorp: in de vorm van monumentale bomen, laanbeplantingen en groene erfafscheidingen en de nabijheid van landgoederen zoals Groot Engelenburg.
- Groene structuren verbinden verschillende buurten en het groene centrum met elkaar en met het omliggende landschap. In de woonwijken dragen particuliere tuinen, groene hoven en informele groenzones bij aan biodiversiteit en leefkwaliteit.

4. Dorps van schaal, rijk in variatie

- Brummen kent een kleinschalige, dorpse opzet met een menselijke maat.
- Historische linten met verspringende rooilijnen en individuele panden zorgen voor afwisseling en authenticiteit.
- In het centrum is sprake van een mix van functies, met winkels, horeca, voorzieningen en woningen in diverse bouwhoogtes en stijlen.
- Nieuwere bebouwing sluit goed aan op het bestaande beeld door gebruik van passende materialen, kleuren en kapvormen.



Stad Middelburg
Middelburgse Kerkhof
Middelburgse Kerkhof
Middelburgse Kerkhof

H5 Ambities ruimtelijke kwaliteit Brummen

De historie en kwaliteiten van Brummen vormen de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Deze kenmerken zijn vertaald naar vier ambities die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud van het unieke identiteit van Brummen.

1. Behoud en versterken van het groene dorpslandschap

Brummen ligt op de oeverwal met een afwisselend en groen landschap. Deze landschappelijke context vormt de basis voor het dorp en de ruimtelijke ontwikkelingen. De ambitie is om het groene karakter van Brummen te behouden en verder te versterken, zowel in het dorp zelf als in de relatie met het omliggende landschap. Groene structuren, zoals laanbeplantingen, boomgroepen, houtwallen en erfbeplanting, worden gekoesterd en uitgebreid. Nieuwe ontwikkelingen voegen waar mogelijk kwaliteit toe aan het landschap, bijvoorbeeld door versterking van ecologische verbindingen, wateropgaven of recreatieve routes. Overgangen tussen dorp en landschap blijven open, groen en uitnodigend.

2. Respect voor de dorpse maat en schaal

Brummen is een dorp van menselijke maat, waarin afwisseling en verfijning belangrijker zijn dan grootschaligheid of uniformiteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sluiten aan bij de dorpse korrel van het bestaande: kleine kavels, varaites in bouwhoogtes en gevarieerde dakvormen. De ambitie is om deze maat en schaal te behouden en te vertalen naar eigentijdse vormen van wonen, werken en voorzieningen. De dorpse structuur, met herkenbare oriëntaties, informele hoven, smalle straten en afwisselende rooilijnen, blijft uitgangspunt bij toekomstige ingrepen.

3. Behouden en zichtbaar maken van cultuurhistorie

De geschiedenis van Brummen is rijk en zichtbaar in de dorpsstructuur, het Marktpllein, de oude boerderijen, landhuizen en het gebogen stratenpatroon. Dit historische weefsel vormt een sterke drager voor de identiteit van het dorp. De ambitie is om deze cultuurhistorische kwaliteit te behouden, te herstellen en waar mogelijk beter beleefbaar te maken. Erfgoed wordt niet alleen beschermd, maar actief ingezet als ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe bebouwing voegt zich in het bestaande ritme en draagt bij aan de gelaagdheid van het dorp. Historische zichtlijnen, structuren en ensemblevorming worden gerespecteerd en versterkt.

4. Versterken van het levendige en toegankelijke dorpshart

Het centrum van Brummen is een belangrijke ontmoetingsplek, waar historie en dagelijks leven samenkomen. Het Marktpllein, het Van Limburg Stirumplein en de directe omgeving bieden ruimte voor voorzieningen, ontmoeting, markten en evenementen. De ambitie is om dit dorpshart verder te versterken als een levendige en toegankelijke plek, waar het prettig verblijven is voor jong en oud. De verblijfskwaliteit wordt verhoogd door vergroening, goede inrichting van de openbare ruimte, en slimme koppelingen met mobiliteit en voorzieningen. Verbindende routes naar het station, de woonwijken en het landschap dragen bij aan een toegankelijk en samenhangend centrum.

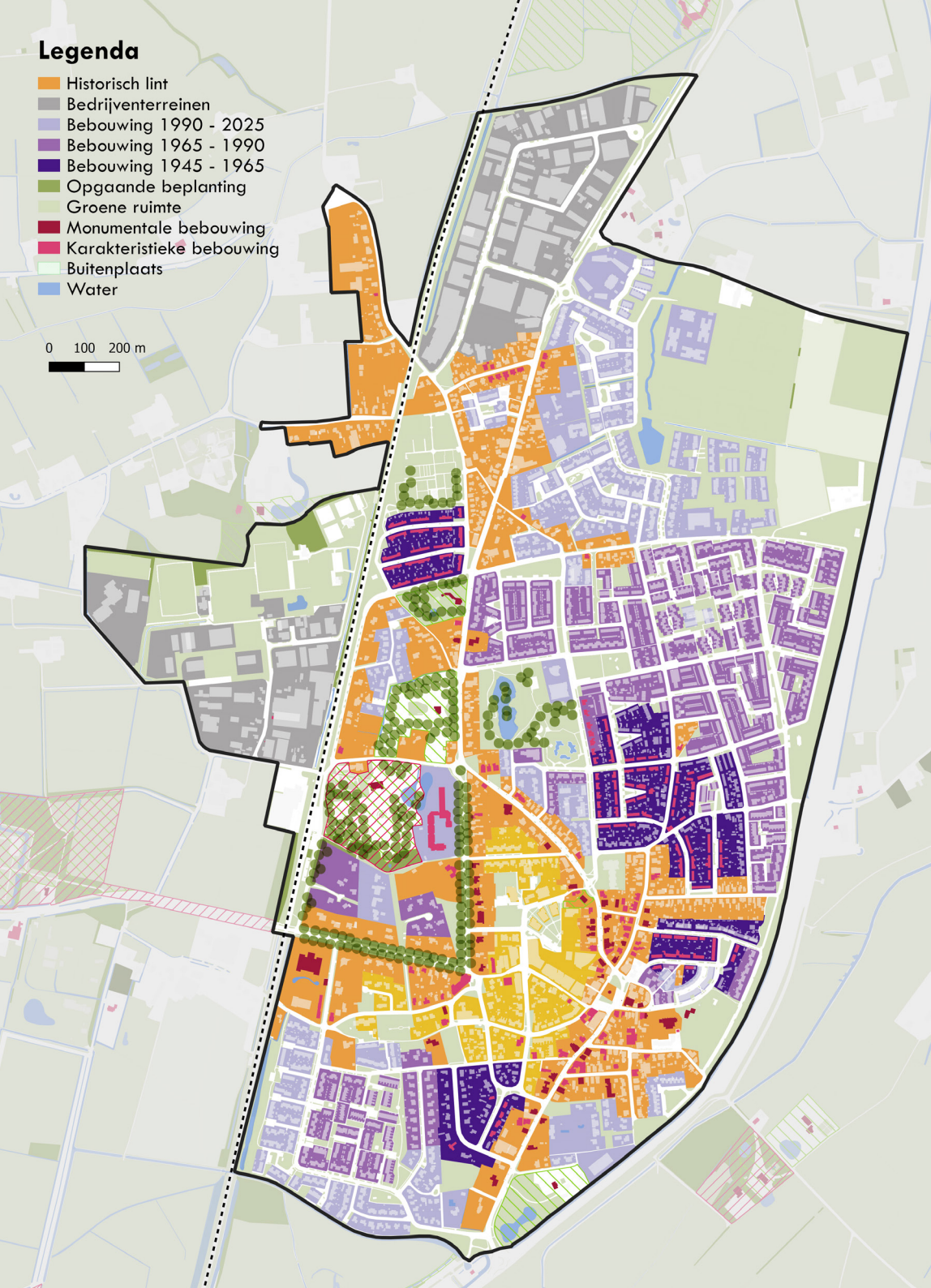
5. Ruimte voor dorps wonen in diversiteit en groen

Brummen biedt ruimte voor verschillende manieren van wonen, maar altijd met een dorpse uitstraling. Van vrijstaande woningen in het groen tot hofjes en tuinstadachtige buurten: de woonmilieus zijn afwisselend, groen en sociaal van opzet. De ambitie is om deze woonkwaliteit verder te ontwikkelen door verdichting en inbreiding die aansluiten op het bestaande karakter. Groen blijft leidend, zowel in de opzet van straten en erven als in de overgang tussen privaat en openbaar domein.

Legenda

- Historisch lint
- Bedrijventerreinen
- Bebouwing 1990 - 2025
- Bebouwing 1965 - 1990
- Bebouwing 1945 - 1965
- Opgaande beplanting
- Groene ruimte
- Monumentale bebouwing
- Karakteristieke bebouwing
- Buitenplaats
- Water

0 100 200 m



Kwaliteitskaart Brummen

H6 Ontwerprichtlijnen Brummen

Om duidelijk te maken wat Brummen bijzonder maakt en wat we willen behouden of versterken, vertalen we de kwaliteiten, ambities en identiteit van het dorp in dit hoofdstuk naar praktische richtlijnen voor (bouw)plannen. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe plannen goed passen bij de sfeer en het karakter van elke buurt. Bij de beoordeling van bouwplannen kijken we altijd naar deze specifieke ontwerprichtlijnen, samen met de basis ontwerprichtlijnen en ambities die voor heel Brummen gelden.

Brummen is opgebouwd uit verschillende buurten en bebouwings-eenheden die samen met het landschap de karakteristieke dorpsopbouw vormen. De ruimtelijke eenheden waaruit het dorp Brummen is opgebouwd, kunnen worden onderverdeeld in het historische dorpsgebied, woongebieden, landgoederen, groengebieden en bedrijventerreinen. Elke categorie heeft zijn eigen historische en ruimtelijke kenmerken, die vaak nauw samenhangen met de periode waarin ze zijn ontstaan. Vanaf het begin van de 20e eeuw is de bebouwing steeds planmatiger ontwikkeld, wat zichtbaar is in de architectuur, opzet en materiaalgebruik.

Bebouwingseenheden Brummen

De ruimtelijke eenheden waaruit het dorp Brummen is opgebouwd, kunnen worden onderverdeeld in het

- Historische dorpsgebied en linten
- Woongebieden
 - periode 1945 - 1965 Wederopbouw
 - periode 1965 - 1990 Post 65
 - periode 1990 -2024 Nieuwe woongebieden
- Groengebieden
- Bedrijventerreinen.

Elke bebouwingseenheid heeft een nadere beschrijving, specifieke ambitie en ontwerprichtlijnen.

H7 Historisch dorpsgebied en historische linten Brummen

Het historische dorpsgebied van Brummen bestaat uit enkele straten met lintbebouwing, met bebouwing uit verschillende bouwperiodes. De architectuur is afwisselend en is bepaald door de bouwstijlen en kleuren en materialen uit de betreffende bouwperiode.

Brummen is ontstaan op de oeverwal langs de IJssel ten oosten van de Veluwe. Het is van oorsprong een esdorp, gevormd door boerderijen rondom gemeenschappelijk bouwland, de es. De historische dorpskern bestaat uit een gebogen wegenpatroon, met het Marktplaats (op de voormalige es) als centrum. Diverse boerderijtjes verwijzen nog naar de agrarische oorsprong van Brummen.

Halverwege de 19e eeuw raakt Brummen, als dorp langs de Veluwezoom, in trek als woonplaats en vakantieoord van welgestelden en veranderd van landbouwdorp met boerderijen tot een dorp met landhuizen en grote villa's langs de Arnhemse- en Zutphensestraat. Markante landhuizen uit deze tijd zijn Klein Engelenburg (herbouwd in 1912), Beukenhorst, Veldzicht, Beelhorst (voormalig gemeentehuis) en Koppelenburg. Om het terrein van Klein Engelenburg worden statige bomenlanen aangelegd waarlangs villa's en middenstandswoningen worden gebouwd. Een van deze lanen (Engelenburgerlaan) is ruimtelijke verbonden met landgoed Groot Engelenburg, net buiten de bebouwde kom. Deze laan wordt later doorsneden door de spoorlijn.

Arnhemsestraat en Zutphensestraat

Dit vormt als historische doorgaande weg met een gebogen verloop de ruggengraat van het dorp. De bebouwingsstructuur is wisselend open tot meer gesloten richting het Marktplaats en ter hoogte van voormalig buurtschap Rhienderen. Het straatbeeld is gevarieerd door het individuele karakter van de overwegend vrijstaande bebouwing met onderling verspringende rooilijnen. De panden staan met de voorgevel gericht naar de straat. Monumentale bomen en hagen in de tuinen zorgen voor een aantrekkelijk groen beeld. Naar het noorden toe, ter plaatse van (voormalige buurtschap) Rhienderen, heeft de bebouwing een kleinere schaal.





Marktpllein

Het dorpshart op voormalige es is gedeeltelijk ingericht als groene open ruimte met in het midden een muziekkapel. Om het plein staan lindebomen in een carrévorm. Het plein wordt omringd door bebouwing welke overwegend bestaat uit twee bouwlagen met kap, maar met een wisselende breedte. Aan de oost- en noordzijde wordt het plein geflankeerd door een aantal forse statige vrijstaande panden. De zuidzijde wordt juist getypeerd door een aantal aanéén gebouwde smallere panden. Aan de westzijde vormt Marktpllein 7 als enig plat afgedekt pand en een horizontale gevelgeleding een afwijking in de pleingevelbeeld.



Engelenburglaan en Burgermeester de Wijslaan

Deze mooie statige bomenlanen met een breed profiel is aan weerszijden voorzien van een dubbele rij imposante laanbomen in brede grasbermen welke overgaan in voortuinen. De bebouwingstructuur is open. Bebouwing staat op ruime kavels met een licht wisselende rooilijn. De bouwhoogte is één tot twee bouwlagen met kap. Aan het begin van de Engelenburgerlaan markeert het gemeentehuis, gevestigd in een monumentale villa, de westelijke entree van het dorp. De Burgermeester de Wijslaan nr. 2 t/m nr. 16 vormt een fraai ensemble van statige monumentale villa's op ruime kavels.



Overige historische dorpsstraten en linten

De overige straten rondom het Marktplaats hebben een kleinschaliger karakter door smallere profielen en een gebogen verloop van de wegen. Het bebouwingsbeeld langs deze straten is eveneens divers en afwisselend doordat vrijwel elk pand individueel is ontworpen. Panden staan dicht op elkaar en zijn voorzien van ondiepe voortuinen of staan direct aan de stoep. Het uitstraling van de bebouwing is overwegend traditioneel. Langs de Wilhelminastraat en Maarten Putstraat staan enkele gemeentelijke monumenten. Aan de Kerkstraat staat de rijksmonumentale Protestantse Kerk.

Aan de Zegerijstraat zijn tussen 1922-1925 twee woningbouwblokjes met arbeiderswoningen gebouwd. Met deze vroege vorm van planmatige woningbouw werd onderdak geboden aan arbeiders die werkten in de nabij gelegen gasfabriek. Het blokje aan de Zegerijstraat 21-27 heeft nog veel bewaard gebleven oorspronkelijke details, zoals het siermetselwerk en de kozijnen en is daarom aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Oude verbindingswegen

De Oude Eerbeekseweg, Voorsterweg, Cortenoeverseweg, Knoevenoordstraat, Oude Meengatstraat, en Meengatstraat zijn oude verbindingswegen naar de omliggende dorpen en het landelijk gebied. Een aantal van deze wegen zoals de Meengatstraat en de Cortenoeverseweg zijn later opgenomen in nieuwe uitbreidingswijken. Langs de overige wegen bepalen oudere en individueel ontworpen panden nog steeds het beeld. De ruimtes tussen de panden zijn verder van de dorpskern groter.

Openbare ruimte

De bestrating bestaat uit klinkers hetgeen zorgt voor herkenbaarheid en samenhang binnen het historische dorpsbeeld. Straten worden aan weerszijde begeleid door stoepen of wandelpaden. Gebouwde erfafscheidingen zijn beperkt aanwezig in het straatbeeld en bestaan uit lage transparante ijzeren hekwerken. Voor het overige is het onderscheid tussen openbaar en privé gemarkeerd door groene hagen. Monumentale bomen staan verspreid in voor- en zijtuinen en dragen bij aan het groene karakter van het historische dorpsgebied.



H7 Historisch dorpsgebied en historische linten Brummen

Bebouwing

Karakteristieke statige villa's en landhuizen waaronder veel met een monumentale status staan verspreid langs de weg en worden afgewisseld met kleinschalige dorpsbebouwing uit verschillende tijdsperiodes en met verschillende architectuurstijlen. De hoogte van de bebouwing is beperkt tot twee bouwlagen met kap. De monumentale villa's onderscheiden zich in hoogte omdat deze hogere verdiepingen bezitten. De kappen bestaan afwisselend uit zadelschild en mansardekappen. De afwisseling zorgt voor variatie in het straatbeeld. Elk pand heeft een uniek en onderscheidend karakter en is met aandacht voor detail ontworpen.

De gevels zijn traditioneel geordend; de ramen zijn als gaten in de gevels vormgegeven en worden naar boven toe kleiner. Topgevels onderbreken de gootlijn. De historische gevels zijn rijk aan details zoals siermetselwerk, glas in lood, natuursteen verfraaiingen, plinten, kroonlijsten, raamluiken, mee-ontworpen dakkapelletjes, brede overstekken en muurankers.

Materialisatie bestaat uit rode of bruine bakstenen soms gekeimd of gestuct in een licht kleur, keramische rode of antracietkleurige dakpannen, natuursteen en houten kozijnen en deuren. De kleur van kozijnen en raamhout is veelal traditioneel gebroken wit in combinatie met donkergroen.

Landgoederen en Buitenplaatsen Brummen

In en rondom Brummen liggen diverse historische landgoederen die nauw verweven zijn met het landschap en de identiteit van het dorp. Zo is er Landgoed Groot Engelenburg, met het gelijknamige kasteel dat nu dienstdoet als hotel en golfbaan. Dit landgoed ligt aan de rand van het dorp en vormt een groene schakel met de omgeving. Bijzonder is de bomenlaan met zichtlijn van het huis over de Eerbeekse weg en Engelburgerlaan het dorp in. Aan de IJsselkant bevinden zich het kleinschalige Landgoed Spaensweerd en De Wijde Landen, terwijl in het oosten van Brummen Landgoed 't Rhienderense Veld ligt.

Deze landgoederen, veelal uit de 17e tot 19e eeuw, combineren monumentale gebouwen met tuinen, parklandschappen, lanen en agrarisch cultuurlandschap. De bebouwing bestaat uit kastelen, herenhuizen en bijgebouwen als koetshuizen, dienstwoningen en boerderijen, veelal in ambachtelijke stijl. Door hun spreiding in het landschap, hoogwaardige materialen en zorgvuldige inpassing in het groen, ontstaat een geleidelijke overgang van open landschap naar bebouwing. Zo dragen de landgoederen bij aan de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van Brummen.



Ook in het dorp zelf bevinden zich enkele markante buitenplaatsen, zoals Klein Engelenburg, Beukenhorst, Veldzicht en Beelhorst. Klein Engelenburg is een witgepleisterd herenhuis aan de Zutphensestraat, omgeven door een parkachtige tuin. Beukenhorst, in het zuiden van het dorp, is een voormalige buitenplaats met beukenlanen en formele tuinaanleg, tegenwoordig deels in gebruik als zorglocatie. Veldzicht ligt aan de noordrand van het dorp en biedt zicht op omliggende velden, terwijl Beelhorst in het oosten ligt, met een royaal perceel en mogelijk gebouwd als rentenierswoning in de 19e eeuw.

Deze locaties kenmerken zich door hun groene opzet, monumentale uitstraling en cultuurhistorische waarde. Ze weerspiegelen de periode waarin Brummen uitgroeide tot een aantrekkelijk woongebied en zijn nog steeds beeldbepalend voor het dorp.

Historische dorpsgebied en linten Brummen

Ambitie

In stand houden en verbeteren bestaande kwaliteiten
Historische dorpsgebied Brummen vormt de context van veel objecten van cultuurhistorische waarde. Bouwplannen in dit gebied zijn erop gericht om het historisch karakter van de historische linten, bebouwing en openbare ruimte in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Bouwen gebeurt met aandacht voor het verleden en in overeenstemming en afstemming met de oorspronkelijke beeldbepalende kenmerken en de bestaande kwaliteiten.

De bestaande verkaveling is uitgangspunt bij herontwikkeling. Elk kavel wordt voorzien van een pand met een eigen uniek en onderscheidend karakter en is met aandacht voor detail ontworpen. Kavels worden niet samengevoegd en herhaling van dezelfde panden naast elkaar wordt vermeden. Bouwplannen passen bij de omgeving én nemen ook de beeldbepalende kenmerken over.

Ontwerprichtlijnen

- Aandacht voor bestaande kwaliteiten van de omgeving als het gaat om situering, vormgeving, kleuren en details;
- Kleinschalige en individuele uitstraling van panden in stand houden;
- Hanteren wisselende rooilijn;
- Heldere hoofdvorm en kapvorm in stand houden, wisselende nokrichting is gewenst;
- Aan- en uitbouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Oriëntatie van de gebouwen op de openbare ruimte;
- Vrijstaande en afwisselende gebouwen met ruimtes er tussen of tegen elkaar aan geplaatst (afhankelijk van de plek), individuele uitstraling van panden in stand houden;
- Dakkapellen sluiten aan op de architectuur van het pand;
- Groene hagen als erfscheiding zo veel als mogelijk in stand houden dan wel toevoegen

H8 Woongebieden

De woongebieden in Brummen weerspiegelen het karakter van een industrieel dorp met een groene omgeving. De sporen van de papierindustrie zijn overal zichtbaar en vormen een belangrijk aspect van de identiteit. Hier vind je een verscheidenheid aan woningen, waaronder vrijstaande huizen, rijtjeshuizen en appartementen. De architectuur is divers, met invloeden uit verschillende bouwperioden die samen een levendig straatbeeld creëren. De historische lintbebouwing herinnert aan de tijd waarin de papierindustrie bloeide.

Vanaf de jaren '50 is Brummen sterk gegroeid. Niet alleen zijn “gaten” in de bebouwingslinten opgevuld, tussen de linten in zijn ook nieuwe woonwijken ontstaan.

Ontwerprichtlijnen voor Woongebieden algemeen Ambitie

Bouwplannen dienen aan te sluiten op de stedenbouwkundige structuur en karakteristieken van een buurt en dienen een bijdrage te leveren aan het versterken van de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de woonomgeving.

Bestaande groenstructuren vormen een belangrijke kwaliteit in de woonbuurten. Het uitgangspunt is om deze te behouden. Bij herontwikkeling moet een versteende inrichting van de buitenruimte worden voorkomen. Groene erfscheidingen zijn gewenst.

Ontwerprichtlijnen woongebieden algemeen

- Heldere hoofdvorm van de woningen in stand houden;
- Aan- en uitbouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen;
- Hou het groene karakter en de dorpse sfeer in stand door het gebruik van voortuinen en groene erfscheidingen;
- Sluit aan op de bestaande wegenstructuur en respecteer de historische linten en doorzichten en overgangen naar het omringende landschap;
- Bevorder het gebruik van natuurlijke en streekgebonden materialen, zoals baksteen, hout en gebakken dakpannen, om de samenhang met de historische bebouwing te versterken.

Woongebieden 1945 - 1965 Wederopbouw

In deze periode ontstaan de eerste planmatige uitbreidingswijken. Aan de noordoost zijde van de historische dorpskern wordt tussen de Gasfabrieksstraat en de Cortenoeverseweg en aan weerszijde van de Kampweg een aanvang gemaakt met de Staatsliedenbuurt en de Vogelbuurt. Deze buurten zijn gebouwd in de stijl van de traditionele blokverkaveling. Langs een eenvoudig patroon van rechte straten staan evenwijdig aan de straat rechte bouwblokken van 2 tot 6 woningen, bestaande uit twee bouwlagen en afgedekt met een zadeldak zonder grote overstek. De uitstraling is eenvoudig en traditioneel. De gevels zijn vlak na de oorlog volledig opgebouwd uit roodbruin metselwerk. In latere perioden bestaan de gevels deels uit een puienstructuur van glas en plaatmateriaal. Langs de Cromhoutstraat in het zuiden van Brummen ontstaat in deze periode daarnaast een buurtje met vrijstaande woningen.

De woningbouw aan de Thorbeckestraat heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur met driehoekige groene pleintjes tussen de bebouwing. De architectonische uitstraling is eenvoudig, maar wel ontworpen met aandacht voor details zoals de gootklossen en deurlateien, de subtiele verspringingen in de gevels, de erkers tegen de zijgevels van de eindwoningen en de stenen tuilmuren met driehoekige openingen.

Bij buurtschap Rhienderen ontstaat in 1951 een nieuwe woonbuurt met woningbouwblokken langs de Julianalaan, Prins Bernhardlaan en Beatrixlaan. De architectonische uitstraling van deze woningbouw welke nog behouden is, is karakteristiek voor deze tijd door de vensterindelingen, togen boven de voordeuren en bijbehorende schuurtjes. Bijzonder zijn de onderdoorgangen die toegang bieden tot de achterterreinen.

Aan de zuidzijde van de dorpskern zijn in deze periode woningen gebouwd voor de middenstand aan de Brummelstraat. Hier is een ensemble ontstaan van vijf dubbele woningen met opvallend gedetailleerde entreeportalen.

Ontwerprichtlijnen voor woongebieden 1945 - 1965

Ontwerprichtlijnen specifiek

- Samenhang behouden: aanpassingen zoals dakkapellen, uitbouwen, nieuwe gevels sluiten aan bij de ritmiek, seriematigheid en verstoren de eenvoudige hoofdvorm niet.
- Materialen en detaillering: moeten aansluiten bij bestaande gevelindeling, kapvorm, dakrand en kleurstelling.
- Erfafscheidingen: behoud van open karakter aan voorzijde, hagen of lage erfafscheidingen zijn passend.



Woongebieden 1965 – 1990 Post 65

Het zuidelijk deel van het terrein behorende bij landgoed Klein Engelenburg wordt afgestoten ten behoeve van vrijstaande woningen. Ook wordt op het terrein een relatief grootschalig bejaardenhuis gebouwd. De Staatliedenbuurt en de Vogelbuurt worden verder naar het noorden uitgebreid met eveneens planmatig woningbouwblokken. Brummen en buurtschap Rhienderen groeien zodoende naar elkaar toe. Aan de zuidzijde van Brummen ontstaat een nieuwe woonbuurt De Pothof. De Pothof is gebouwd volgens de typologie van de woonerven met een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningbouwblokken zijn geclusterd rondom gemeenschappelijke parkeerhoven en groene plantsoenen. Er zijn verspringingen in de dak- en gevellijn die samen met schuren of uitbouwen aan de voorkant zorgen voor een gevarieerd straatbeeld.

Ontwerprichtlijnen voor woongebieden 1965 - 1990

Ontwerprichtlijnen specifiek

- Beeldkwaliteit van hofjes bewaren: ingrepen aan voorgevels, erfafscheidingen of daken sluiten aan bij het collectieve karakter van het woonerf of hofje.
- Gebruik van materialen: originele baksteen behouden of zorgvuldig vervangen, geen toepassing van storend contrasterend materiaal (bijv. kunststof met glans).
- Erfgrenzen en groen: geen dichte erfafscheidingen in openbare ruimte, voortuinen liefst groen en lage groene erfafscheidingen of open.
- Rooilijn en ritmiek respecteren: verspringingen in gevels volgen bestaand patroon.



Woongebieden 1990 – 2024 Nieuwe woongebieden

Woonbuurt De Pothof wordt rondom verder uitgebreid tot aan de Leuvenheimse Beek aan de zuidzijde en het spoor aan de westzijde. Aan de noordzijde is Brummen uitgebreid met de woonwijk Elzenbos. In deze woonbuurt is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. De voorzijde is gericht naar de straat en de achtertuinen zijn aan binnengebieden gelegen. De bouwblokken zijn eenvoudig van opzet met verschillen in de architectonische uitwerking. Variatie in het bebouwingsbeeld wordt bereikt door een afwisseling in de lengte van de bouwblokken, verspringingen in de voorgevelrooilijn en de toevoeging van topgevels. Plaatselijk worden daarnaast bestaande open ruimten volgebouwd met woningen. Prinses Alexiahof is hiervan een voorbeeld.

Ontwerprichtlijnen voor woongebieden 1990 - 2024

Ontwerprichtlijnen specifiek

- Respect voor het ensemble en de samenhang: nieuwe toevoegingen voegen zich naar het gekozen architectonisch thema of straatbeeld.
Aandacht voor overgangen: voortuinen vormen geleidelijke overgangen tussen openbaar en privé; geen harde, hoge erfafscheidingen aan de straatzijde.
- Diversiteit met samenhang: variatie mag, maar altijd binnen een stedenbouwkundig geheel of architectonisch thema.
- Hoeklocaties of markante plekken: extra zorg voor architectonische kwaliteit en uitstraling aan meerdere zijden.



H9 Groengebieden Brummen

Recreatieterreinen, sportparken, begraafplaatsen, parken en overige groengebieden kenmerken zich door het vele groen en weinig bebouwing. De bebouwing is vaak specifiek en divers. De gebouwen zijn doorgaans als solitaire objecten in de ruimte geplaatst. Tot dit deelgebied worden ook alle complexmatige bebouwing gerekend of gebouwen met een bijzondere functie die door hun functie of afmetingen afwijken van het omgevingsbeeld.

Sportpark De Hazenberg ligt aan de noordzijde van bedrijventerrein De Hazenberg en is daarmee zowel functioneel als visueel verbonden. Aan de noordzijde wordt het sportpark begrensd door Landgoed Rhienderstein, waarvan de bomen een fraai groen decor vormen achter de sportvelden. De aanwezige bebouwing bestaat uit enkele sportclubgebouwen, alle in dezelfde bouwstijl: het structuralisme. Deze architectuur kenmerkt zich door een samenstel van kleine eenheden in een duidelijke structuur, wat zorgt voor een samenhangend geheel.

Park 't Goor vormt het groene hart van Brummen. Dit gemeentelijke park heeft een landgoedachtig karakter, met veel opgaande beplanting en enkele gebouwen die voornamelijk aan de randen liggen, zoals een basisschool en een kinderdagverblijf. In het park bevindt zich een dierenweide met enkele kleine bouwwerken, omsloten door een hekwerk. Daarnaast zijn er speelvoorzieningen voor kinderen en wandelpaden die uitnodigen tot recreatie. Andere parken in Brummen hebben vooral een groene, informele uitstraling en fungeren als wandelgebieden die verschillende woonwijken met elkaar verbinden.

Tot slot kent Brummen ook een groene begraafplaats, met een rationele opzet van bomen en hagen die zorgen voor rust en structuur binnen het landschap.

Ontwerprichtlijnen voor Groengebieden

Ambitie

Voor bebouwing bij sportvoorzieningen is het beleid gericht op het handhaven of versterken van de bestaande kwaliteit, de bebouwing moet representatief zijn voor de functie.

De aanwezige groenstructuren moeten behouden dan wel versterkt te worden.

Ontwerprichtlijnen

- Heldere hoofdvorm stand houden.
- Aan- en uitbouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.
- Sluit aan op de bestaande structuren en respecteer de historische linten, groen en water en de doorzichten en overgangen naar het omringende landschap.



H10 Bedrijventerreinen

Rhienderen-Noord ligt aan de noordrand van Brummen, tussen de Zutphensestraat en de spoorlijn Arnhem–Zutphen. Het is een relatief jong bedrijventerrein met een mix van bedrijfswoningen en grotere bedrijfspanden. De panden zijn geordend langs de wegen en bestaan meestal uit één of twee lagen met kap. Vaak is het kantoorgedeelte aan de straatzijde geplaatst en herkenbaar door een representatievere uitstraling. Er is gebruik gemaakt van baksteen en damwandprofiel als gevelmateriaal.

Opvallend is de groene uitstraling van het terrein: voorterreinen en tuinen zijn verzorgd, en brede groenstroken langs de Zutphensestraat en de spoorlijn versterken dit beeld. Erfafscheidingen bestaan meestal uit gaashekwerk van circa twee meter hoog. De vrijstaande woningen – vaak met zadeldak en één bouwlaag – zijn speels geplaatst, wat bijdraagt aan het vriendelijke en open karakter.

De Hazenberg ligt aan de westzijde van Brummen, gescheiden van het dorp door de spoorlijn. Dit oudere bedrijventerrein is organisch gegroeid langs de Hazenberg en bevat een mix van kleinschalige bedrijven, oudere woningen en grotere bedrijfsverzamelgebouwen. De opbouw is minder geordend en de rooilijnen wisselen. Bedrijfspanden zijn gebouwd met baksteen en gekleurd damwandprofiel. Enkele stevige groenstructuren zorgen voor een groene overgang naar het aangrenzende sportpark. Ook hier zijn de erfafscheidingen meestal transparante hekwerken.

Beide terreinen hebben een functionele inrichting met brede wegen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk aan te sluiten op de bestaande opzet, met aandacht voor de plaatsing van gebouwen, zichtlijnen en de representatieve gevel aan de hoofdroute.

Ontwerprichtlijnen voor Bedrijventerreinen

Ambitie

De gebruikaspecten bepalen de omgeving en de beeldkwaliteit mag vooral zijn ingegeven door de functionaliteit. Toch is een zekere ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied en de hieraan gelegen straatwanden van belang voor zowel bezoekers als gebruikers (werknemers en sporters). Aandacht wordt daarom gevraagd voor de uitstraling van bebouwing langs de straat en langs dorpsranden. Herontwikkeling op de verouderde bedrijfslocatie De Hazenberg dragen bij aan de revitalisering van het betreffende bedrijventerrein.

Ontwerprichtlijnen

- Aansluiten op bestaande kwaliteiten van de omgeving wat betreft situering en uitstraling.
- Er is een duidelijk onderscheid in bouwmassa en materialisatie tussen hal en kantoorgedeelte.
- De representatieve, uitnodigende gevel moet naar de weg gericht zijn. Aandacht voor een fraaie en representatieve groene inrichting van het voorterrein, door bijvoorbeeld parkeerplaatsen te combineren met groen.
- Buitenopslag bevindt zich uit zicht vanaf de openbare weg.
- Als een gebouw op een hoek ligt met aan twee zijden een openbare weg dan heeft dat gebouw twee representatieve gevels.
- Grote hekken bij voorkeur achter de voorgevellijn plaatsen;
- Aansluiten op de bestaande wegenstructuur en respecteer de historische linten en doorzichten en overgangen naar het omringende landschap.
- Gebruik van mooi verouderend (en bij voorkeur) duurzaam materiaal.



Gemeente Brummen
Engelenburgerlaan 31
6971 BV Brummen

geldersgenootschap.nl



Gemeente Brummen