



# VARIANTENSTUDIE WONINGBOUW PASTORIETUIN BRUMMEN

17 JUNI 2024



# INHOUD

## A. ANALYSE

- Ligging
- Huidige situatie
- Historie
- Bouwhoogten
- Speelplek & waardevolle bomen
- Geluid
- Beleid woningbouw en parkeren

## B. VARIANTENSTUDIE

- Concepten
- Modellen
- Model De Tuinen
- Model Pastoriehof
- Model Parkwonen
- Model Nieuw landhuis

**LIGGING**

**CENTRUM**

**PLANGEBIED**

*250 meter*



# HUIDIGE SITUATIE



**PLANGEBIED  
9500 M2**

Nummering verwijst naar de foto's op de volgende pagina

# HUIDIGE SITUATIE

Marten Putstraat



Kerkstraat en Marten Putstraat



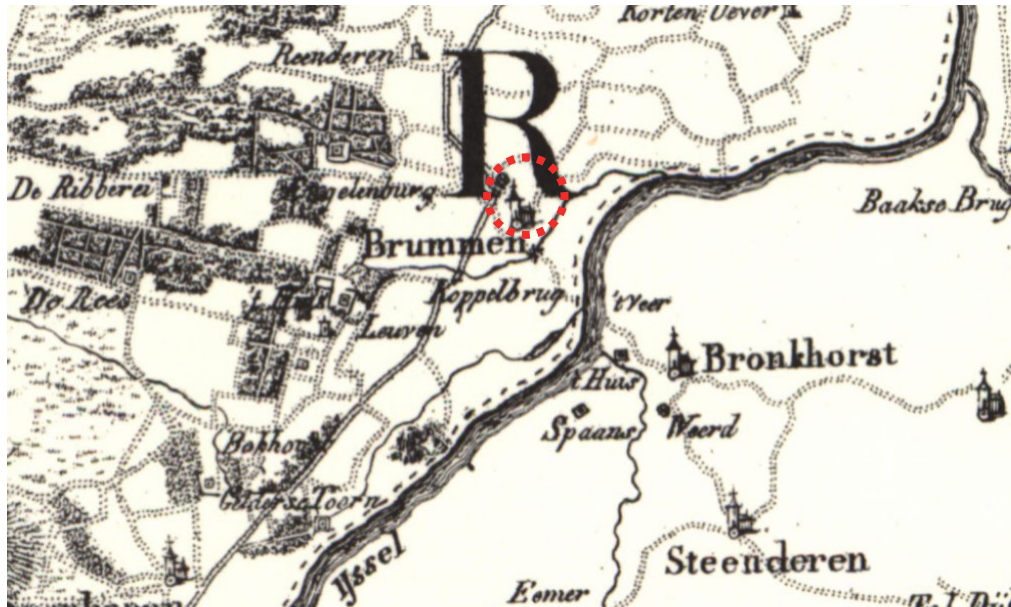
Gravenstraat



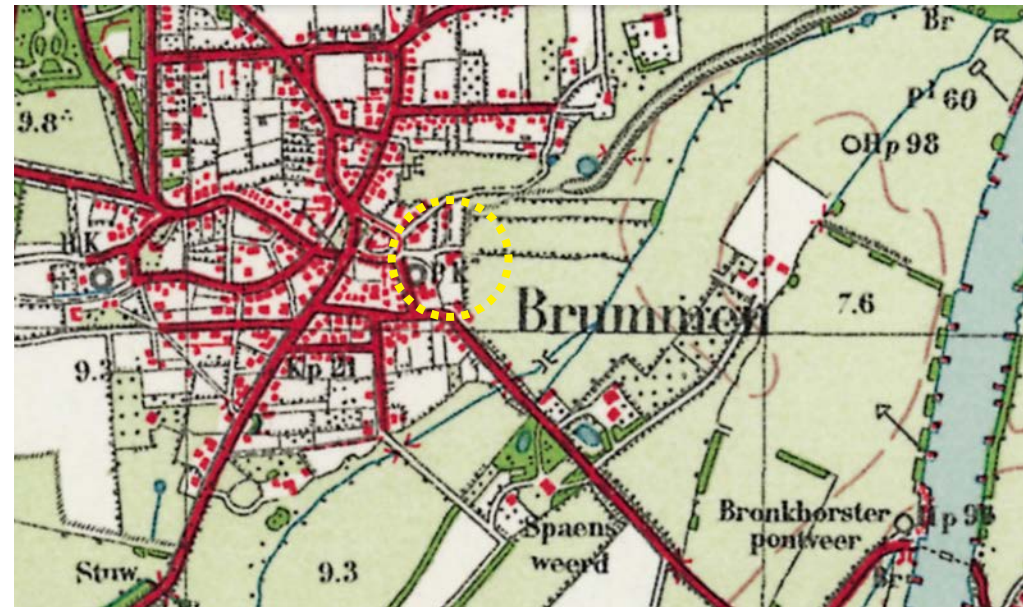
Baron van Sytzeemastraat



# HISTORIE



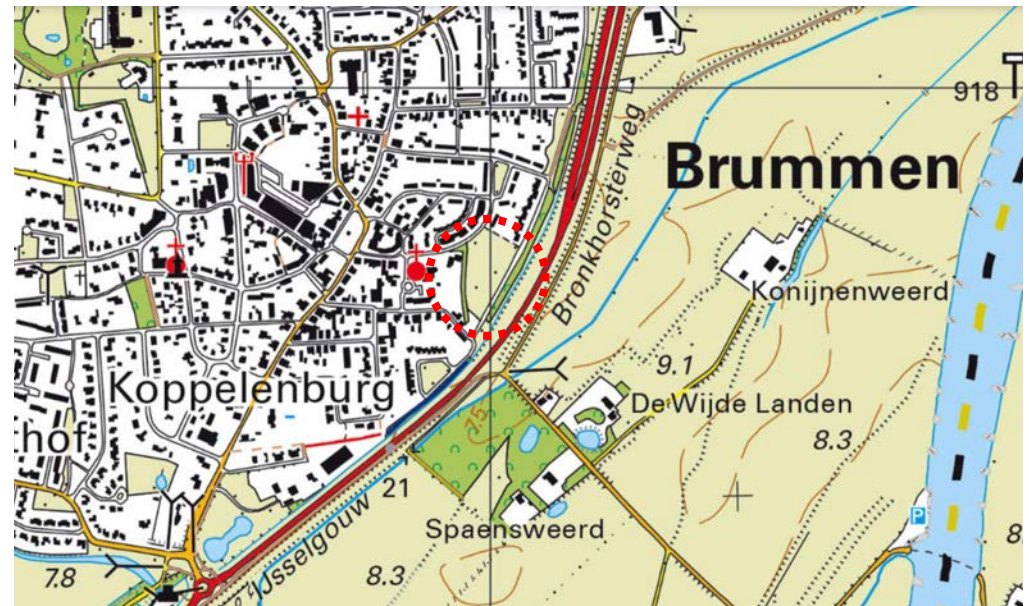
Historische kaart 1820



Historische kaart 1950



Historische kaart 1982



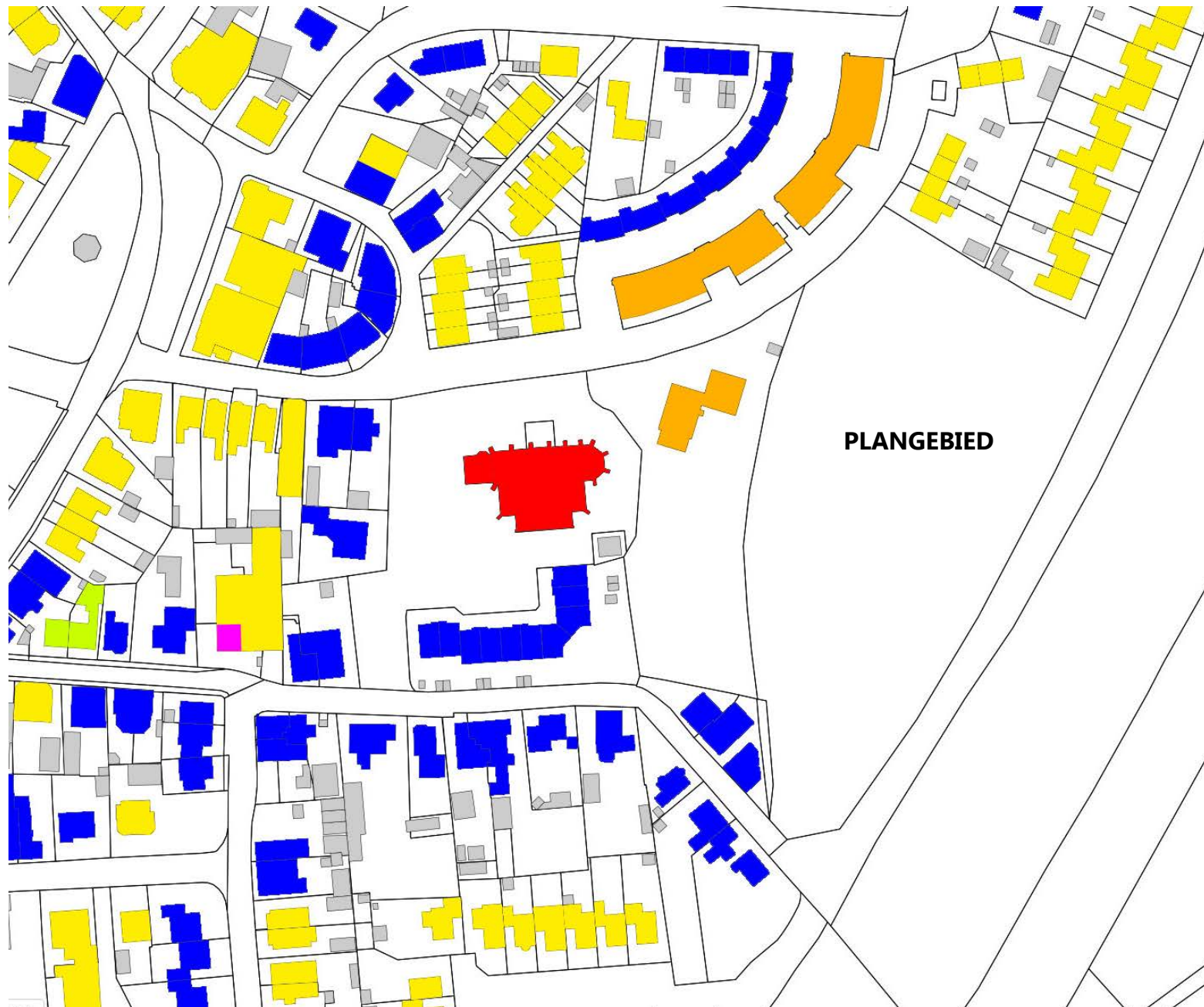
Huidige situatie

# HISTORIE



De Oude of Sint-Pancratiuskerk is een laatgotisch bouwwerk. De kerk is gebouwd in het eerste deel van de vijftiende eeuw. In 1971 werden het kerkgebouw en de kerktoren erkend als rijksmonument en ingeschreven in het monumentenregister. De kerk is in gebruik bij de Protestantse gemeente Brummen.

# BOUWHOOGTEN



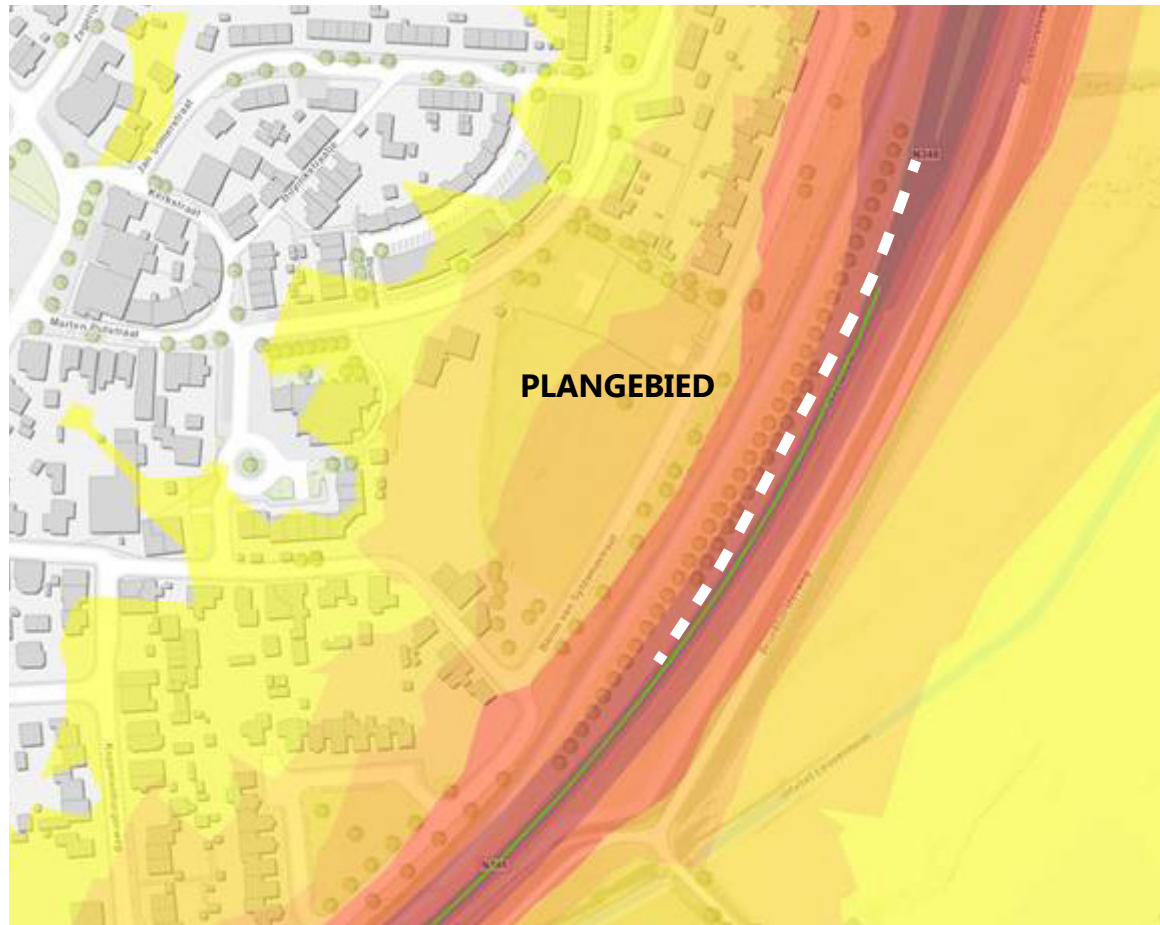
- 1 bouwlaag met kap
- 2 bouwlagen
- 2 bouwlagen met kap
- 2,5 bouwlagen met kap
- 3 bouwlagen met kap
- Oude Kerk Brummen



# SPEELPLEK & WAARDEVOLLE BOMEN



# GELUID



Bron: <https://geo.portaal.gelderland.nl>

Bovenstaande afbeelding verbeeldt de geluidsoverlast van de N348, de verbinding tussen Zutphen en Dieren. Als richtlijn wordt nu aangehouden dat de nieuw te realiseren woningen in dezelfde rooilijn of achter de bestaande woningen aan de Baron van Sytze straat komen te staan.



Naast een goede situering van de bebouwing zijn er diverse (metsel)technieken die een geluidsreducerend effect hebben.

# BELEID WONINGBOUW & PARKEREN

Onderstaande punten vormen de belangrijkste beleidsuitgangspunten uit het document 'Versnelling woningbouw routekaart' van 15 maart 2023;

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Leefbaarheid
4. Wonen en zorg

Waarbij 60% van de bouwopgave moet vallen binnen

- sociale huurwoningen
- goedkope koop
- betaalbare koop
- middenhuur

Met de volgende onderverdeling:

- afgerond 30% sociale huurwoningen;
- afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
- afgerond 35% overige koopwoningen

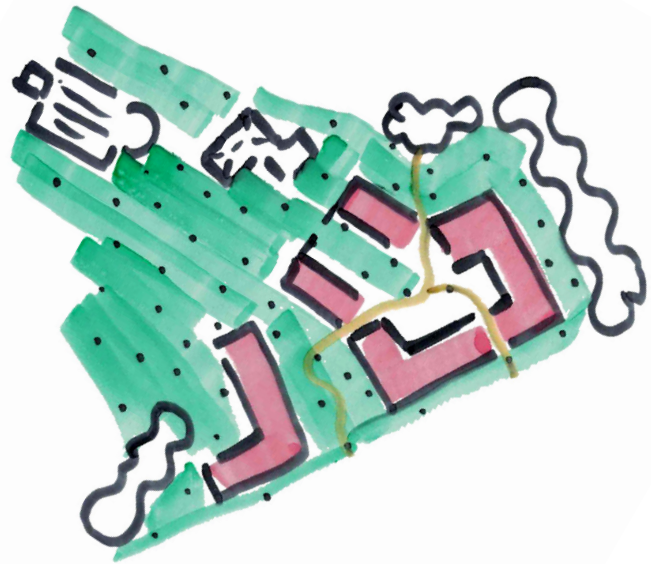
Waarbij tevens is opgenomen dat 50% van de opgave voor kleine huishoudens (senioren/starters) bestemd moet zijn.

Vanwege inbreidingsvoorkeur en woonopgave en strategisch behoud van groene buitenruimtes is een bepaalde mate van hoogbouw mogelijk. In centrum-dorpse omgevingen kan daarbij sprake zijn van een extra bouwlaag ten opzichte van het heersende stedenbouwkundige beeld. Bij hoogbouw kan onder voorwaarden (via parkeerdrukonderzoek/ alternatieve mobiliteitsoplossingen) afgeweken worden van de geldende parkeernorm.

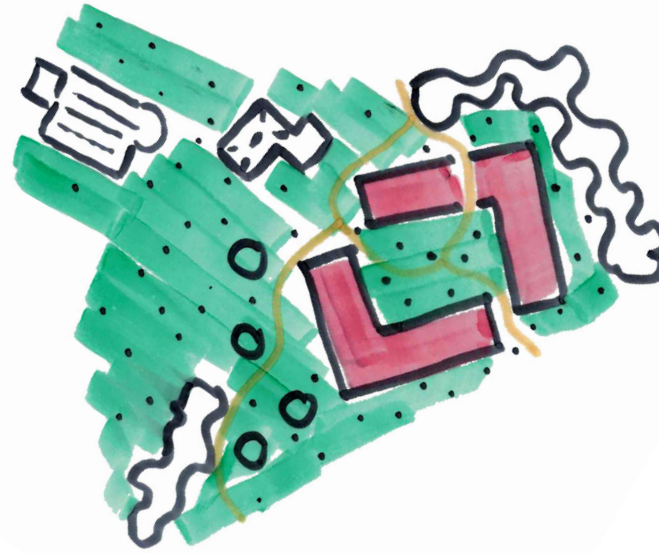
Het plangebied valt in het bestemmingsplan onder 'Kom'. Onderstaande parkeernormen zijn hier van toepassing.

<b>FUNCTIE_ WONEN</b>	<b>Per_</b>	<b>Rest bebouwde kom_</b>
Koop, vrijstaand	woning	2,3
Koop, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, tussen/hoek	woning	2
Koop, etage, duur	woning	2,1
Koop, etage, midden	woning	1,9
Koop, etage, goedkoop	woning	1,6
Huurhuis, vrije sector	woning	2
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6
Huur, etage, duur	woning	1,9
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet- zelfstandig	kamer	0,25
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	1,2

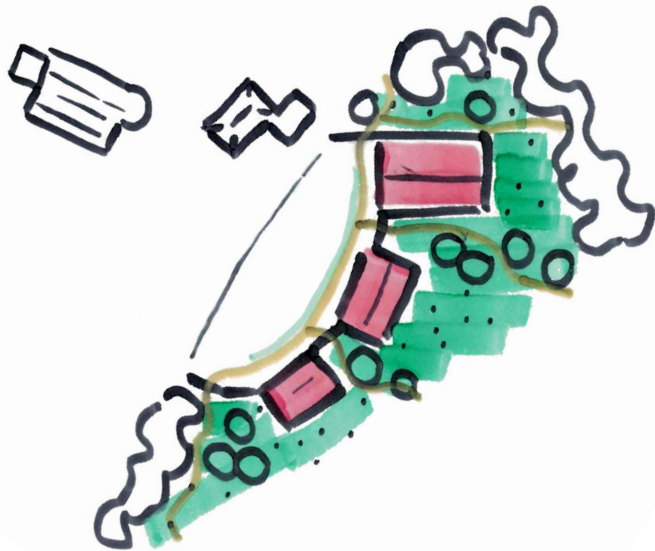
# CONCEPTEN



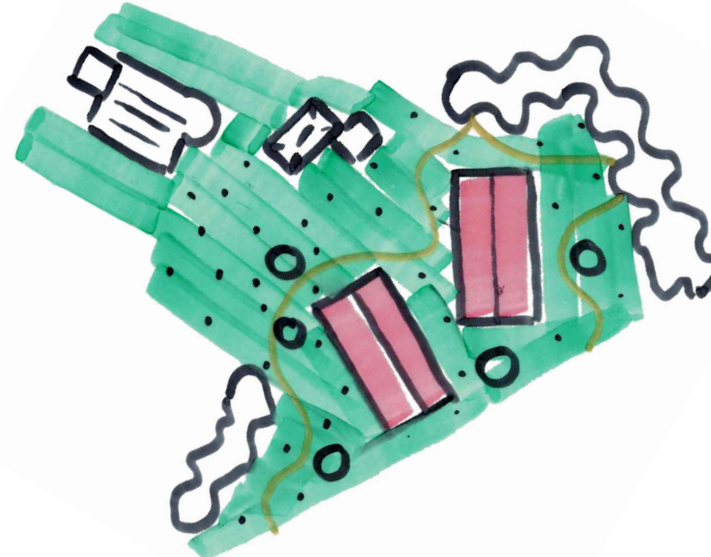
De Tuinen



Pastoriehof



Parkwonen



Nieuw landhuis

# MODELLEN



# DE TUINEN



*Wonen aan het groen,  
combinatie van privé, collectief en openbaar groen  
Parkeren uit het zicht, achter de woningen  
Mix van woningtypen, één familie in de architectuur  
2 Bouwlagen met kap, een dorpse schaal*

# DE TUINEN - PROGRAMMA



## 20 WONINGEN EN 5 APPARTEMENTEN

30% - 7 sociale huurwoningen (waarvan 3 appartementen)  
35% - 9 betaalbare koopwoningen (waarvan 2 appartementen)  
35% - 9 overige koopwoningen

45% - 4350 m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied

## PARKEERBALANS

1,6 pp x 7 sociale huurwoningen  
1,9 pp x 9 betaalbare koopwoningen  
2,2 pp x 9 overige koopwoningen

Parkeerbehoefte is 48,1 pp;  
37 pp op het maaiveld in het plangebied  
12 pp aan de straat (Baron van Sytzeemastraat)

# DE TUINEN





# DE TUINEN



# DE TUINEN



# DE TUINEN - REFERENTIEBEELDEN



# PASTORIEHOF



*Omsloten collectief hof, met kleine privé tuinen,  
Parkeren uit het zicht,  
halfverdiept onder het hof  
Grondgebonden woningen gecombineerd met stapeling  
2 Bouwlagen met kap*

# PASTORIEHOF - PROGRAMMA



## 13 WONINGEN EN 7 APPARTEMENTEN

- 30% - 6 sociale huurwoningen (waarvan 2 appartementen)
- 35% - 7 betaalbare koopwoningen (waarvan 5 appartementen)
- 35% - 7 overige koopwoningen

37% - 3550 m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied

## PARKEERBALANS

- 1,6 pp x 6 sociale huurwoningen
- 2,0 pp x 7 koopwoningen tussen/hoek
- 1,9 pp x 7 etagewoningen midden

Parkeerbehoefte is 36,9 pp;  
28 pp halfverdiept onder het hof  
9 pp aan de straat (Baron van Sytzemastraat)

# PASTORIEHOF



# PASTORIEHOF



# PASTORIEHOF





# PASTORIEHOF - REFERENTIEBEELDEN

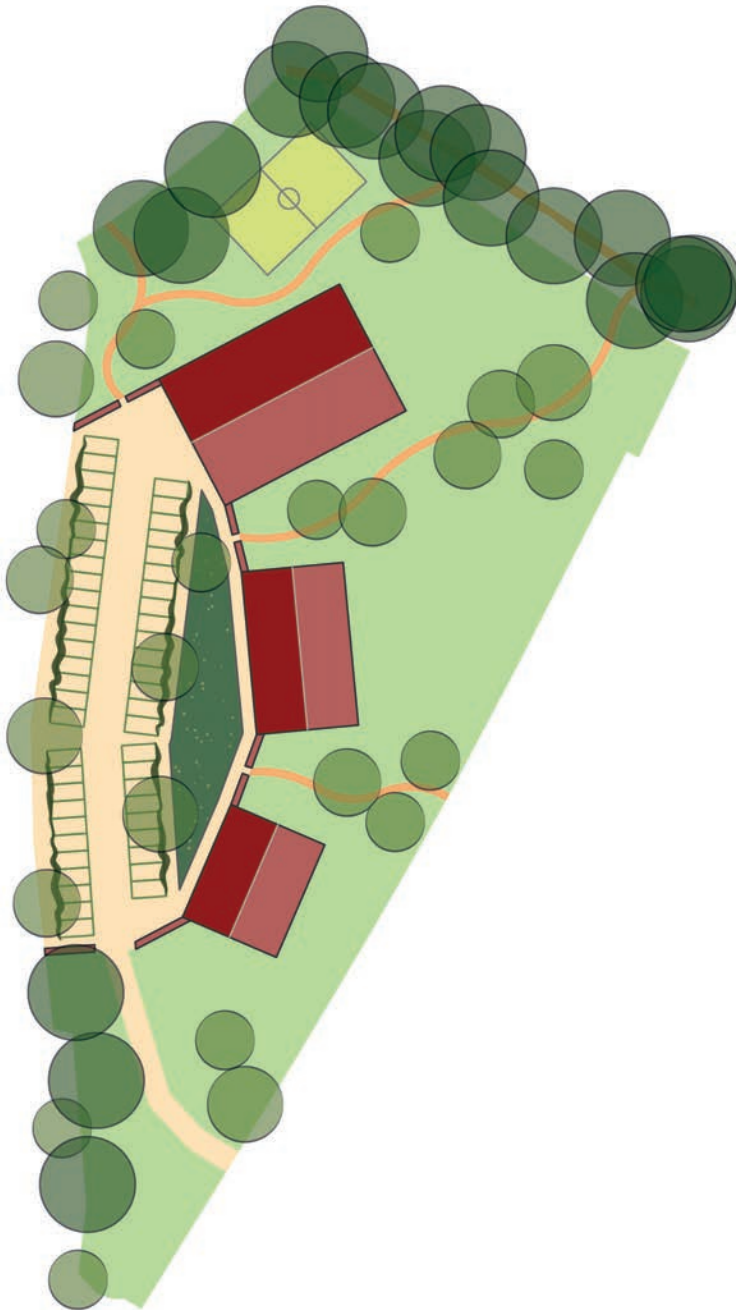


# PARKWONEN



Wonen in een park  
De gebouwen snijden in het parklandschap  
Groene doorzichten tussen de bouwblokken  
Parkeren uit het zicht, geclusterd op het maaiveld  
2 Bouwlagen met kap

# PARKWONEN - PROGRAMMA



## 26 APPARTEMENTEN

33% - 8 sociale huurwoningen  
35% - 10 betaalbare koopwoningen  
33% - 8 overige koopwoningen

36% - 3450 m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied (inclusief parkeerterrein)

## PARKEERBALANS

1,6 pp x 8 sociale huurwoningen  
1,9 pp x 10 etagewoningen midden  
2,1 pp x 8 etagewoningen duur

Parkeerbehoefte is 48,6 pp;  
49 pp op het maaiveld in het plangebied

# PARKWONEN



# PARKWONEN



# PARKWONEN



# PARKWONEN - REFERENTIEBEELDEN



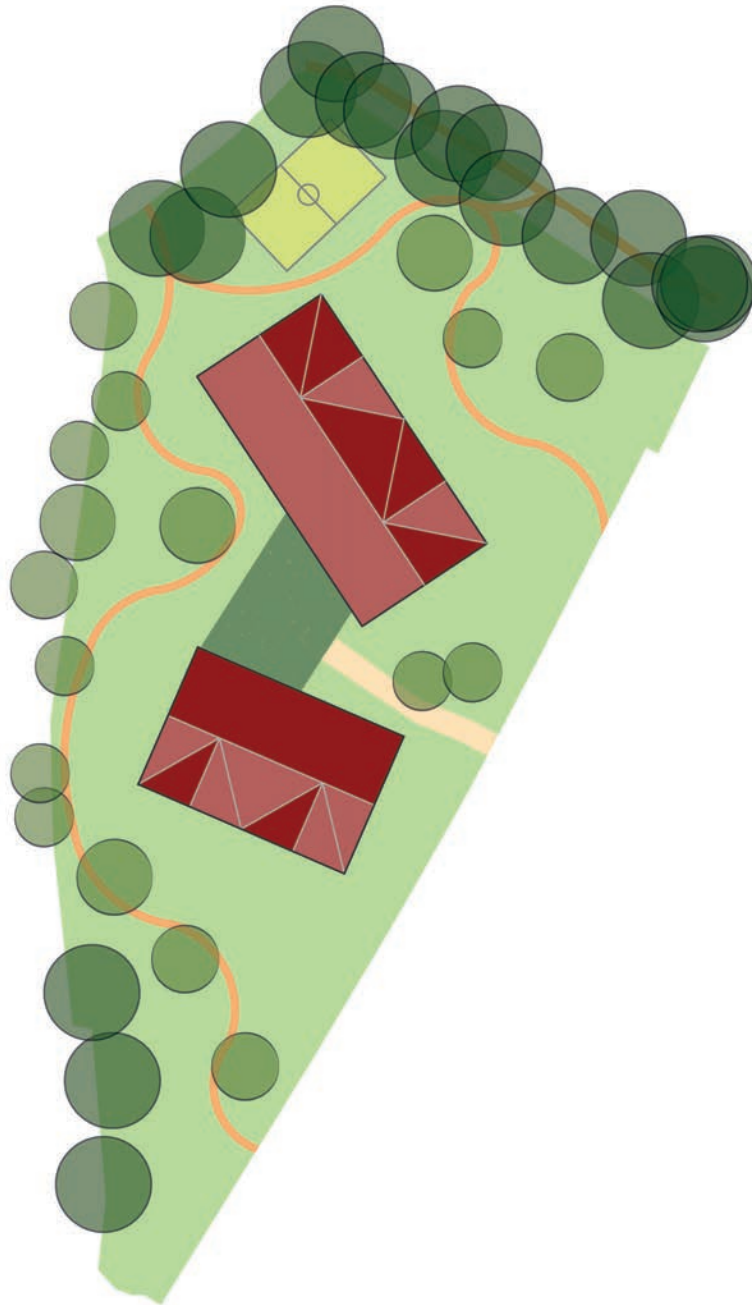
# NIEUW LANDHUIS



*Wonen in uitbreiding Pastorietuin  
Parkeren halfverdiept onder het gebouw  
Het gebouw snijdt in het landschap  
2 Bouwlagen met kap,  
met verspringende noklijnen*



# NIEUW LANDHUIS - PROGRAMMA



## 36 APPARTEMENTEN

33% - 11 sociale huurwoningen  
35% - 14 betaalbare koopwoningen  
33% - 11 overige koopwoningen

23% - 2200 m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied

## PARKEERBALANS

1,6 pp x 11 sociale huurwoningen  
1,9 pp x 14 etagewoningen midden  
2,1 pp x 11 etagewoningen duur

Parkeerbehoefte is 67,3 pp;  
68 pp halfverdiept onder appartementengebouwen

# NIEUW LANDHUIS



# NIEUW LANDHUIS



# NIEUW LANDHUIS



# NIEUW LANDHUIS - REFERENTIEBEELDEN



*Dakenlandschap met verspringende noklijnen*



*2 Bouwlagen met kap*



*Parkeren halfverdiept onder de gebouwen*



*Het gebouw snijdt in het parklandschap*

# BRUMMENSE BANDIJK

Vanaf de Brummense Bandijk is de Oude of Sint-Pancratiuskerk goed zichtbaar.

Met onderstaande afbeeldingen is onderzocht of door het toevoegen van bebouwing in de Pastorietuin het zicht op de kerk wordt belemmerd.

De bovenste 2 afbeeldingen, een foto en een impressie van de Brummense Bandijk, verbeelden de bestaande situatie.

In de onderste 2 afbeeldingen is het model 'Nieuw Landhuis' toegevoegd. Op de linker afbeeldingen zijn tevens de bestaande bomen in de impressie opgenomen. Met deze beelden kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van bebouwing in de Pastorietuin het zicht op de Oude Kerk niet wordt belemmerd.

