

Evaluatie samenspraak en uitwerking project woningbouwlocatie Krangstraat Bruchem.

Deze evaluatie bevat een verslag het gevoerde overleg met bewoners van het dorp Bruchem die zich hebben aangemeld voor de klankbordgroep Krangstraat. De evaluatie is als volgt opgebouwd.

Eerst wordt een samenvatting gegeven van het gevoerde proces en op hoofdlijnen het bereikte inhoudelijke resultaat.

Vervolgens wordt het bereikte resultaat gepresenteerd dat is verwerkt in een, door de gemeente opgesteld, "beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie Krangstraat te Bruchem". Dit beleidskader wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Vervolgens wordt gedetailleerd ingegaan op de aanleiding van dit project, de gevolgde werkwijze en de meningen van de deelnemers over de ontwikkelmogelijkheden van deze bouwlocatie.

Zaltbommel

Afdeling Ruimte Samenleving en Ontwikkeling

24 januari 2017.

Samenvatting 1: evaluatie Proces en hoofdlijnen bereikt resultaat.

Kern van "Dichter bij de Burger" is dat wij inwoners meer betrekken bij allerlei fasen van ons werk. Dat kan allerlei vormen aannemen. Bij het project Krangstraat (Veldzicht) heeft dit de vorm gekregen door middel van het oprichten van een klankbordgroep. Deze klankbordgroep bestond uit bewoners van het dorp Bruchem en vertegenwoordigers de gemeente en stedenbouwkundig adviesbureau Urban Jazz. Het voorzitterschap werd vervuld door een vertegenwoordiger van de Woonstichting De Kernen.

De opdracht aan de klankbordgroep was om ruimtelijke kaders te ontwikkelen voor de invulling van het betreffende projectgebied met woningbouw.

Het project kende reeds een lange voorgeschiedenis waardoor standpunten en meningen waren ingenomen. De eerste opgave voor partijen was onderling vertrouwen te krijgen en duidelijkheid te krijgen over wat ligt nu vast en wat niet. Voor alle partijen moet het vooraf ook duidelijk zijn wat de bandbreedte en mate van participeren inhoudt. Voor dit project is trede 2 van de participatieladder toegepast nl. de "Dialoog, de bewoner gaat in gesprek en geeft zijn mening of kennis".

Gedurende 3 werksessies zijn afspraken gemaakt om de dialoog vorm en inhoud te geven. Dit heeft o.a. tot gevolg gehad dat extra tijd genomen moest worden om recht te doen aan het uitwerken van de ideeën. Ook is tijdens de derde en laatste werksessie vastgesteld dat er meningsverschillen blijven, dat de gemeente nu een eindvoorstel maakt en zij dit niet meer in de klankbordgroep ter discussie zal stellen. Wel is afgesproken dat de evaluatie en het eindmodel aan de klankbordgroep wordt toegelicht voordat het wordt aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. Na besluitvorming door het college wordt een brede informatiebijeenkomst voor alle dorpsbewoners gehouden.

De samenstelling van de klankbordgroep was divers. Het waren omwonenden van het plangebied met directe persoonlijke belangen en bewoners uit de kern Bruchem. Tijdens de 3 bijeenkomsten werd open gediscussieerd met respect voor ieders mening.

Het gestelde uitgangspunt dat het ook een financieel haalbaar plan moet zijn, heeft veel discussie opgeleverd. Door de gemeente is een ondergrens van 40 woningen gesteld. Dit aantal is gebaseerd op de woningbehoefteberekening en op plan economische haalbaarheid. Deze planeconomische haalbaarheid is op basis van kengetallen tot stand gekomen. Enkele deelnemers hebben dit als belemmerend ervaren, anderen hebben het standpunt gehad dat het bouwen voor de woningbehoefte in Bruchem dit aantal woningen rechtvaardigt. Een van de eindconclusies is dat er geen unanimititeit bij de bewoners bestaat over het te realiseren aantal woningen. Deze meningen variëren tussen 4-8 woningen aan de Krangstraat tot praktisch gehele uitgifte van het perceel voor woningbouw. De opgestelde proefverkaveling is niet meer doorgerekend op de plan economische haalbaarheid. Dit is een opgave voor de toekomstige eigenaar/ontwikkelaar.

Alle deelnemers hebben in de werksessies positief meegewerkt aan het opstellen van de ontwikkelingsmodellen. Het vertalen van de geopperde ideeën in concrete verkavelingsmodellen heeft ook discussies opgeleverd. De door de bewoners breed gedragen gedachte om een groot deel van het perceel aan de zuidzijde niet te bebouwen conflicteerde met de plan-economische gedachte om te komen tot een optimalisatie van het project (realiseer veel uitgeefbaar terrein).

Tijdens de werksessies en op basis van de door allen gemaakte individuele beoordeling van de gemaakte verkavelingsmodellen zijn veel bruikbare ideeën en voorstellen naar voren gekomen. Alle modellen zijn intern bij de gemeente ook getoetst op bestaande beleidsregels en uitvoeringsvoorwaarden.

Door de bewoners is in meerderheid model 4A gekozen als meest passende oplossing. Op basis van dit model en de opmerkingen van de deskundigen zijn de volgende hoofdkaders voor verdere uitwerking van dit plangebied opgesteld:

- realiseer woningbouw voor de doelgroepen gezinnen, senioren en jongeren.
- bouw voor deze doelgroepen huur- en koopwoningen.

- Realiseer in beperkte mate ook appartementen voor senioren en/of jongeren.
- het ontwerp dient de uitstraling te hebben van een boerenhof.
- verkaveling met wonen aan het groen voor alle woningen.
- behoud ruime openheid aan zuidzijde van het plangebied.
- bebouwingsdichtheid en bouwhoogte aflopend vanaf Krangstraat naar open gebied.
- parkeren en spelen bij, en in het zicht van de woningen.
- realiseer een hoofdtoegang en een secundaire fiets- en voetgangersroute die tevens als calamiteitenroute fungeert.

Binnen deze hoofdkaders is door de gemeente een voorbeeldverkaveling opgesteld. Bewust wordt de term "voorbeeld"-verkaveling gebruikt. Alle deelnemers aan de klankbordgroep zijn zich bewust dat de toekomstige eigenaar/ontwikkelaar het daadwerkelijke plan binnen deze kaders nader zal moeten uitwerken. De creativiteit van de toekomstige ontwerpers moet niet worden belemmerd.

Bij de bespreking van de evaluatie is een voorstel gedaan voor een toekomstige straatnaam nl. "Pippelhof". Deze naam verwijst naar de voormalige agrariër die het perceel heeft bewoond en bewerkt.

Deze voorbeeldverkaveling toont aan dat ca. 40 woningen gerealiseerd kunnen worden met behoud van de openheid aan de zuidzijde van het plangebied. De voorbeeldverkaveling is vervolgens vertaald in een schets "ruimtelijk ontwikkelingskader" dat dient als basis voor de grondeigenaar/ontwikkelaar voor de verdere plantwikkeling. In de bijlagen zijn de voorbeeldverkaveling en het ruimtelijk ontwikkelingskader op grotere schaal afgebeeld.



het ruimtelijk ontwikkelingskader (zie bijlage 1 voor grotere afbeelding)

Samenvatting 2: Beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie Krangstraat te Bruchem

Deze samenvatting bevat uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling. Deze uitgangspunten zijn vertaald in een modelverbeelding (voorbeeldverkaveling). De uitgangspunten zullen gelden als ruimtelijk kader voor de (toekomstig) eigenaar/ontwikkelaar die dit plangebied wil gaan ontwikkelen. Met nadruk wordt gewezen op het gegeven dat de modelverbeelding een mogelijke uitwerking van de verkaveling betreft. Deze modelverbeelding is wel gebaseerd op de geformuleerde uitgangspunten maar houdt niet in dat dit de enige stedenbouwkundige verkaveling is die passend is binnen de gestelde randvoorwaarden. De toekomstige stedenbouwkundige/architect die door de ontwikkelaar wordt ingeschakeld moet niet op voorhand belemmerd worden in zijn of haar creatieve ontwerpproces. Deze modelverbeelding is daarom vertaald naar een ruimtelijke ontwikkelingskader dat de basis vormt voor de verdere planontwikkeling.

Volkshuisvestelijke uitgangspunten

- De verdeling bedraagt 40% Sociale huur- en koopwoningen en 60% middel dure en dure koopwoningen.
- Bouwen voor de doelgroepen gezinnen en kleine huishoudens (jong en oud).
- Onderzoek de behoefte aan appartementen voor senioren en/of jongeren.
- Gefaseerde bouw over enkele jaren gespreid.

Ruimtelijke ontwerpvaarders.

- In het lint langs de Krangstraat dient het plan de uitstraling te hebben van een boerenerv. De meest geschikte locatie is ter plaatse van de bestaande bebouwing van de boerderij Veldzicht. In dit "boerenerv", is het sociale huurwoningprogramma (eventueel appartementen voor o.a. senioren en jongeren) te realiseren. De ontsluiting van dit boerenerv vindt rechtstreeks plaats op de Krangstraat. Deze ontsluiting functioneert tevens als extra voetgangers/fietsersontsluiting en calamiteitenroute voor de hulpdiensten, indien de hoofdtoegang naar het plangebied is geblokkeerd.
- De lintbebouwing langs de Krangstraat zorgvuldig vormgeven. Deze dient met een representatieve gevel naar de Krangstraat georiënteerd te worden.
- De bebouwingsgrens aan de zuidzijde van het plangebied ligt op ca. het einde van het perceel aan de noordoostzijde van het plangebied (perceel Zondag).
- Langs de watergangen aan de oost- en westrand van het plangebied dienen ruime groenzones gerealiseerd te worden. Deze groenranden fungeren enerzijds als onderhoudsstrook voor de watergangen en anderzijds dient met toepassing van groen voorkomen te worden dat een "harde" overgang tussen het landelijk gebied en de bebouwing ontstaat. In deze groenzones kunnen wandelroutes worden opgenomen.
- De groenzone tussen de bebouwing en de watergang/waterretentie aan de zuidzijde van het plangebied inrichten als landschappelijk open gebied (bv. een paarden- of schapenweide). Dit open gebied doet tevens dienst als foerageergebied voor de aanwezige steenuilenpopulatie.
- Positioneer de waterretentie aan de langs zijden en/of aan de achterzijde van het plangebied en pas natuurvriendelijke oevers toe.
- Het parkeren nabij de woningen situeren.
- Positioneer speelgelegenheid binnen woongebied voor de doelgroep 1-6 jaar en 7-12 jaar.
- Realiseer een hondenuitlaatplaats (met opruimplicht).

Duurzaamheid.

De ontwikkelaar wordt met nadruk gewezen op haar verantwoordelijkheden om in belangrijke mate bij te dragen aan een duurzame ontwikkeling van deze woonwijk. Het alleen voldoen aan de wettelijke EPC-normen wordt als niet voldoende beschouwd. De ambitie ligt hoger.

Op de schets “Ruimtelijk Ontwikkelingskader” is een rooilijn aangegeven. De betekenis hiervan is dat de voorgevels van de woningen op deze lijn georiënteerd worden. Dit betekent niet dat de oriëntatie van de woningen hiermee vast ligt. Uit nadere studie zal moeten blijken wat de meest optimale oriëntatie van de woningen is om zowel dit stedenbouwkundig uitgangspunt als het duurzaamheidsuitgangspunt (bij toepassing van zonnepanelen) te verenigen.

Beeldkwaliteit.

De referentie naar een oorspronkelijk boerenerf is leidend in de vormgeving van de verkaveling en architectuur. Variatie in woningdichtheid, bouwvolumes, bouwhoogtes, materiaalgebruik en architectonische vormgeving is een ontwerpopgave (hogere dichtheid en volumes nabij Krangstraat, lagere dichtheid en volumes naar open groengebied zuidzijde, bebouwing geïnspireerd op boerderijen en stallen in de omgeving van Bruchem).

Bij de verdere uitwerking van het plan zal hiervoor een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Bijlage 1 ruimtelijk ontwikkelingsmodel.

Bijlage 2 Voorbeeldverkaveling.

Bijlage 3 referentiebeelden.

Bijlage 4 referentiebeelden.

Evaluatie samenspraak en uitwerking project woningbouwlocatie Krangstraat Bruchem.

Aanleiding.

De locatie "Veldzicht", aan de Krangstraat te Bruchem (verder: locatie Krangstraat) is reeds vele jaren in beeld als potentiële woningbouwlocatie. De huidige eigenaar/ontwikkelaar WaalwaardWonen wil deze locatie zelf niet verder tot ontwikkeling brengen en heeft het betreffende grondperceel te koop aangeboden.



Krangstraat 5

5314 AA Bruchem

€ 995.000 k.k.  [Maandlasten berekenen](#)

Omschrijving

Op een superlocatie met een prachtig uitzicht, bevindt zich deze boerderij "Veldzicht" met schuren, oprit, tuin, gras en bouwland op een groot perceel, aan de rand van het dorp Bruchem, op een steenworp afstand van de A2.

Op basis van een collegebesluit is op deze locatie een ontwikkeling van 30 tot 60 woningen mogelijk.

Voor wie de woning wil renoveren, het is een royale woning met inpandig achterhuis en leent zich uitstekend om weer in oude luister te herstellen. De kamers hebben een balkenplafond en houten vloeren en in de gang die in het midden van de woning ligt, bevindt zich een originele tegelvloer uit vroeger tijden.

Indeling: Hal geeft toegang tot een zitkamer en de woonkamer. De zitkamer heeft een schouw en inbouwkast. De woonkamer heeft een schouw met gashaard en geeft toegang tot de kelder en keuken. Keuken met keukenblok aan twee zijden, voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en bergruimte. In de keuken bevindt zich een loopdeur naar buiten en is ook het achterhuis te bereiken.

Eerste verdieping: Overloop met bergkast, geeft toegang tot twee slaapkamers.

Schuren: De schuren achter de woning zijn goed geïsoleerd en hebben veel bergruimte.

Wij nodigen u uit vrijblijvend deze woning te komen bezichtigen !!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 995.000 k.k.
Aangeboden sinds	6+ maanden
Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Oppervlakte	200 m ² woonoppervlakte / 25.620 m ² perceeloppervlakte

In het verleden zijn door de ontwikkelaar en gemeente voorbereidende werkzaamheden verricht om te komen tot een programma van eisen en een ruimtelijk concept voor deze locatie. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot besluitvorming over de plannen door het college van B&W en/of gemeenteraad over de invulling van deze locatie en ook niet tot het in de inspraak brengen van deze plannen.

Wel is bekend dat er onder de inwoners van Bruchem voor- en tegenstanders zijn van het bouwen van woningen op deze locatie.

Het te koop aanbieden van de percelen het er toe geleid dat het college van B&W heeft besloten om in samenspraak met de inwoners van Bruchem na te denken over de gewenste ruimtelijke

ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie. Het resultaat uit deze samenspraak moet leiden tot een ruimtelijk ontwikkelconcept dat ter vaststelling aan het college van B&W wordt voorgedragen.

Dit concept biedt de kaders voor verdere uitwerking van deze locatie door een potentiële koper/ontwikkelaar.

De keuze om een proces tot samenspraak te organiseren is een gevolg van het gemeentelijk beleid om gebiedsgericht te gaan werken. Het doel is om door gebiedsgericht te gaan werken beter aan te sluiten bij de ideeën en wensen van inwoners en de uitvoering van projecten voor, door en met inwoners en met betrokken organisaties uit te voeren. De mate waarin dit kan worden doorgevoerd hangt af van het soort project en de bereidheid van inwoners om mee te doen. Dit project is de pilot voor de uitwerking van een woningbouwproject.

Samenspraak.

Op 11 april 2016 heeft een bijeenkomst plaats gevonden voor de inwoners van Bruchem over het dorps- en wijkgericht werken en de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Krangstraat.

Door de stedenbouwkundige Jan-Hein Biemans (buro Urban Jazz) is een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van de locatie Krangstraat gepresenteerd. Ook zijn de doelen en uitgangspunten met een globale visie toegelicht over de invulling van het gebied.

Aan de bewoners is gevraagd wie mee wil denken over de verdere uitwerking van deze doelen tot een ruimtelijk ontwikkelconcept voor woningbouw op de locatie Krangstraat.

Enkele bewoners hebben zich direct tijdens de bijeenkomst aangemeld. In de week er na zijn ook aanmeldingen binnengekomen. 15 inwoners van Bruchem en vertegenwoordigers van de gemeente vormen de uiteindelijke Klankbordgroep. Een vertegenwoordiger van Woonstichting De Kernen heeft het onafhankelijk voorzitterschap op zich genomen.

De bewoners zitten op persoonlijke titel in de klankbordgroep. Het feit dat nu wordt meegedacht ontnemt de bewoners niet de mogelijkheid om in latere planologische procedures hun standpunt in te nemen over het eindresultaat.

De deelnemers zijn zich ook bewust dat persoonlijke belangen (niet of slechts beperkt bebouwen van deze locatie) strijdig zijn met het algemeen maatschappelijke belang om te kiezen voor woningbouw op deze locatie. Tijdens de bijeenkomsten is dit ook gebleken. Deze discussie is door de bewoners onderling genuanceerd besproken. Uit de persoonlijke eindwaardering van alle opgestelde schetsmodellen blijkt dit ook.

Door de vertegenwoordigers van de gemeente is tijdens de bijeenkomsten een open houding aangenomen. Er was vooraf geen strak format bepaald hoe de bijeenkomsten ingericht zouden worden. Ook het aantal bijeenkomsten was vooraf niet vastgelegd.

De stedenbouwkundigen van het bureau Urban Jazz hebben deelgenomen aan de klankbordgroep. Zij waren inhoudelijk klankbord en hebben de ideeën vertaald in schetsmodellen.

Uiteindelijk waren drie bijeenkomsten nodig om standpunten en ideeën uit te wisselen. In de vierde en afsluitende bijeenkomst is deze evaluatie besproken.

Doel en uitgangspunten ontwikkeling locatie Krangstraat

Het doel is om op de locatie Krangstraat woningbouw te realiseren die inspeelt op de woningbehoefte van nu en voor later. Uit het woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (WBO) blijkt een behoefte aan woningen in de huur- en koopsector voor alle doelgroepen (starters, senioren en gezinnen). Het plan dient (financieel) haalbaar te zijn.

Uit de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het plangebied en uit eerdere conceptstudies zijn algemene ontwerpkaders voortgekomen. Deze zijn:

- Karakter Krangstraat behouden (open lintbebouwing), bv door referentie naar het boerenerf.
- Geen hoogbouw realiseren.
- Groene buffer aan de achterzijde van het plangebied behouden.
- Groen het plangebied intrekken.
- Geen "harde buitenrand" van het plangebied creëren.
- Rekening houden met het leefgebied van de steenuil.
- Een kindvriendelijke buurt realiseren.
- Een veilige voetgangersroute naar het dorpscentrum aanleggen.
- Aandacht besteden aan het aspect duurzaamheid.
- De parkeerbehoefte in het plangebied realiseren.

Werkwijze Klankbordgroep.

In de **1e bijeenkomst** is, na kennismaking met elkaar, door de gemeente toelichting gegeven over de woningbehoefte in Bruchem, de globale visie op het plangebied en de gestelde uitgangspunten. Ook is aangegeven dat ca. 40 woningen nodig zijn om een financieel haalbaar plan te verkrijgen. In twee werkgroepen hebben de bewoners vervolgens hun ideeën en voorstellen over invulling van het gebied besproken en gevisualiseerd in drie schetsen.

Van deze bijeenkomst is een presentatie en een verslag met visualisering van het denkproces beschikbaar.

Samenvattend komen de volgende ruimtelijke kaders naar voren:

- Realiseer de meeste woningen in een intensievere bebouwingszone aan de Krangstraat en behoud een open gebied aan de zuidzijde met een tussengebied dat minder compact bebouwd is.
- Beperkt het te bebouwen deel tot ongeveer tweederde van de diepte van het totale perceel (standpunt groep 1)
- Beperkt het te bebouwen deel tot ongeveer de diepte van het naastliggende noordoostelijke) perceel (standpunt groep 2).
- Men staat positief tegenover het uitgangspunt om de woonbuurt de uitstraling van een boerenerf te geven.
- Realiseer niet meer dan 4 à 5 woningen onder een kap.
- Omsluit het gebied met groene randen.

In de **2e bijeenkomst** zijn 3 verkavelingsmodellen (1 en 2A en 2B) gepresenteerd gebaseerd op de uit de vorige bijeenkomst verkregen informatie. De klankbordgroep heeft hier vervolgens op gereageerd. Aan de hand van het plakken van Post-Its heeft ieder afzonderlijk zijn of haar mening kunnen geven.

Op basis van de gemaakte opmerkingen zijn de schetsmodellen 3A, 4A en 5A opgesteld.

Van deze bijeenkomst is een presentatie en een verslag met visualisering van het denkproces beschikbaar.

Samenvattend zijn de volgende opmerkingen over de schetsmodellen gemaakt:

- Meer verdichting in de strook direct langs de Krangstraat met woningen gericht en ontsloten op de Krangstraat
- Bebouwingsgrens minder diep in het plangebied (ter hoogte van de achterste perceelgrens van het belendende perceel ten noordoosten van het plangebied).
- Verdeeldheid over de positie van de speelvoorziening
- Verdeeldheid over het realiseren van (achter)tuinen aan de achterzijde van het plangebied
- Informelere verkaveling toepassen, speelsheid / hofjes.

NB. Tijdens de 2 bijeenkomsten en bij het opstellen van de schetsmodellen (1, 2A, 2B, 3A, 4A en 5A) heeft geen toetst op financiële haalbaarheid plaatsgevonden. Het uitgangspunt is gehanteerd dat ca. 40 woningen nodig zijn om een financieel haalbaar plan te verkrijgen. Het uiteindelijke schetsmodel dient wel de basis te zijn voor een haalbare ontwikkeling. Door de gemeente is voor de modellen 3A, 4A en 5A stapsgewijs in beeld gebracht hoe het uitgeefbaar gebied en het aantal woningen kan toenemen. Dit heeft geresulteerd in de schetsmodellen 3B, 3C, 3D, 4B, 4C, 4D en 5B.

In deze bijeenkomst is ook gediscussieerd over de status en inhoud van de verslaglegging. Sommige deelnemers herkenden zich niet in het gemaakte verslag. Het doel en de werkwijze van de klankbordgroep is gericht op wederzijdse uitwisseling van ideeën en kennis om te komen tot een planvorming. Ieders mening wordt gerespecteerd. Het stedenbouwkundig bureau heeft de opdracht om deze ideeën te vertalen in schetsmodellen. Vervolgens kan een ieder daarop reageren. Dit proces is een creatief proces. Zoals in de 1e bijeenkomst ook al is aangegeven behoudt een ieder het recht om bij een bestemmingsplanprocedure zijn of haar zienswijzen aan te geven. Het feit dat men heeft deelgenomen aan de klankbordgroep betekent niet dat is ingestemd met alle besproken onderdelen van het plan.

In de **3e bijeenkomst** is een individuele schriftelijke reactie van een van de klankbordgroepleden besproken om niet verder deel te nemen aan de klankbordgroep. Vervolgens is het voorstel voor het vervolgproces besproken en zijn alle gemaakte schetsmodellen toegelicht. De afspraak over het vervolgproces is dat alle leden individueel de opgestelde schetsplannen aan de hand van een beoordelingsmatrix beoordelen. Door de gemeente wordt op basis van deze gegevens een evaluatie en een afrondend voorstel gemaakt. Dit afrondend voorstel bestaande uit tekst met een verbeelding, wordt voorgelegd aan het college van B&W. Daarna vindt terugkoppeling naar de klankbordgroep plaats en daarna wordt een bewonersavond voor alle bewoners van het dorp Bruchem georganiseerd. De planning is dat eind 2016 / januari 2017 een terugkoppeling plaats vindt naar de Klankbordgroep. De datum voor een bijeenkomst voor alle bewoners is nog niet bepaald.

De gemeente zal ook een standpunt innemen over de status van het opgestelde schetsmodel en welke functie dit krijgt in de overleggen met de grondeigenaar/projectontwikkelaar over de verdere ontwikkeling van deze woningbouwlocatie. In de tussentijd wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over de definitieve planologische invulling (bestemmingsplan) van deze locatie.

NB. Tijdens de 1e en 2e bijeenkomst is de potentiële koper/ontwikkelaar van het plangebied als toehoorder aanwezig geweest. Deze heeft niet deelgenomen aan de beoordeling van de schetsplannen. De gemeente heeft woonstichting De Kernen geraadpleegd bij het opstellen van het afrondend voorstel.

Waardering Klankbordgroep leden op voorgestelde varianten.

Er zijn 12 beoordelingen van de Klankbordgroep leden op de schetsplannen ontvangen. 1 reactie is van een bewoner die niet aan de Klankbordgroep heeft deelgenomen. Deze is in de telling buiten beschouwing gelaten. De beoordeling betrof zowel de gevraagde waardering d.m.v. een +, o, - aanduiding per schetsplan als inhoudelijke aanbevelingen of opmerkingen.

Model	: waarderungen		schetsplan totaal
	: +	o	-
Model 1	: 0	8	4
Model 2A	: 1	1	10
Model 2B	: 2	1	9
Model 3A	: 1	3	8
Model 3B	: 1	9	2
Model 3C	: 3	0	9
Model 3D	: 2	0	10
Model 4A	: 9	2	1
Model 4B	: 1	3	8
Model 4C	: 2	2	8
Model 4D	: 3	0	9
Model 5A	: 1	2	9
Model 5B	: 1	1	10

Model 1, 3B en 4A worden het meest positief beoordeeld waarbij model 4A er duidelijk uitspringt.

Ook is een **waardering** op 8 **planonderdelen** gevraagd. Samenvattend is hiervan de conclusie:

1. De verkaveling sluit goed aan op het bebouwingsbeeld van de Krangstraat
Dit wordt negatief beoordeeld. De modellen 3A, 3B, 3C en 3D sluiten het meest goed aan bij het bebouwingsbeeld van de Krangstraat
2. De groene buffer aan de achterzijde van het plangebied is voldoende groot
De groene buffer wordt merendeels al te klein beoordeeld. In model 1, 3B, 4A wordt de groene buffer positief gewaardeerd.
3. De buitenranden van het plangebied zijn voldoende groen
Alle modellen worden positief gewaardeerd met uitzondering van het model 2A, 2B, 4D en 5A
4. Het parkeren is op een juiste wijze ingepast.
De parkeeroplossingen worden positief gewaardeerd. Model 2B wordt als enige niet positief gewaardeerd.
5. De waterretentie is op een juiste wijze ingepast.
De waterretentie is in alle modellen goed ingepast.
6. De woonbuurt is voldoende kindvriendelijk ingericht.
Alle modellen zijn kindvriendelijk ingericht.
7. De speelvoorzieningen liggen op een gunstige plek
In model 2A, 3A, 3C, 5A en 5B is de speelvoorziening niet op de juiste plek gepositioneerd.
8. Er is voldoende sprake van een informele/speelse verkaveling
Model 1 en 2A worden het minst positief beoordeeld.

Inhoudelijke reacties Klankbordgroep.

De Klankbordgroepleden is ook gevraagd naar een inhoudelijke toelichting op de waardering. De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

Volkshuisvesting:

- Zorg voor woningbouw voor de doelgroepen senioren, (jonge) gezinnen en alleenstaanden.
- Zorg voor betaalbare woningen.
- Seniorenwoningen met tuintje.
- Kijk naar appartementen waar zorg verleend kan worden.

Verkeer:

- Parkeren in het zicht van de woningen, niet op afgelegen plek.
- Twee ontsluitingen op de Krangstraat nodig; 1 voor calamiteitenroute en fiets-voetgangers naar het dorp en de andere als hoofdontsluiting.

Stedenbouw:

- Meer concentratie bebouwing ter hoogte van bedrijfsruimte oostzijde plangebied.
- Bouwmassa aan Krangstraat hoger en aflopend naar achterliggend gebied.
- Overzichtelijk bouwen, niet op elkaars lip zitten.
- Zorg voor (structurele) groenafscherming tussen meest zuidelijke woningen en open groenzone.
- Houd achterzijde perceel "Zondag" aan als bebouwingsgrens.
- Lintbebouwing onvoldoende ingepast.
- Gehele nieuwbouwplan past niet in de omgeving.
- Verkavel plan met 4 tot 8 woningen.

Openbaar gebied:

- Organiseer het onderhoud van de sloten.
- Geen schapenwei maar bosplantsoen aan achterzijde plangebied.
- Speeltuin binnen wooncluster, niet aan achterzijde.
- Maak retentievijver met bosplantsoen direct achter achterste woningen.
- Richt achterste gebied steenuil vriendelijk in.
- Belangstelling omwonenden voor kopen achterste deel.

In de **4^e bijeenkomst** is de concept evaluatie besproken. De reacties zijn in deze evaluatie verwerkt. Ondanks dat er meningsverschillen bestaan over de te bouwen dichtheid van het plangebied is door de leden uitgesproken dat het een mooi proces is geweest.

Inhoudelijke reacties gemeentelijke vakdisciplines.

Stedenbouwkundig.

Het realiseren van nieuwbouw in de bestaande lintbebouwing aan de Krangstraat kan goed worden gerealiseerd door het toepassen van een referentie naar het historische karakter van een boerenhof. Dit vraagt om een stedenbouwkundige opzet met ruimte om zich heen. Wat in de schetsen niet duidelijk tot uiting komt. Geef de lintbebouwing aan de Krangstraat duidelijk vorm. De woningen dienen met een representatieve gevel naar de Krangstraat gericht te zijn.

Zorg voor een opbouw in dichtheid van het plan, hoger ter plaatse van de Krangstraat en lager op het achterliggende terrein. De keuze van het woningtype en bouwhoogte is hierbij mede bepalend.

De locatie leent zich goed voor het ontwerpprincipe 'Wonen aan het groen'. Zorg dat alle woningen op het groen uitkijken. Zorg voor een heldere relatie van de woningen tot de pleinen, de groene randen of plantsoenen.

Civieltechnisch (incl. water en groen).

Alle verkavelingsmodellen zijn besproken. De geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden hebben geen betrekking op een specifiek verkavelingsmodel maar gelden voor elk model.

- Voorkom stilstaand water (geen kleine losse waterpartijen), water moet deel uitmaken van het waterhuishoudkundig systeem in verband met de doorstroombaarheid.
- Langzaam Verkeer-route aan de zuidzijde langs de Krangstraat naar de Dorpsstraat.
- Geen bruggen maar dammen/duikers t.p.v. de entree om het plangebied in te rijden.
- Langs hoofdroute toegang plangebied groen(karakter) en voetpad ontwerpen (o.a. in verband met positie kabels en leidingen).
- Kabels en leidingenstroken, minimaal 1.80 mtr breed en niet gefundeerd.
- Kabels en leidingenstroken aan de kant van de woningen.
- Gebakken klinkers bij de rijbanen.
- Geen halfverharding toepassen.
- Parkeren met grasstenen (bij groene profielen) toegestaan.
- Geen kabels en leidingen onder wegen (puinverharding).
- Spelen in de woonomgeving zelf, niet op achterterrein (sociale controle). Doelgroep 1 t/m 6 jaar en 7 tot 12 jaar
- Achterste deel plangebied hoeft niet in eigendom gemeente te zijn. Groenbeleidsplan zegt: gebruiksgroen hoeft je niet perse zelf (gemeente) in beheer te hebben, mag wel, moet niet.
- Retentie: watergangen (van insteek tot insteek) bij voorkeur niet breder dan 8,0 meter i.v.m. beheer/onderhoud.
- Hondenuitlaatplaats aanwijzen.
- Wegbreedte minimaal 5.25 meter, voetpad 1,80meter.

Zaltbommel, 24 januari 2017

Gemeente Zaltbommel.

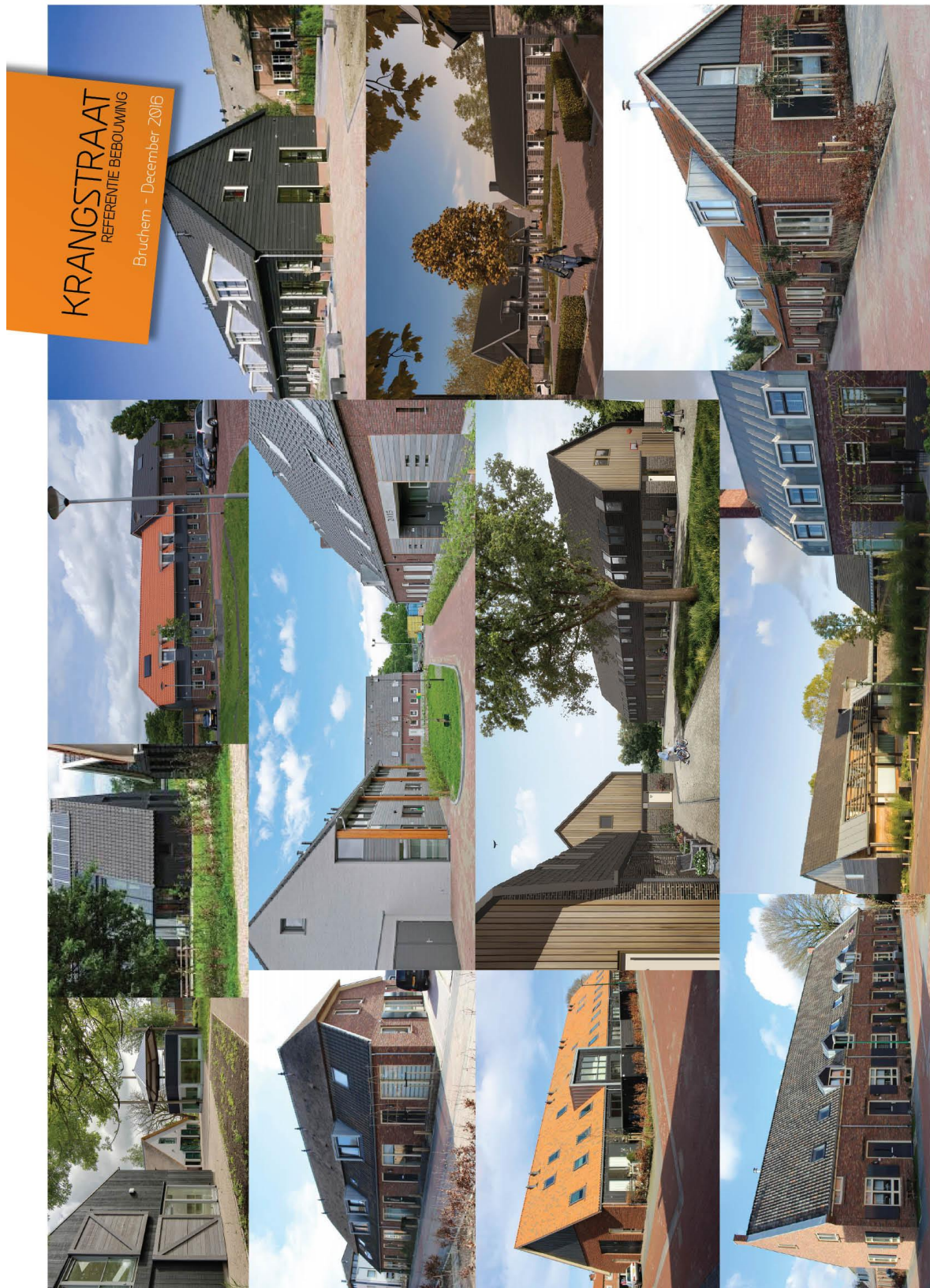
Afdeling Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling.

Bijlage 1. Ruimtelijk ontwikkelingsmodel





Bijlage 3 Referentiebeelden Architectuur 1



Bijlage 4 Referentiebeelden Architectuur 2



MEMO

Project : Veldzicht (Krangstraat) – Bruchem, gemeente Zaltbommel
 Onderwerp : Beknopte plantoelichting en toetsing aan beleidskader
 Datum : september 2019
 Aan : College van B&W
 Van : Van Wanrooij BV

Inleiding

Van Wanrooij heeft het initiatief genomen om de locatie Veldzicht aan de Krangstraat in Bruchem te gaan ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. In verband hiermee zijn in december 2018 door Urban Jazz een tweetal stedenbouwkundige schetsmodellen opgesteld die rekening houden met de uitgangspunten die respect hebben voor het leefgebied van de aanwezige steenuil en trachten zo dicht mogelijk bij de eerder in samenspraak met de klankbordgroep opgestelde uitgangspunten te blijven.

In deze memo wordt eerst een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige visie en uitwerking daarvan in het schetsontwerp. Vervolgens wordt het ontwerp getoetst aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het 'Beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie Krangstraat te Bruchem' dat is vastgesteld door het college van B&W d.d. 21-03-2017.



Visualisatie ruimtelijke kaders

Stedenbouwkundige visie

Op basis van de voorgaande uitgangspunten en een ruimtelijke en functionele analyse van de omgeving is een globale stedenbouwkundige visie geformuleerd. Als inspiratie voor de visieontwikkeling is goed gekeken naar het oppakken van bestaande karakteristieken en (zicht)relaties met het landschap.

We willen met passende ensembles aansluiten op de aanwezige lintstructuren met vaak karakteristieke (voormalige) agrarische bebouwing. Speciale aandacht bij de verdere uitwerking gaat uit naar duurzaamheid, samenhang en collectiviteit. Hiermee zijn ingrediënten gevonden voor een onderscheidend woonconcept dat iets toevoegt aan Bruchem.

De visie gaat uit van een ruimtelijke opbouw in drie zones.

- Vanaf de Krangstraat gezien sluit de 1e zone aan op de lintstructuur. Dit gebeurt in de vorm van twee ensembles die in opbouw en uitstraling verwijzen naar het karakter van oorspronkelijke boerenerven. In deze zone is de woningdichtheid het hoogst en zijn de woningen ondergebracht in bouwvolumes die geïnspireerd zijn op lokale boerderijen en bijbehorende schuren.
- In de 2e bebouwingszone is de woningdichtheid lager en zijn de woningen gesitueerd rondom een centrale groene ruimte. De bouwvolumes zijn kleinschaliger en dienen te passen bij de architectuur van de boerenerven maar zijn er niet nadrukkelijk mee verbonden.
- De 3e zone heeft een groene inrichting die geschikt gemaakt wordt als leefgebied voor de steenuil en heeft een voorziening voor het bergen van regenwater.

In de uitwerking van de visie zijn de beschreven kenmerken van de drie afzonderlijke zones herkenbaar in de bouwvolumes, architectonische vormgeving en inrichting van de buitenruimte. De samenhang tussen, en goede beleefbaarheid van, deze drie zones wordt gevormd door een duidelijke zichtlijn vanaf het open agrarische landschap aan de Krangstraat tot in de achterliggende landschappelijk ingerichte zone.

De langzaamverkeersroutes lopen op formele en informele wijze door het plan heen en komen samen op één punt aan de Krangstraat waar een veilige voetgangersroute langs de Krangstraat naar de dorpskern leidt. Voor autoverkeer wordt het gebied middels een in- en uitritconstructie op één punt ontsloten op de Krangstraat.

Schetsontwerp



Zone 1

Het schetsontwerp gaat langs de Krangstraat uit van een tweetal boerderijclusters. Deze clusters zijn in ruimtelijke opzet en uitstraling nadrukkelijk een verwijzing naar de oorspronkelijke boerenerven in de omgeving, door de samenstelling van de bouwvolumes en de wijze waarop deze compact zijn gesitueerd aan een informele buitenruimte. Voor de inrichting in deze zone wordt geen gebruikelijk straatprofiel aangelegd, maar wordt het principe gehanteerd van een erf-/ pleinruimte uit één materiaal, zonder hoogteverschillen en met een subtiele aanduiding van de afzonderlijke parkeerplaatsen.

Het doorzicht naar het achterliggende gedeelte van de nieuwe woonbuurt is ter plaatse van de entree breed waardoor de beide “boerenerven” goed van elkaar te onderscheiden zijn. Vervolgens vernauwt de ruimte zich om zo de overgang naar de tweede zone aan te geven.

Zone 2

Door de woningen achter de eerste zone enkel langs de plangrenzen te positioneren ontstaat er een forse open groene ruimte die een contrast vormt met de meer intieme “boerenerven”. De centrale groene ruimte staat in verbinding met de landschappelijk ingerichte zone en vergroot daarmee de sfeer van een woonomgeving met een sterk groen karakter.

In tegenstelling tot de bebouwing in zone 1 zijn er in de gevelwanden rondom de groene ruimte meer doorzichten en neemt de ruimte tussen de afzonderlijke woningen toe naarmate men dichterbij de landschappelijke zone komt.

Het openbare parkeren in deze zone wordt verdeeld over het gebied zodat deze dicht bij de woningen gesitueerd is. Met het realiseren van een rijcircuit in één richting kan de ruimte voor groen geoptimaliseerd worden.

Aan de achterzijde van de woningen is een strook vrij gehouden om onderhoud van de sloten mogelijk te maken en er de mogelijkheid is om met beplanting een groene overgang naar de omliggende

percelen te bereiken. Alle groene erfafscheidingen die direct langs de omringende sloten liggen zullen daarom onderdeel uitmaken van de nadere uitwerking van het schetsontwerp.

Zone 3

De landschappelijk zone achter in het plangebied zal een inrichting krijgen die het leefgebied van de steenuil verbeterd en benut worden voor waterretentie. De strook waarin het regenwater geborgen wordt functioneert mede als ruimtelijke barrière naar de percelen aan de Peperstraat. De exacte inrichting van deze zone en de mate waarin het toegankelijk is zal nog nader worden uitgewerkt.

Toetsing aan het beleidskader

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze er in het ontwerp navolging gegeven is aan de uitgangspunten zoals die opgenomen zijn in het 'Beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie Krangstraat te Bruchem', dat is vastgesteld door het college van B&W d.d. 21-03-2017. De schuingedrukte tekst is daarbij telkens de letterlijke kopie van de afzonderlijke uitgangspunten uit het beleidskader.

Volkshuisvestelijke uitgangspunten

De verdeling bedraagt 40% sociale huur- en koopwoningen en 60% middel dure en dure koopwoningen.

X Voldoet niet

De gemeente Zaltbommel heeft in de periode na het vaststellen van het bovenstaande volkshuisvestelijke uitgangspunt met betrekking tot huur en koop en de verdeling ervan in de specifieke percentages losgelaten. De reden hiervoor is dat sociale koop lager dan €170.000,- niet realistisch is in de huidige markt. De prijsgrenzen en de verdeling in sociaal en vrije sector zijn daarom aangepast. De verdeling in 40% en 60% is daarom niet meer van toepassing. Vooralsnog zal niettemin een verdeling van respectievelijk 30% en 70% worden aangehouden.

Uit het Woning Behoeft Onderzoek 2018 (WBO 2018) uitgevoerd door bureau Companen blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte voor Bruchem tussen de 55 (basisscenario) en 90 (groeiscenario) ligt voor de periode 2018 – 2028. Op dit moment zijn er in Bruchem naast de Krangstraat geen concrete plannen voor woningbouw in Bruchem. Met dit plan wordt voor een belangrijk deel voorzien in de woningbehoefte in Bruchem.

Het schetsontwerp biedt ruimte aan ongeveer 50 woningen. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp is het van belang dat de woningtypen passen binnen het door Van Wanrooij ontwikkelde en nog te ontwikkelen woningbouwprogramma. Dit in verband met de transitie naar goedkoper bouwen, de gestegen bouwkosten en de noodzakelijke voorzieningen in het kader van de energietransitie.

Bouwen voor de doelgroepen gezinnen en kleine huishoudens (jong en oud).

✓ Voldoet

Er zit een dermate grote variatie in de verschillende woningtypen en prijscategorieën (aaneengebouwd, half vrijstaand, vrijstaand, patio en gestapeld) dat alle doelgroepen bediend kunnen worden.

Onderzoek de behoefte aan appartementen voor senioren en/of jongeren.

✓ Voldoet

In het ontwerp zijn twee afzonderlijke bouwvolumes ingepast die mogelijk ruimte kunnen bieden aan appartementen voor senioren en/of jongeren, mits dit financieel haalbaar is.

Gefaseerde bouw over enkele jaren gespreid.

✓ Voldoet

De stedenbouwkundige visie en vertaling in het schetsontwerp biedt door de opzet in verschillende zones en vrij liggende bouwvelden binnen die zones de mogelijkheid om de realisatie in verschillende fases uit te voeren. Indien de woningbehoefte dusdanig groot is kan het geheel ook in één keer uitgevoerd worden, in dat geval zou dan niet aan het uitgangspunt voldaan worden.

Ruimtelijke ontwerpvaardigheden

In het lint langs de Krangstraat dient het plan de uitstraling te hebben van een boerenerv. De meest geschikte locatie is ter plaatse van de bestaande bebouwing van de boerderij Veldzicht. In dit "boerenerv", is het sociale huurwoningprogramma (eventueel appartementen voor o.a. senioren en jongeren) te realiseren. De ontsluiting van dit boerenerv vindt rechtstreeks plaats op de Krangstraat. Deze ontsluiting functioneert tevens als extra voetgangers/fietsersontsluiting en calamiteitenroute voor de hulpdiensten, indien de hoofdtoegang naar het plangebied is geblokkeerd.

✓ Voldoet

De referentie naar een oorspronkelijk boerenerv is leidend geweest in de vormgeving van de verkaveling en zal tevens als inspiratie dienen bij de uitwerking van de architectuur door variatie in bouwvolumes, bouwhoogtes, materiaalgebruik en detaillering. De bebouwing zal daarbij geïnspireerd zijn op de boerderijen en stallen in de omgeving van Bruchem.

In deze bebouwing kan het huurwoningprogramma worden ondergebracht, mits hierover overeenstemming wordt bereikt met de woningbouwcorporatie.

Voor de ontsluiting is uitgegaan van een hoofdontsluiting die op een logische plek ligt voor het bereikbaar maken van de gehele woningbouwontwikkeling en een secundaire ontsluiting op de Krangstraat voor een beperkt aantal woningen die direct op deze straat gericht zijn, het langzaamverkeer naar de kern van Bruchem en de toegankelijkheid/vluchtroute bij calamiteiten.

De lintbebouwing langs de Krangstraat zorgvuldig vormgeven. Deze dient met een representatieve gevel naar de Krangstraat georiënteerd te worden.

✓ Voldoet

Door een bouwvolume met een heldere 'kop' toe te passen en een bouwvolume met appartementen aan de Krangstraat te positioneren wordt gewaarborgd dat er representatieve gevels naar deze belangrijke ontsluitingsroute gericht kunnen worden. Bovendien kan door de keuze van een appartementenblokje ook de buitenruimte er omheen zodanig ingericht worden dat deze bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

De bebouwingsgrens aan de zuidzijde van het plangebied ligt op ca. het einde van het perceel aan de noordoostzijde van het plangebied (perceel Zondag).

X Voldoet niet

In het schetsontwerp is de uiterste grens van de bebouwing dieper in het gebied komen te liggen. Hoewel de aanleiding hiervoor ligt in de financiële haalbaarheid (er zijn meer woningen toegevoegd dan waar de proefverkaveling in het beleidskader van uit is gegaan), is de aanblik vanuit de achterzijde van het plangebied in vergelijking met de proefverkaveling juist een minder massale bebouwingswand voorgesteld. Slechts twee kavels grenzen direct aan de landschappelijke zone en het zicht op de open centrale ruimte vergroot het beleving van het algehele groene karakter.

Langs de watergangen aan de oost- en westrand van het plangebied dienen ruime groenzones gerealiseerd te worden. Deze groenranden fungeren enerzijds als onderhoudsstrook voor de watergangen en anderzijds dient met toepassing van groen voorkomen te worden dat een "harde" overgang tussen het landelijk gebied en de bebouwing ontstaat. In deze groenzones kunnen wandelroutes worden opgenomen.

✓ Voldoet

Aan de achterzijden van de nieuwe kavels die langs de sloten liggen is een onbebouwde strook van 4 meter breed opgenomen. Dit is voldoende om de sloot te kunnen onderhouden en de bestaande bomen langs de zuidwestelijke plangrens in op te nemen. In deze groene strook liggen tevens wandelroutes die mede gebruikt worden om de achtertuinen bereikbaar te maken.

Samen met het opnemen van voorwaarden voor het toepassen van groene erfafscheidingen in het beeldkwaliteitplan kan zo het voorkomen van een "harde" overgang geborgd worden.

De groenzone tussen de bebouwing en de watergang/waterretentie aan de zuidzijde van het plangebied inrichten als landschappelijk open gebied (bv. een paarden- of schapenweide). Dit open gebied doet tevens dienst als foerageergebied voor de aanwezige steenuilenpopulatie.

✓ Voldoet

De inrichting van landschappelijke zone aan de zuidzijde van het plangebied wordt in overleg met een deskundige uitgewerkt, zodat dit deel geoptimaliseerd wordt als foerageergebied voor steenuilen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor open water ten behoeve van de regenwaterberging. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of er tevens andere functies (bijv. paarden- of schapenweide) mogelijk zijn.

Positioneer de waterretentie aan de langsijden en/of aan de achterzijde van het plangebied en pas natuurvriendelijke oevers toe.

✓ Voldoet

De waterretentie is aan de achterzijde van het plangebied gepositioneerd, waarbij het uitgangspunt is om hier, mede door middel van natuurvriendelijke oevers, tevens de ecologische waarden te vergroten.

Het parkeren nabij de woningen situeren.

✓ Voldoet

De in te passen parkeerbehoefte is verdeeld over het woongebied. Hierbij zijn de plekken waar het parkeren het meest geconcentreerd is (de haakse parkeerstroken) het dichtst gelegd bij waar de vraag het grootst is (de aaneengesloten woningen). Waar mogelijk is het parkeren bovendien zoveel als het kan op eigen erf voorzien.

Positioneer speelgelegenheid binnen woongebied voor de doelgroep 1-6 jaar en 7-12 jaar.

✓ Voldoet

In de centrale groene ruimte kunnen speelvoorzieningen voor beide doelgroepen gerealiseerd worden. Door hier binnen het woongebied voldoende ruimte voor te creëren kan de landschappelijke zone achter in het plangebied ontzien worden van intensief (speel-) gebruik. Het spelen bevindt zich zodoende tevens binnen het zicht van alle omringende woningen, waardoor de sociale controle optimaal is.

In de groene ruimte is er tevens de mogelijkheid om naast spelen ook andere collectieve voorzieningen toe te voegen (bijv. een buurtschuur).

Realiseer een hondenuitlaatplaats (met opruimplicht).

✓ Voldoet

Naast de trottoirs in het straatprofiel zijn er in het ontwerp voldoende (informele) paden om een wandeling met de hond te maken.

Duurzaamheid

De ontwikkelaar wordt met nadruk gewezen op haar verantwoordelijkheden om in belangrijke mate bij te dragen aan een duurzame ontwikkeling van deze woonwijk. Het alleen voldoen aan de wettelijke EPC-normen wordt als niet voldoende beschouwd. De ambitie ligt hoger.

✓ Voldoet

Na het opstellen van het beleidskader is de ambitie met betrekking tot duurzaamheid in de wet- en regelgeving nadrukkelijk verhoogd. De wet- en regelgeving zal bij de nadere uitwerking leidend zijn.

Beeldkwaliteit.

De referentie naar een oorspronkelijk boerenerf is leidend in de vormgeving van de verkaveling en architectuur. Variatie in woningdichtheid, bouwvolumes, bouwhoogtes, materiaalgebruik en architectonische vormgeving is een ontwerpopgave (hogere dichtheid en volumes nabij Krangstraat, lagere dichtheid en volumes naar open groengebied zuidzijde, bebouwing geïnspireerd op boerderijen en stallen in de omgeving van Bruchem).

Bij de verdere uitwerking van het plan dient hiervoor een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.

✓ Voldoet

De referentie naar een oorspronkelijk boerenerf is leidend geweest in de vormgeving van de verkaveling en zal tevens als inspiratie worden gebruikt bij de uitwerking van de architectuur door variatie in bouwvolumes, bouwhoogtes, materiaalgebruik en detaillering. Daarbij zal met name gekeken worden naar de historische boerderijen en stallen in de omgeving van Bruchem.
