STRUCTUURVISIE

BRAKEL-WEST

GEMEENTE ZALTBOMMEL

augustus 2023

gemeente Zaltbommel

KUIPER COMPAGNONS

augustus2023

KUIPERCOMPAGNONS

www.kuiper.nl

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Structuurvisie Brakel-West

Inhoudsopgave

Inleiding 4

1. Visie 6
   - 1.1 Situatieschets 6
   - 1.2 Architectuurbeeld van Brakel 9
   - 1.3 Randvoorwaarden 10
   - 1.4 Ruimtlijke uitgangspunten 10
   - 1.5 Programma 10

2. Structuurvisie 12
   - 2.1 Hoofdstructuur 12
   - 2.2 Ontsluitingsstructuur en parkeren 14
   - 2.3 Groen en water 16
   - 2.4 Fasering en flexibiliteit 17

Inleiding

Aanleiding

Er is een grote maatschappelijke behoefte aan woningen in het dorp Brakel, na Zaltbommel de grootste kern van de gemeente, wordt deze behoefte als geen ander gevoeld. Omdat er in Brakel een grote schaarste is aan locaties om (grootschalig) woningbouw te ontwikkelen is het gebied Brakel-West de meest voor de hand liggende mogelijkheid om hieraan invulling te geven.

Het doel van de ontwikkeling is om woningbouw mogelijk te maken aan de westzijde van de kern Brakel. Vanwege de complexe situatie en urgentie heeft de gemeente Zaltbommel besloten om de ontwikkeling in beginsel zelf op te pakken. Op deze gronden is door de gemeente het voorkeursrecht (Wvg) gevestigd.

Het projectgebied is in de huidige situatie voornamelijk in gebruik als agrarische gronden en een deel wordt gebruikt voor glastuinbouw. Daarnaast zijn er in het zuiden van het projectgebied andersoortige bedrijven gevestigd.



▷ *Fig. 1 Plangebied Brakel-West*

1. Visie

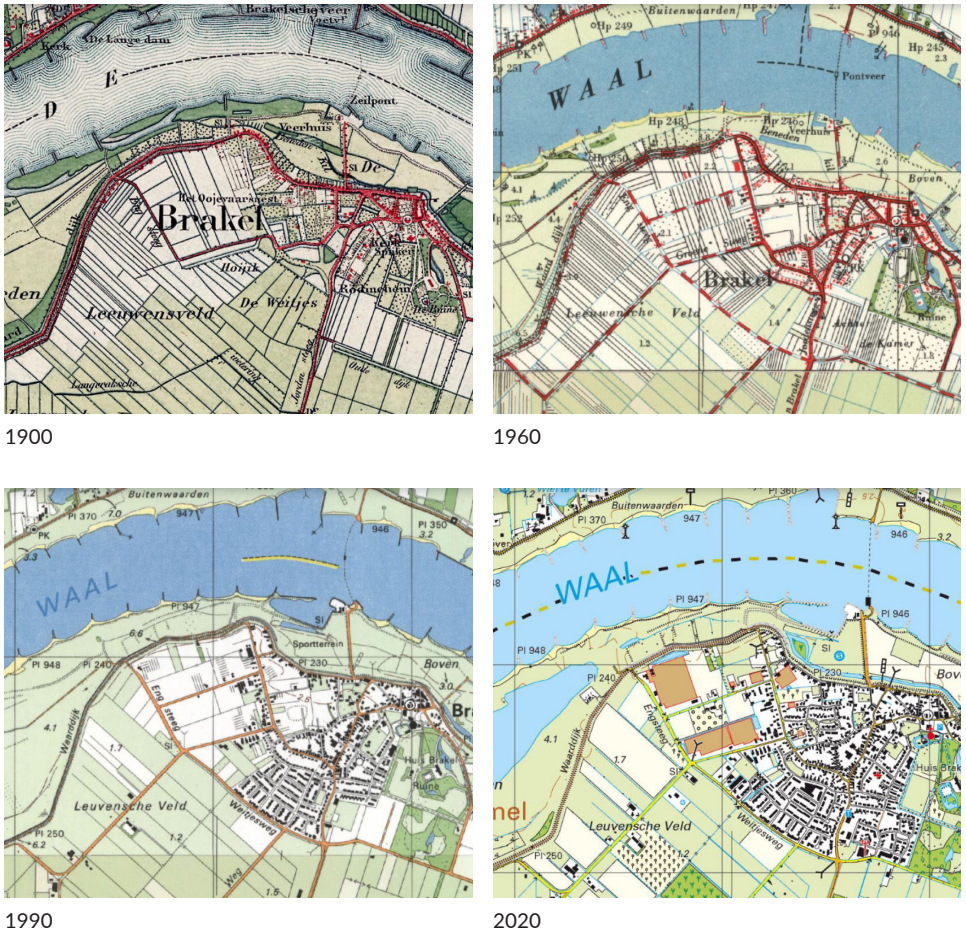
1.1 Situatieschets

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Appelweg, tuinen van de woningen langs de Molensteeg, Groenesteeg, Weitjesweg en Engsteeg en is circa 11,8 hectare in oppervlakte. Het plangebied grenst aan de Hollandse waterlinie, het nabijgelegen fort ‘Batterij onder Brakel’ is daar onder andere onderdeel van geweest.

Het plangebied is momenteel in agrarisch gebruik. In de huidige situatie is te midden van de locatie een kassencomplex gesitueerd, langs de ontsluitingswegen staan enkele (bedrijfs)woningen.

Het gebied grenst bovendien aan het buitengebied van Brakel, de Weitjesweg en Engsteeg vormen ruimtelijk de dorpsgrens van waaruit de dijk goed is te zien. De wegen Groenesteeg en Engsteeg zijn historische lijnen die in verbinding staan met het dijklint langs de Waal.

In oude plankaarten zien we de oorspronkelijke landschappelijke structuren van het plangebied terug; smalle noord-zuid gericht kavels vormden de basis. Door de jaren heen zijn de sloten gedempt en kavels vergroot waardoor de structuur meer oost-west georienteerd is geworden. In de huidige situatie is de middentocht een herkenbare ruimtelijke structuur.



1900 1960

1990 2020

▻ *Fig. 2 Historische ontwikkeling*








▻ *Fig. 3 Locatiefoto's*



▷ *Fig. 4 Huis Brakel*

1.2 Architectuurbeeld van Brakel

Het dorp Brakel heeft een rijke geschiedenis en er zijn een aantal monumentale panden te vinden, zoals het Huis Brakel en het Kasteel Brakel. Het architectuurbeeld in Brakel is zeer gevarieerd en is van verschillende perioden. Het individuele karakter van de panden zorgt voor variatie en samenhang in het dorpsbeeld. Het oude dorpscentrum heeft een organische structuur. De meeste bebouwing in het dorpscentrum is direct aan de straat gelegen en staat in één rooilijn. De straatprofielen in het dorpscentrum zijn overwegend smal met soms aan één zijde een voetpad. De gemiddelde bouwhoogte is 2-3 bouwlagen. De gevels zijn meestal opgetrokken in bruin metselwerk, daken zijn overwegend donker of oranje-rood.

In de jaren ‘70-’80 is aan de zuidzijde enkele uitbreidingsbuurten gerealiseerd met de typische sobere architectuurstijl van die tijd. In mindere mate zijn gebouwen in moderne architectuurstijl te vinden in het dorp.



Hovendsedijk



Kommerstraat



Burgemeester Posweg



De Haag

▻ *Fig. 5 Architectuurbeeld van Brakel*

1.3 Randvoorwaarden

Op hoofdlijnen zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten meegenomen in de visie:

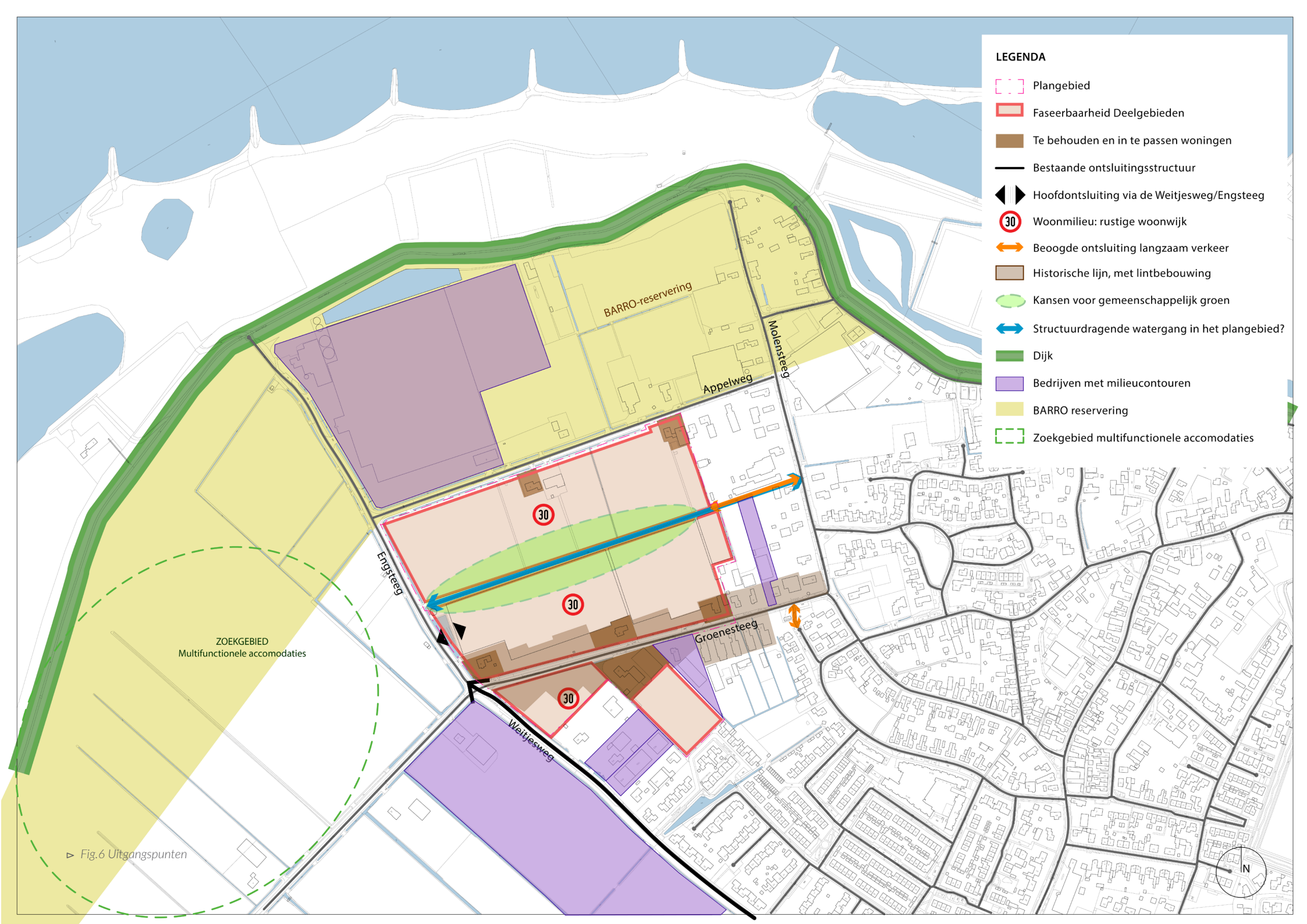
- Het plan sluit aan bij het omliggende landschap en houdt rekening met cultuurhistorische waarden.
- De (bedrijfs)bebouwing die op dit moment in het plangebied aanwezig is, zal plaatsmaken voor woningbouw. Bestaande (bedrijfs)woningen worden in beginsel ingepast.
- Het plangebied wordt gefaseerd over enkele jaren ontwikkeld, hier wordt in de visie rekening mee gehouden: elke fase vormt een afgerond geheel.
- Op een aantal locaties in het plangebied wordt rekening gehouden met (mogelijke) milieuhinder van omliggende bedrijven.
- Het plangebied grenst aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Aan de westelijke zijde van het plan is sprake van een passende overgang van de kern Brakel naar het open gebied.

1.4 Ruimtelijke uitgangspunten

- De historische lijnen Groenesteeg en Engsteeg wordt met lintbebouwing aangeheeld.
- De oost-west georiënteerde watergang (middentocht) vormt de structuurdrager van het plangebied.
- Er zal een veilige en goede ontsluiting via de Weitjesweg onderzocht moeten worden.
- Een veilige ontsluiting voor langzaam verkeer richting de kern van Brakel is een belangrijk uitgangspunt.
- Er moet voldoende openbare ruimte worden gerealiseerd en ten minste 75 m2 openbaar groen, waarvan 30m2 als gebruiksgroen.
- Er dient voldoende waterberging gerealiseerd worden, de watertoets van het waterschap Rivierenlanden vormt daarbij het uitgangspunt.

1.5 Programma

- Er dienen ten minste 190 woningen in het gebied gerealiseerd te worden (de verdeling is 30% sociale huur, 15% betaalbare koop en 55% middeldure en dure huur-/koopwoningen).
- Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid (twee parkeerplaatsen per woning).
- Een intramurale zorginstelling.



▷ *Fig.6 Uitgangspunten*

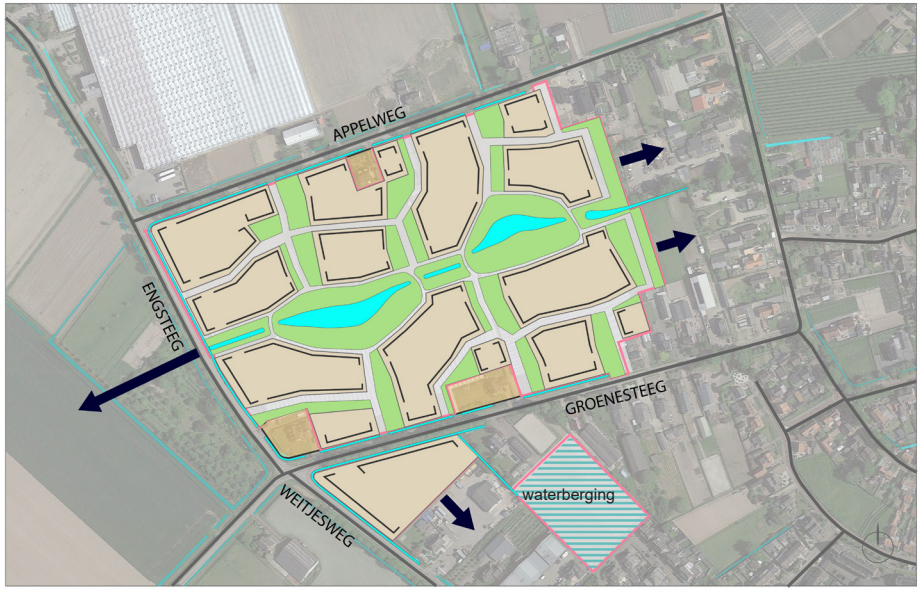
2. Structuurvisie

2.1 Hoofdstructuur

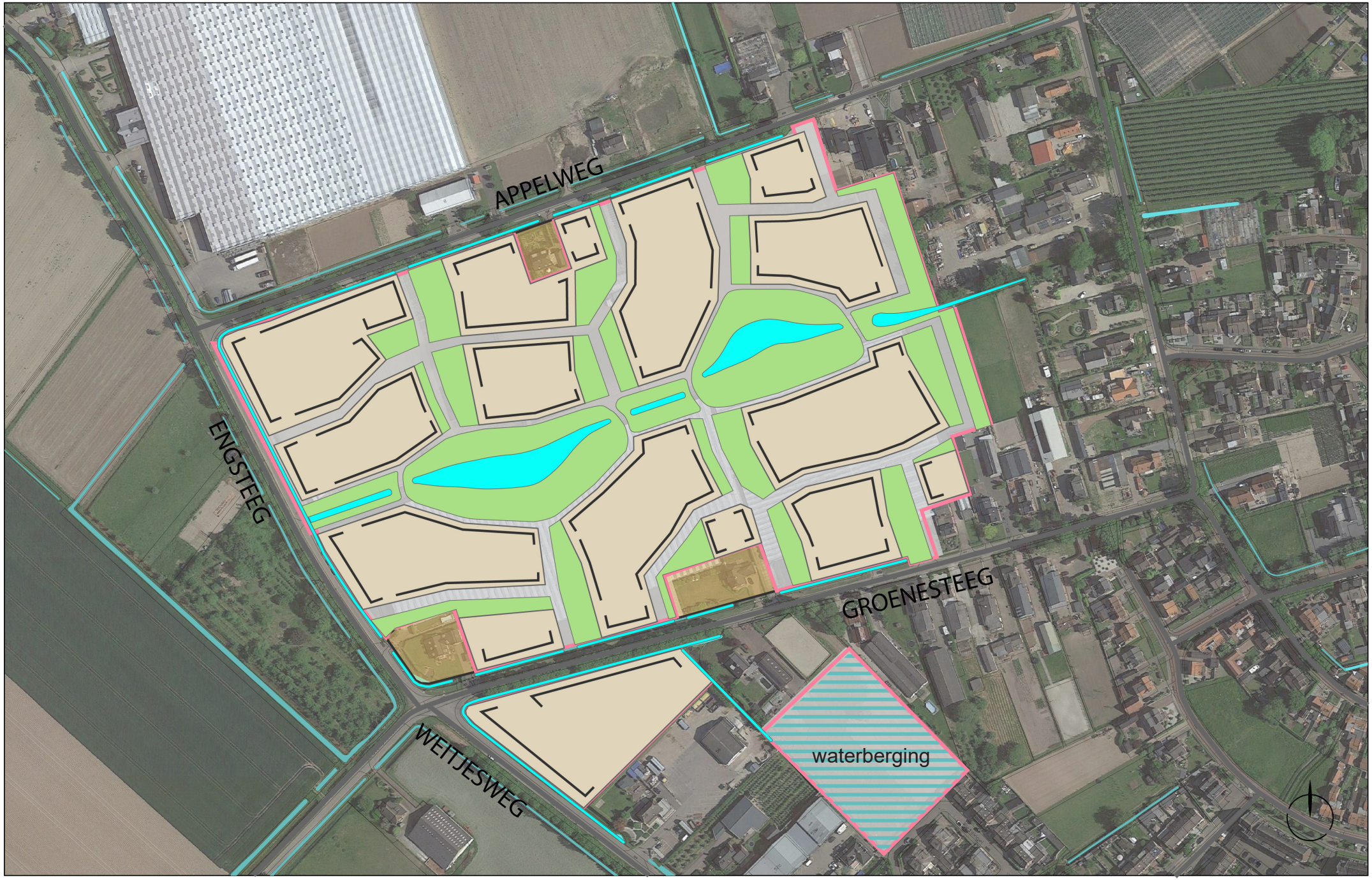
De hoofdstructuur van de visie sluit aan bij de organische structuur van het dorpscentrum (figuur 8). De oost-west georiënteerde watergang van de landschappelijk onderlegger vormt de groen-blauwe structuurdrager van het plangebied.
Te midden van het plangebied is bebouwing gesitueerd rondom de centraal gelegen groen-blauwe gemeenschappelijke ruimtes, geïnspireerd op de groene ruimte 'De Haag' in het Brakelse dorpscentrum. Een klimaatadaptieve inrichting is het uitgangspunt voor de openbare ruimte.

Er zijn grofweg drie ontwikkelgebieden te onderscheiden, waarvan de hoofdwatergang en de Groenesteeg de afbakening vormt. De randen van de ontwikkelgebieden worden gevormd door lintbebouwing.

Een aantal percelen waar oorspronkelijk woningbouw beoogd was is buiten de visie komen te vallen, omdat er in de huidige situatie vanuit milieuoogpunt beperkingen liggen over deze percelen. Er zijn wel een aantal logische uitbreidingsrichtingen voor Brakel bedacht (figuur 7).



▻ *Fig.7 Mogelijke uitbreidingsrichtingen*



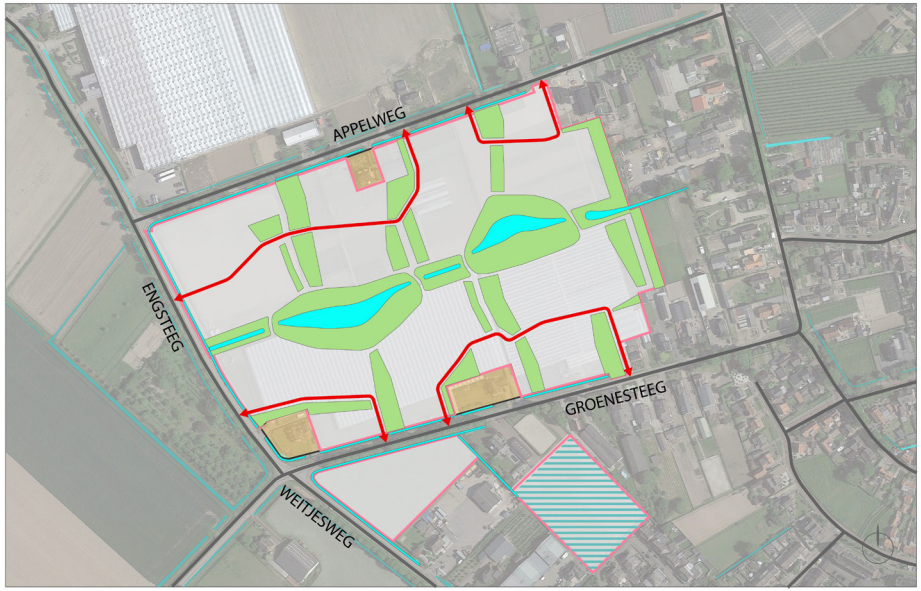
▷ *Fig.8 Hoofdstructuur*

2.2 Ontsluiting en parkeren

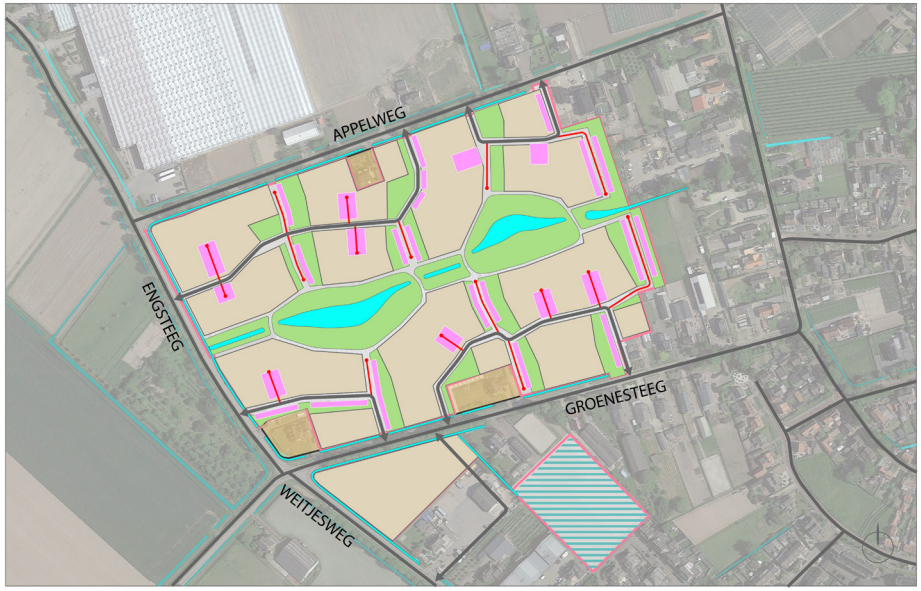
Het plan wordt in principe ontsloten via de Weitjesweg. Er zal hiervoor een veilige en goede ontsluiting onderzocht moeten worden. Via de Weitjesweg wordt het gebied verder ontsloten via de Appelweg, Engsteeg en Groenesteeg middels enkele lussen.

Het langzaam verkeer maakt enerzijds gebruik van de hoofdontsluiting en anderzijds van de groene gemeenschappelijke ruimte te midden van het plangebied. Naast de oost-west georienteerde groene hoofdstructuur zijn er ook groene wiggen die het plangebied met de randen verbindt.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, en in de openbare ruimte in parkeerkoffers en incidenteel langs de dorpsstraten. De parkeerkoffers worden zoveel mogelijk uit het zicht van het straatbeeld tussen de woningen in de bebouwingsvelden geintegreerd en langs de groene wiggen groen ingepast (figuur 9b).

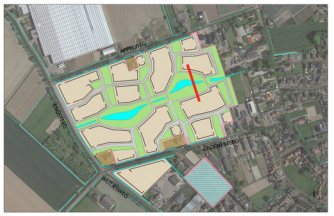


▷ *Fig 9a Hoofdontsluiting*



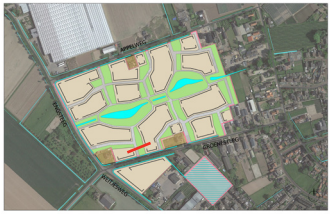
▷ *Fig 9b Parkeren in parkeerhofjes en langs de secundaire wegenstructuur*





▻ *Fig 10 Principe doorsnede centrale groene gemeenschappelijke ruimte*





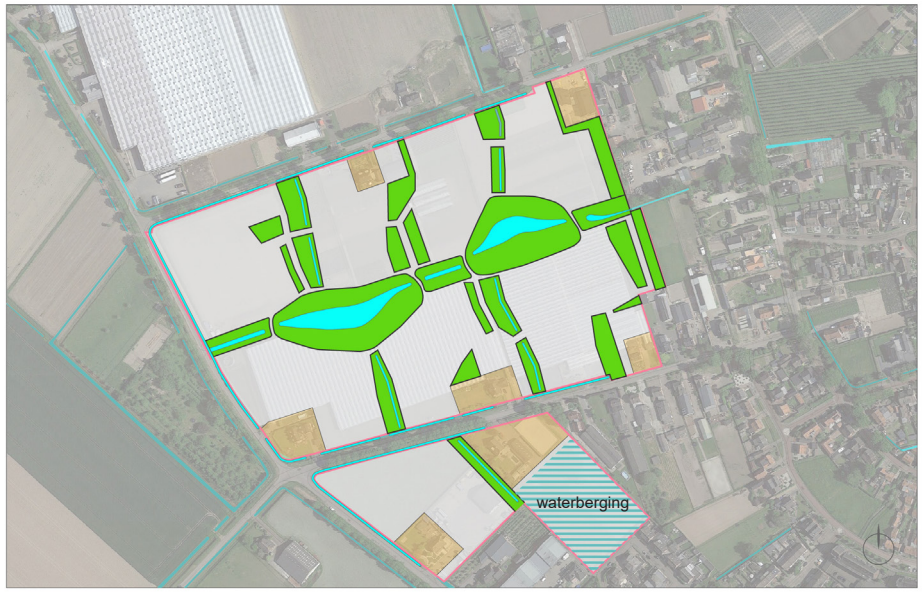
▻ *Fig.11 Principe doorsnede parkeerkoffer langs groene wig*

2.3 Groen en water

Centraal in het plangebied zijn grote groen-blauwe gemeenschappelijke ruimten gesitueerd. Deze ruimten staan in verbinding middels groene wiggen met de randen en omgeving van het plangebied. Het gehele gebied wordt dooraderd door groen. Uitgangspunt voor het plangebied is dat 75m2 per woning aan groen in de openbare ruimte wordt gerealiseerd, waarvan 30 m2 als gebruiksruimte (spelen en/of ontmoeten).

Bij de uitwerking van de openbare ruimte vormt een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting het uitgangspunt. Gebiedseigen bomen en beplantingssoorten passend bij het bestaande landschap zijn de eerste keuze voor de uitwerking van de inrichting. In het groen worden ook speelvoorzieningen opgenomen.

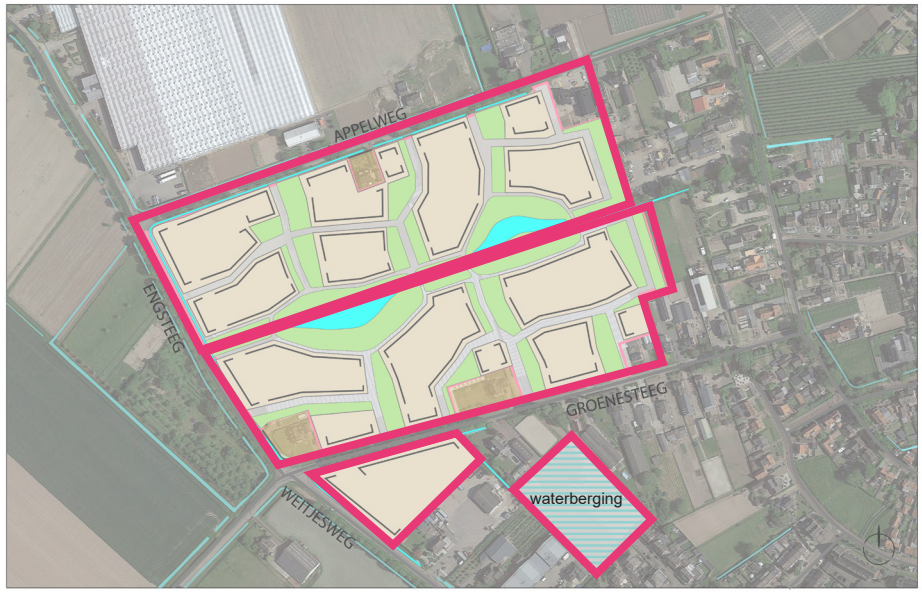
Het gebied ten zuiden van de Groenesteeg wordt gereserveerd voor waterberging. Deze locatie wordt beperkt in ontwikkeling vanwege de aanwezige milieucontouren van bestaande bedrijven.



▻ *Fig.12 Groen en water*

2.4 Fasering en flexibiliteit

In het plan zijn grofweg drie ontwikkelgebieden te onderscheiden, waarvan de hoofdwatergang en de Groenesteeg de afbakening vormt. Het plan kan hierdoor gefaseerd gerealiseerd worden, waarbij er rekening kan worden gehouden met een afgerond geheel per fase. De bouwvelden bieden flexibiliteit om mee te bewegen met de huidige markt. De diepte van de bouwvelden biedt ruimte aan verschillende woningtypologieen.



▻ *Fig.13 Fasering*