INFORMATIEBIJEENKOMST III
ONTWIKKELING BRAKEL-WEST

30 maart 2023



GEMEENTE Zaltbommel

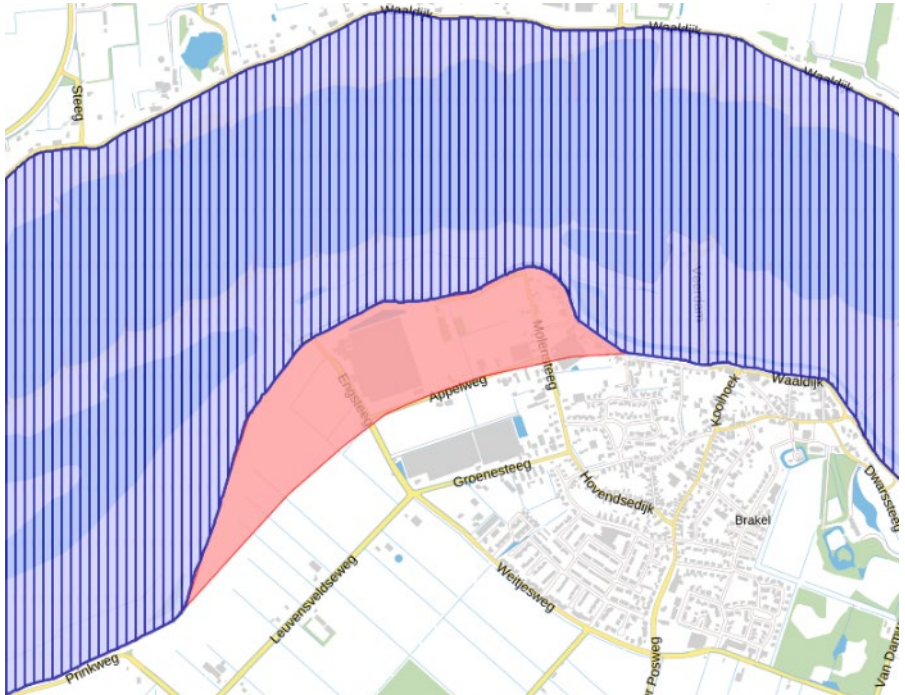
KUIPER COMPAGNONS

AGENDA

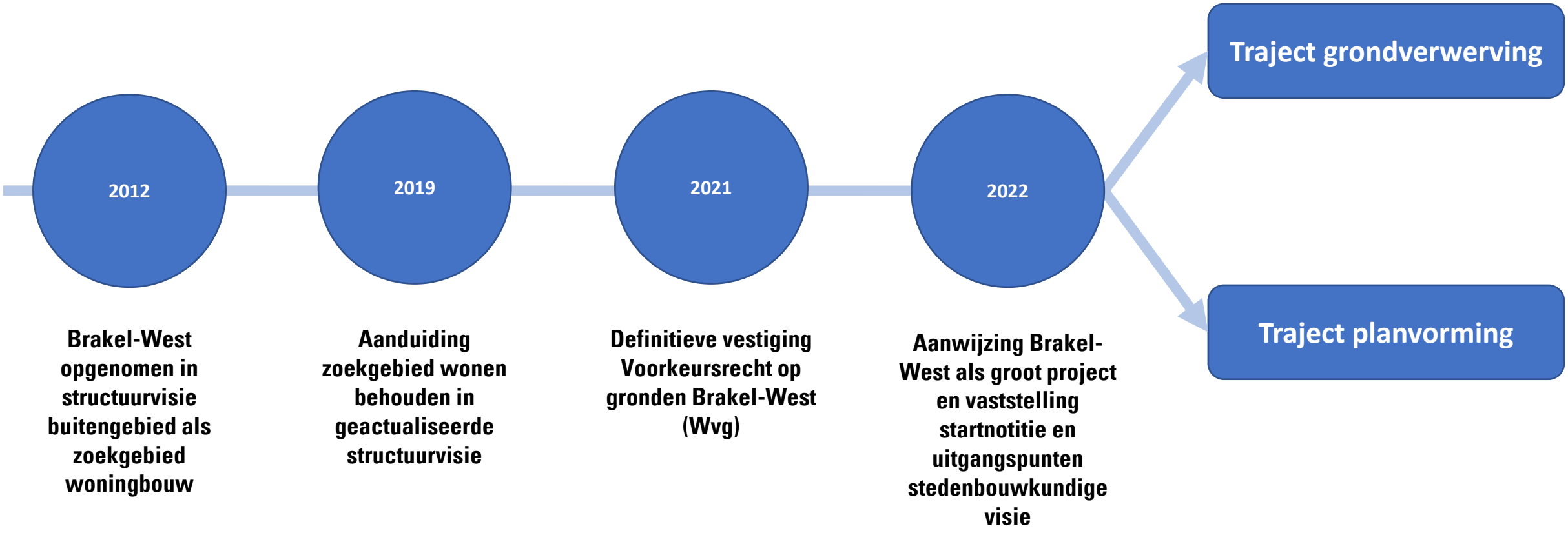
1. Inleiding, proces en doel van de avond	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
2. Resultaten consultatie	Jacco van Leeuwen (KuiperCompagnons)
3. Stedenbouwkundige visie	
4. Vervolg	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
5. Vragenronde	
6. Afsluiting	

- **Grote maatschappelijke behoefte aan woningen, zo ook in Brakel**
- **Uit ambtelijke verkenning is Brakel-West naar voren gekomen als meest geschikte locatie**
- **Vanwege complexe situatie en urgentie als gemeente besloten om die ontwikkeling in beginsel zelf op te pakken.**
- **Om grondspeculatie tegen te gaan zogenaamde voorkeursrecht (WvG) gevestigd op percelen binnen het plangebied.**





ACHTERGROND EN PROCES

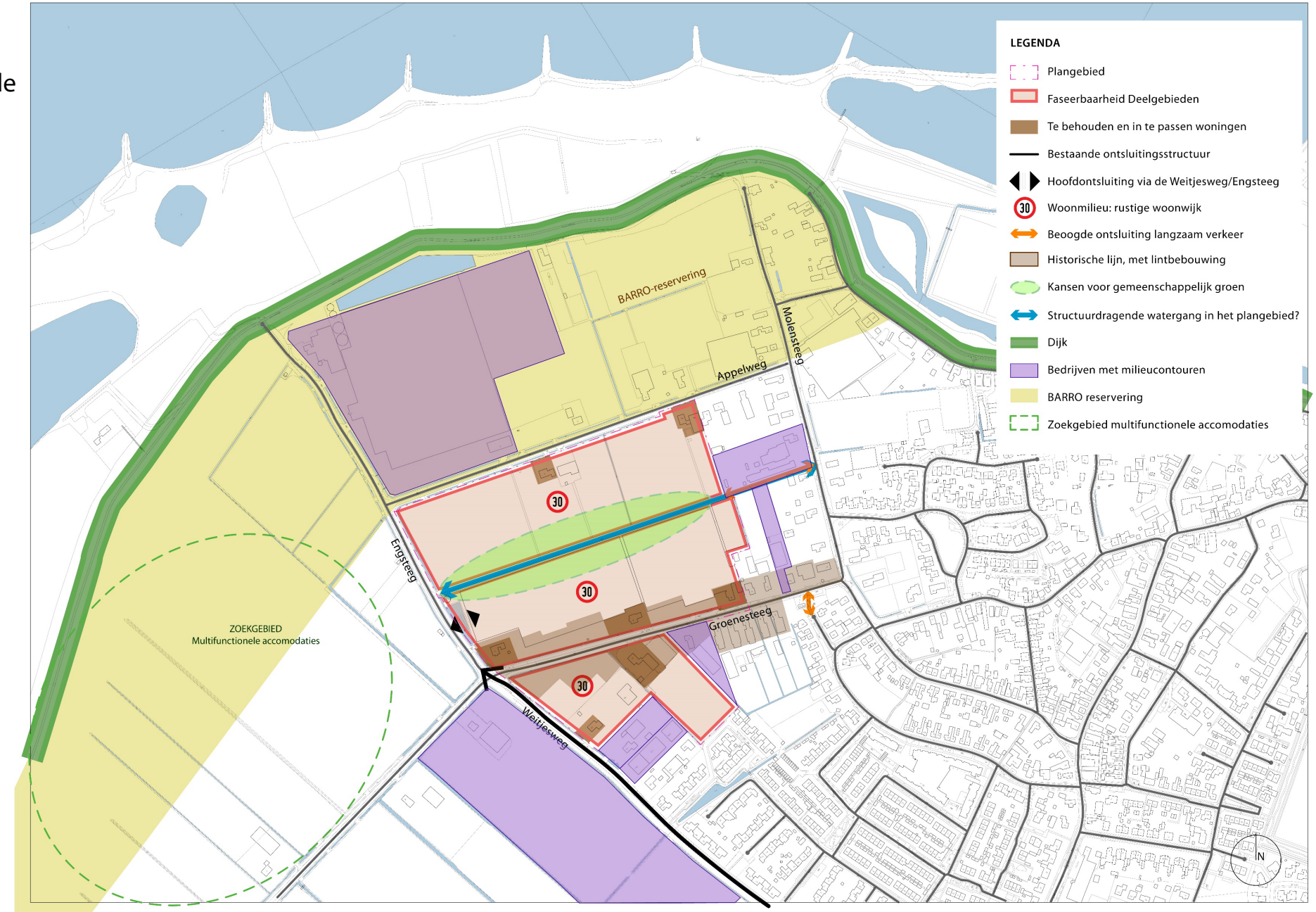


UITGANGSPUNTEN & AANDACHTSPUNTEN

Aandachtspunten

- Milieucontouren bestaande bedrijven
- Inpassing bestaande bedrijfswoningen
- Fasering

- Barro = *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*



STARTNOTITIE EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

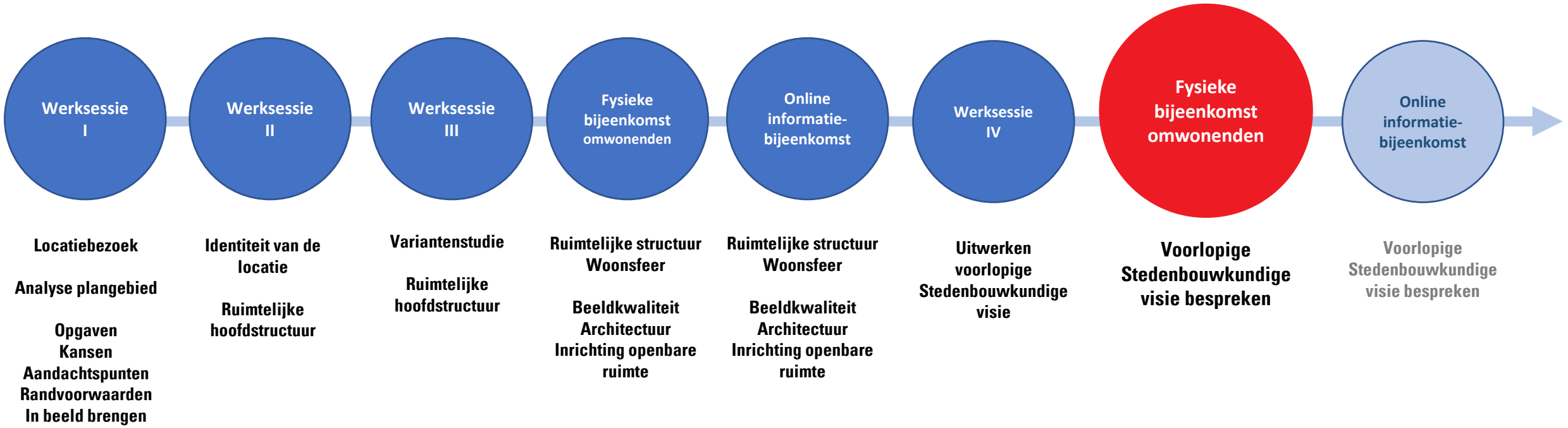
- **Startnotitie is vooral een processtuk, waarin afbakening, te nemen stappen, planning en stakeholders staan omschreven.**

- **Volkshuisvestelijke uitgangspunten:**
  - **Ten minste 190 woningen.**
  - **30% sociale huur, 15 % betaalbare koop en 55% middeldure en dure huur-/koopwoningen.**
  - **Gefaseerde ontwikkeling.**
  - **Intramurale zorginstelling in het plangebied.**

- **In Brakel vooral vraag naar goedkopere koopwoningen en sociale huurwoningen.**

- **Overige uitgangspunten:**
  - **Het plan sluit aan bij omliggend landschap en houdt rekening met cultuurhistorische waarde.**
  - **Voldoende openbare ruimte en ten minste 75 m^2 openbaar groen.**
  - **Voorzien in voldoende parkeergelegenheid (2 p.p. per woning).**
  - **Er dient voldoende waterberging gerealiseerd te worden.**
  - **Veilige en goede ontsluiting via Weitjesweg moet worden onderzocht.**
  - **Veilige ontsluiting langzaam verkeer richting kern Brakel belangrijk aandachtspunt.**

PROCES PLANVORMING



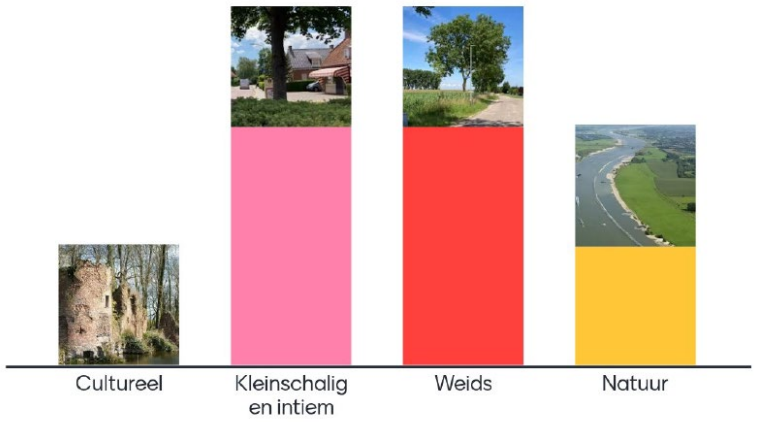
AGENDA

1. Inleiding, proces en doel van de avond	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
2. Resultaten consultatie	Jacco van Leeuwen (KuiperCompagnons)
3. Stedenbouwkundige visie	
4. Vervolg	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
5. Vragenronde	
6. Afsluiting	

RESULTATEN CONSULTATIE : STEDENBOUW & ARCHITECTUUR

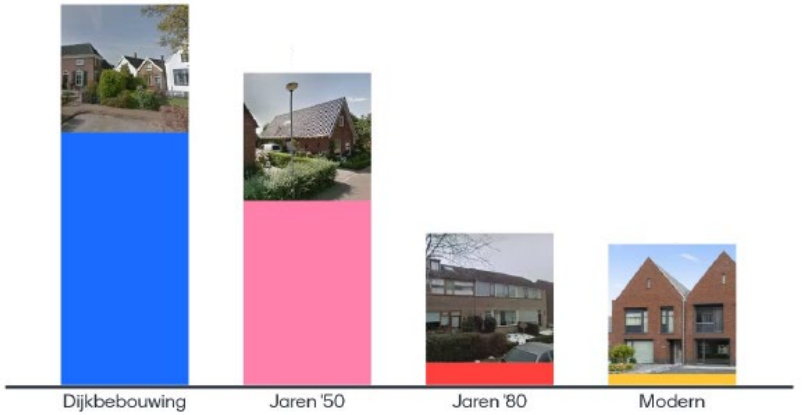
Wat is het karakter van Brakel:

- Kleinschalig en intiem
- Weids



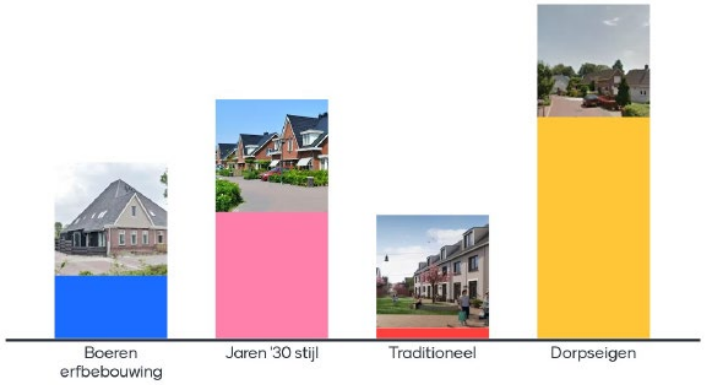
Welke architectuur typeert Brakel:

- Dijkbebouwing
- Jaren ‘50



Welke architectuurstijl geprefereert u:

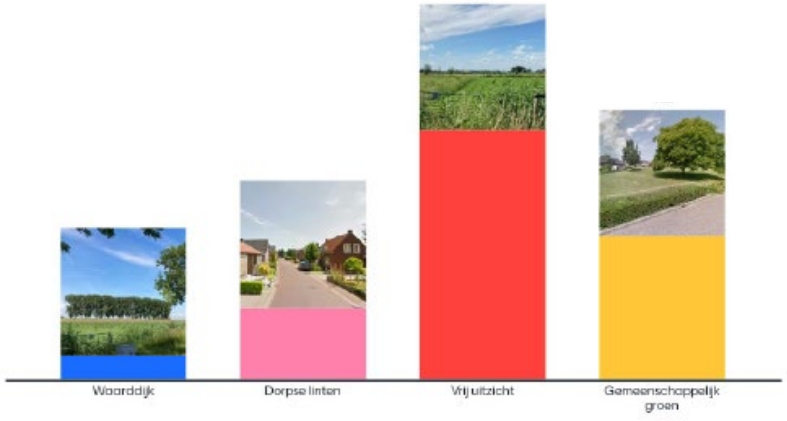
- Dorpseigen
- Jaren ‘30 stijl



RESULTATEN CONSULTATIE : STEDENBOUW & ARCHITECTUUR

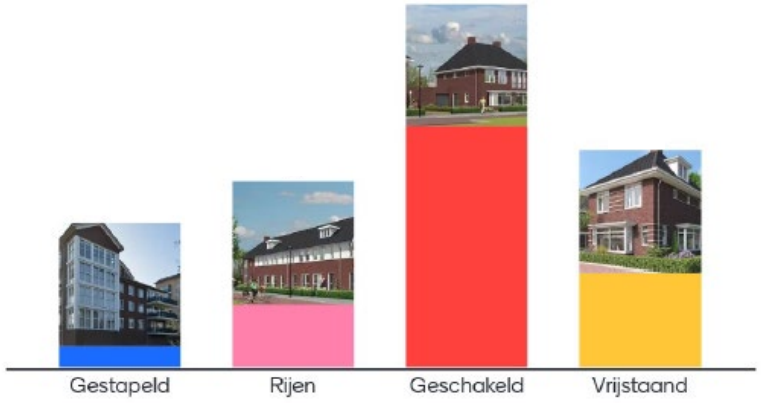
Waaraan hecht u het meeste waarde:

- Vrij uitzicht
- Gemeenschappelijk groen



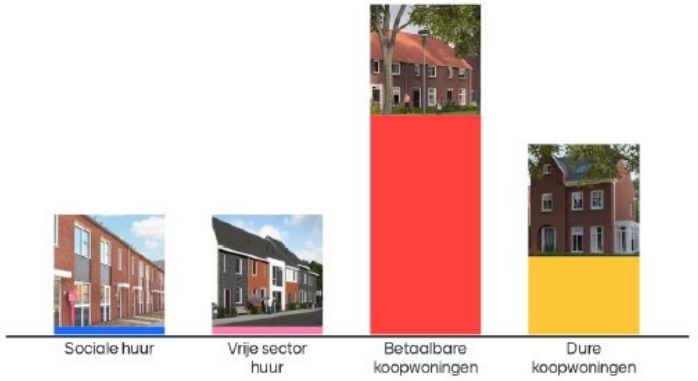
Wat is volgens u de woningbehoefte:

- *Geschakeld (2-onder-1-kap)*
- *Vrijstaand*



Voor welk segment moeten we volgens u bouwen:

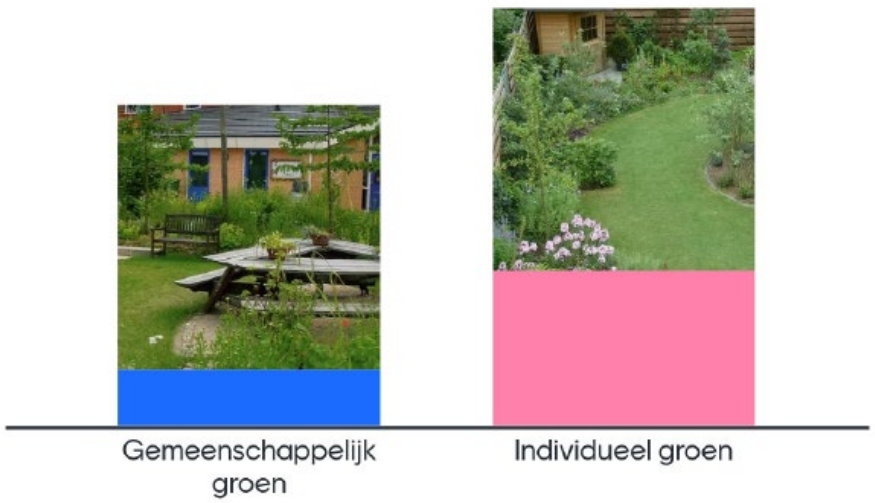
- Betaalbare woningen
- Dure woningen



RESULTATEN CONSULTATIE : OPENBARE RUIMTE

Hoe verdelen we het groen:

- Individueel groen



Wat is voor u de ideale parkeerplaats:

- In de voortuin / garage



RESULTATEN CONSULTATIE : OPENBARE RUIMTE

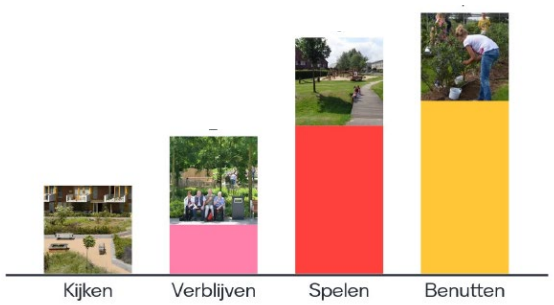
Wat is de gebruikswaarde van het groen :

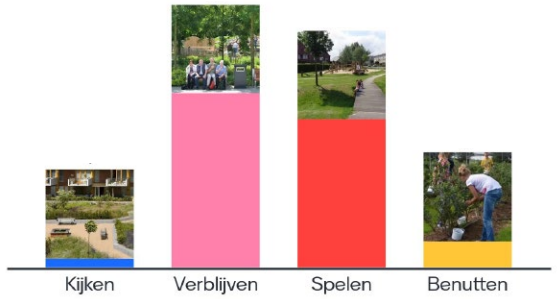
Informatiebijeenkomst I (fysiek)

- Benutten
- Spelen

Informatiebijeenkomst II (online)

- Verblijven
- Spelen





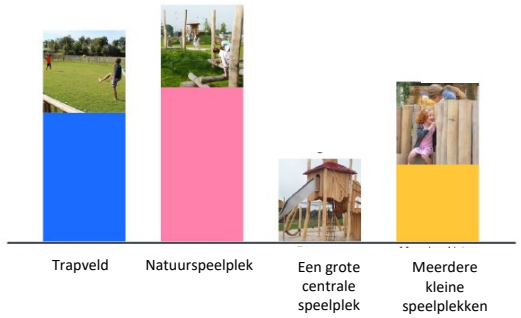
Wat voor speelplek voor de kinderen:

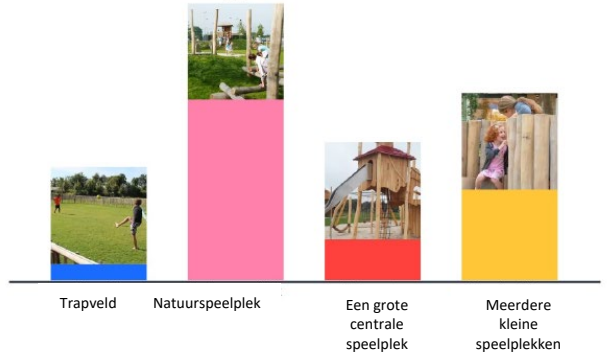
Informatiebijeenkomst I (fysiek)

- Natuurspeelplek
- Trapveld

Informatiebijeenkomst II (online)

- Natuurspeelplek
- Meerdere kleine speelplekken





Aantal vragen over voorkeur patroon



Aansluiting met de landschappelijk onderlegger



Aansluiting met de stedenbouwkundige context

Informatiebijeenkomst resultaten

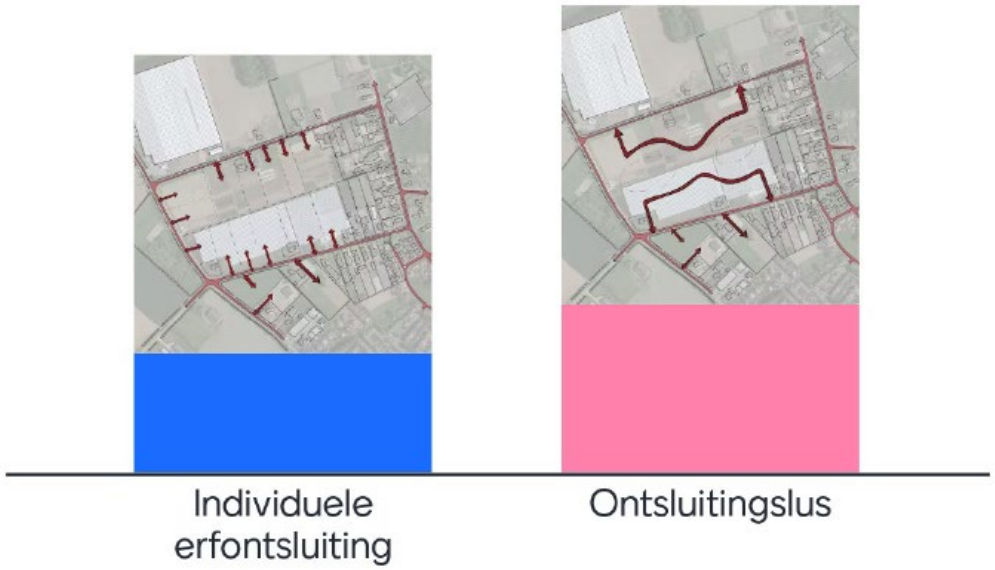
Hoe wilt u wonen?

- Aan een groen hof



Welke ontsluitingsstructuur prefereert u?

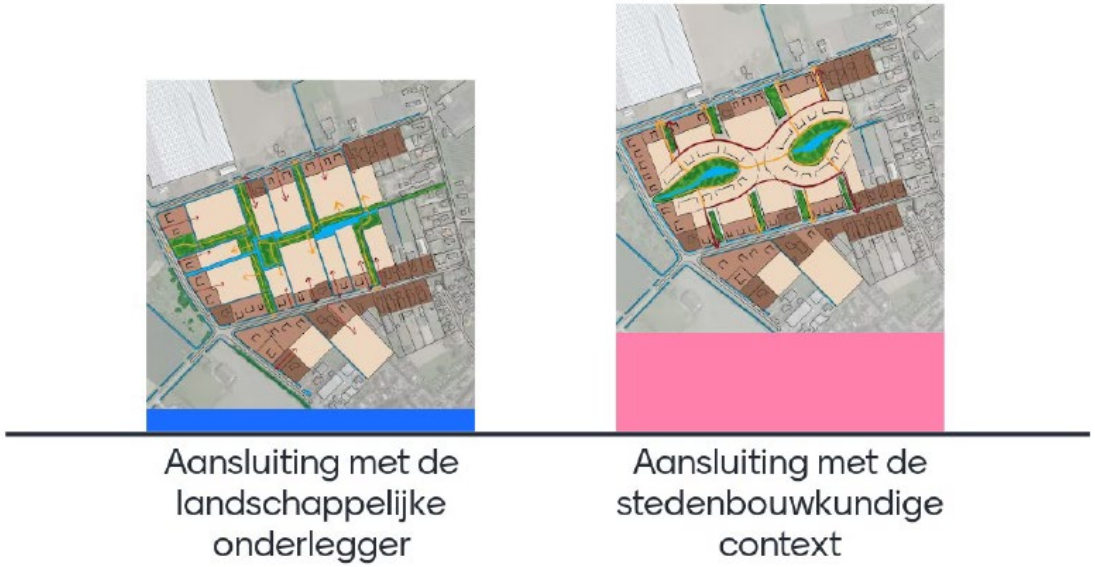
- Ontsluitingslus



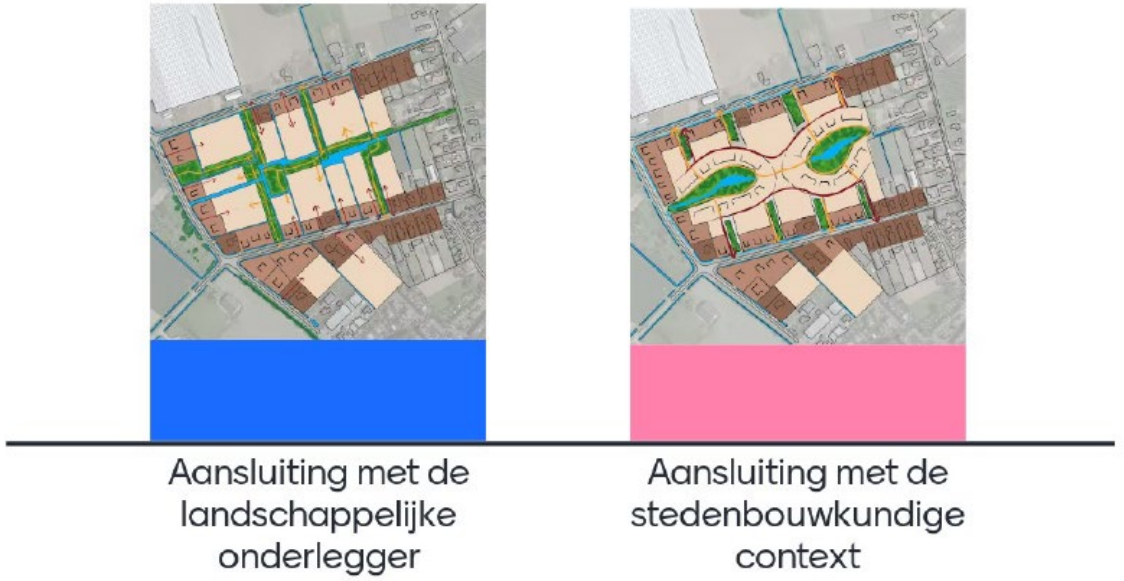
Informatiebijeenkomst resultaten

Voorkeur patroon

Informatiebijeenkomst I (fysiek)



Informatiebijeenkomst II (online)





Aansluiting met de stedenbouwkundige context

AGENDA

1. Inleiding, proces en doel van de avond	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
2. Resultaten consultatie	Jacco van Leeuwen (KuiperCompagnons)
3. Stedenbouwkundige visie	
4. Vervolg	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
5. Vragenronde	
6. Afsluiting	

Structuurschema

- **Woonmilieu passend bij karakter van Brakel** : - Kleinschalig en intiem, dorps karakter
  - Aansluiting met stedenbouwkundige context (dorpscentrum)
  - Wonen rondom groen hof
- **Woningen** : - Aandacht voor betaalbaarheid en Levensloopbestendigheid, waardoor vooral ruimte is voor kleinere woningen
  - Beeldkwaliteit aansluitend bij dorpseigen architectuur, jaren ‘30 en/of jaren ‘50 stijl
- **Aandacht voor voldoende gemeenschappelijk groen en individuele tuinen** : 75m2 openbaar groen per woning individuele tuinen, geen mandelig groen
- **Water** : Middentocht als hoofdwaterstructuur
- **Ontsluiting en parkeren** : Ontsluitingslussen Parkeren dicht bij de woning

Schetsverkaveling - proces



Groene ruimtes ‘verdelen’ over weerszijde van watergang

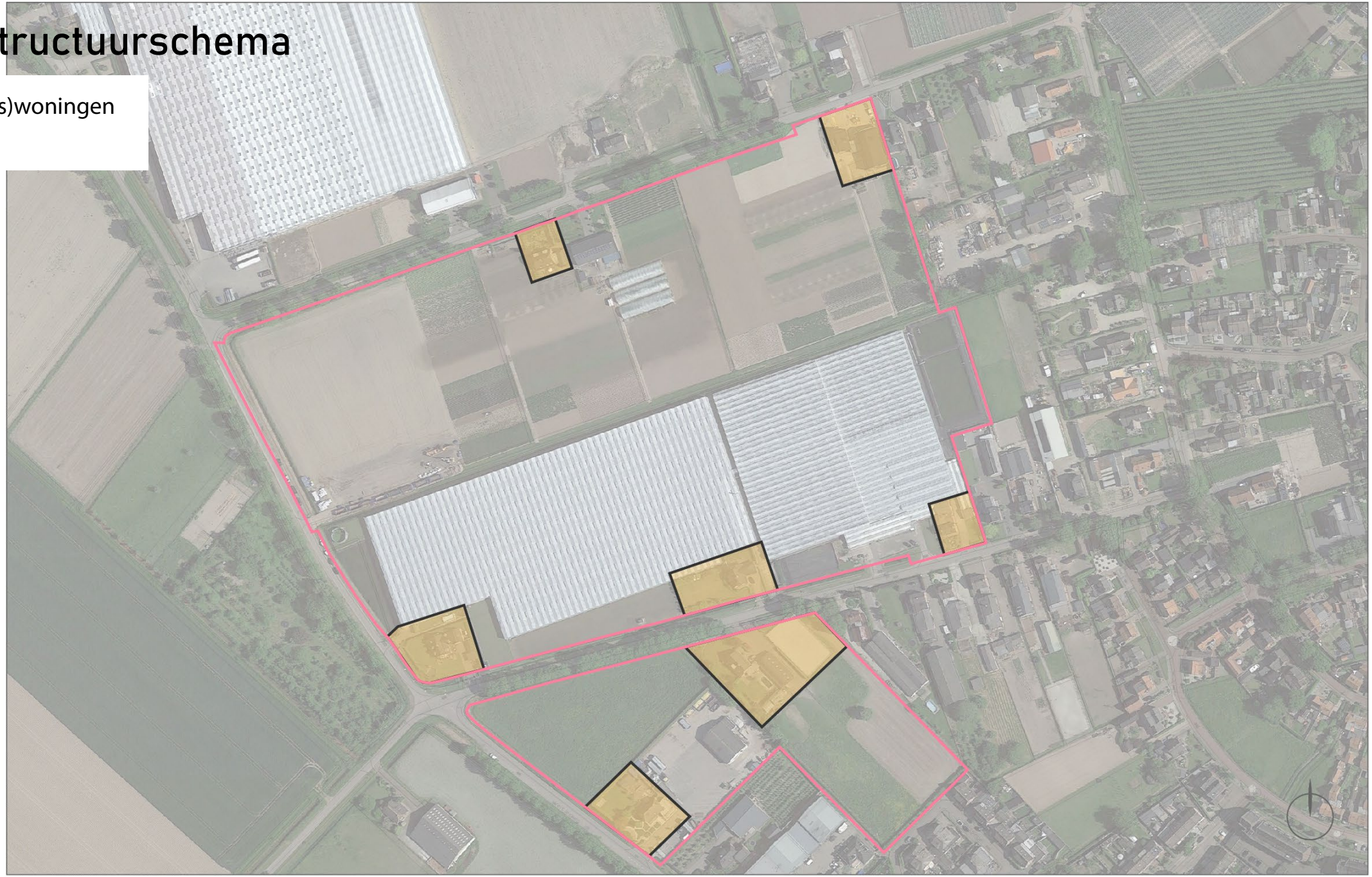


Groene Noord-Zuid gerichte inprikkers

Opbouw structuurschema

Bestaande (bedrijfs)woningen

inpassen



Opbouw structuurschema

Hoofdwaterstructuur



Zoekgebied watercompensatie

Opbouw structuurschema

Hoofdwaterstructuur

Verbinden met omgeving



Zoekgebied watercompensatie

Opbouw structuurschema

Groene centrale hoven



Zoekgebied watercompensatie

Opbouw structuurschema

Groene centrale hoven

Verbinden met omgeving

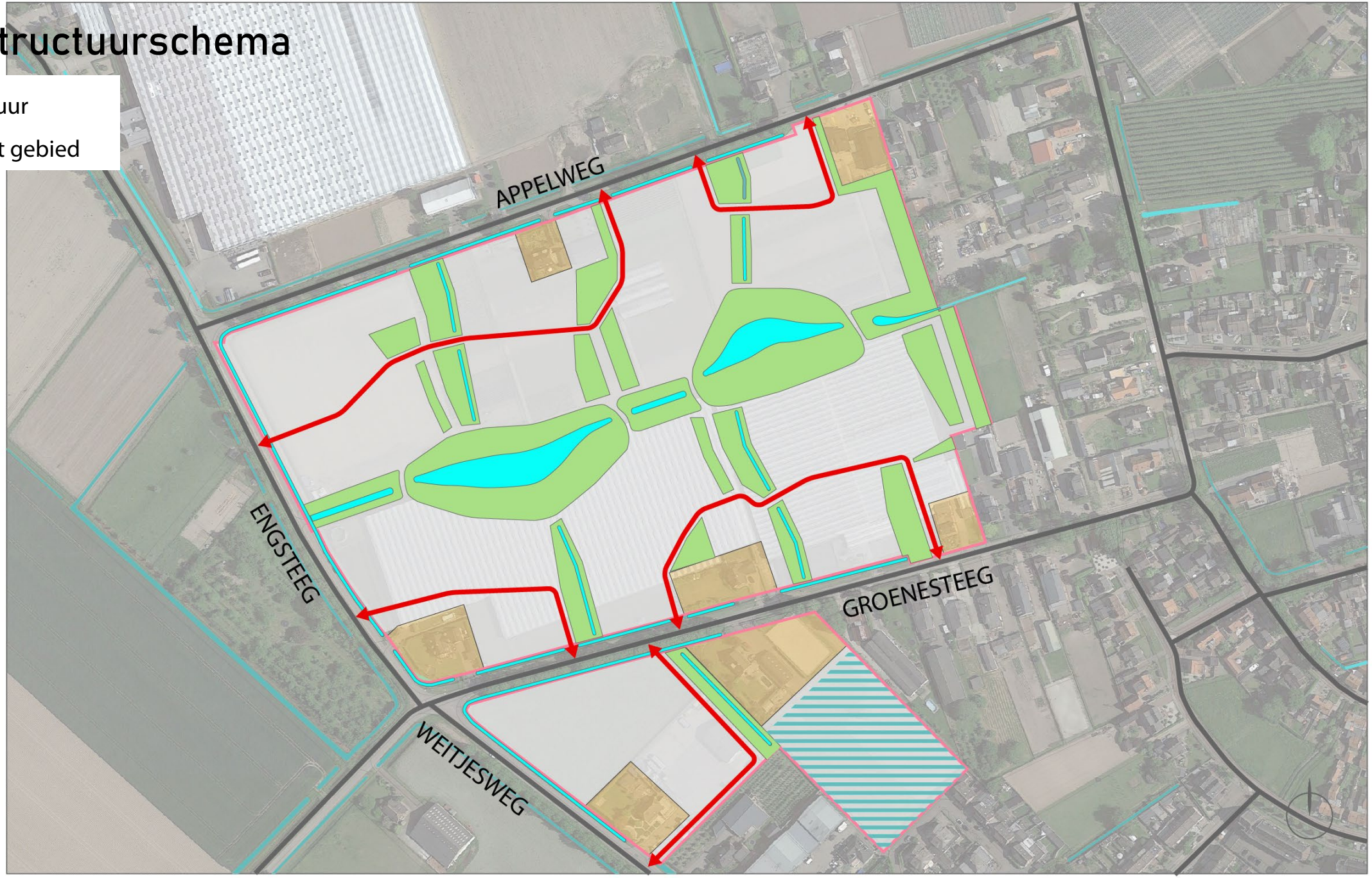


Zoekgebied watercompensatie

Opbouw structuurschema

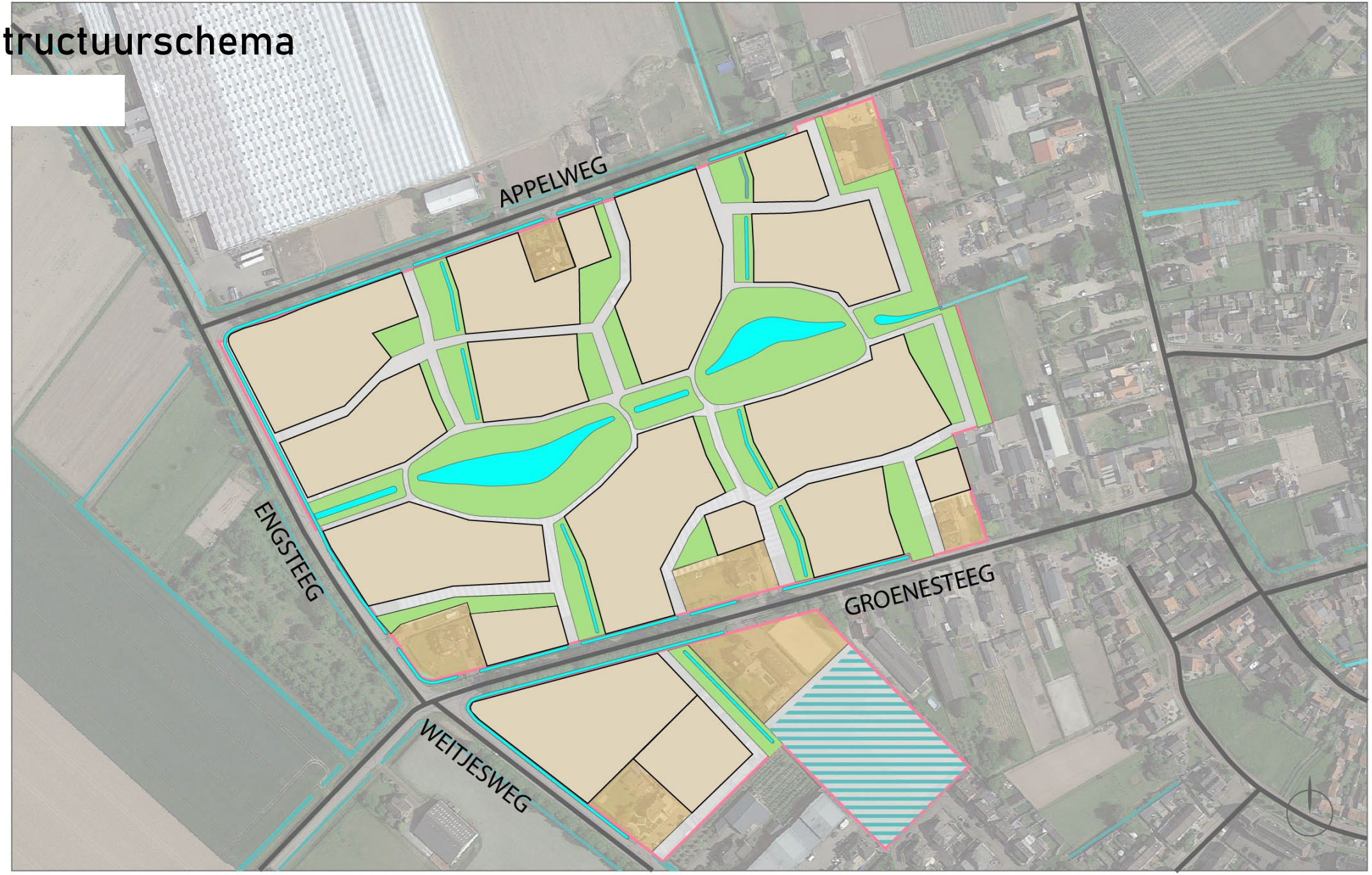
Ontsluitingsstructuur

Via lussen door het gebied



Opbouw structuurschema

Bouwvlakken

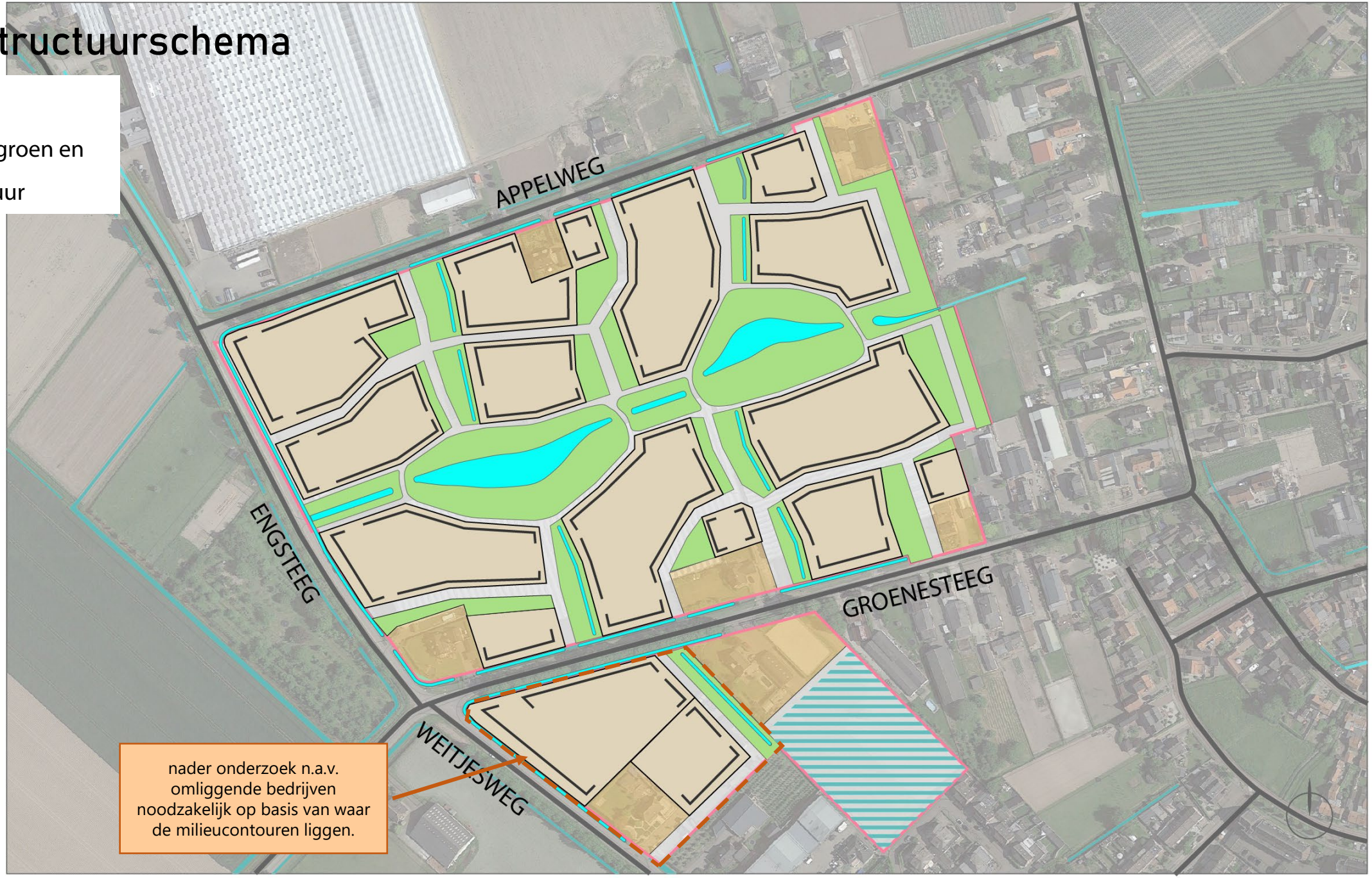


Opbouw structuurschema

Bouwvlakken

met oriëntatie op groen en

ontsluitingsstructuur



Structuurschema



Uitsnede: Groen hof



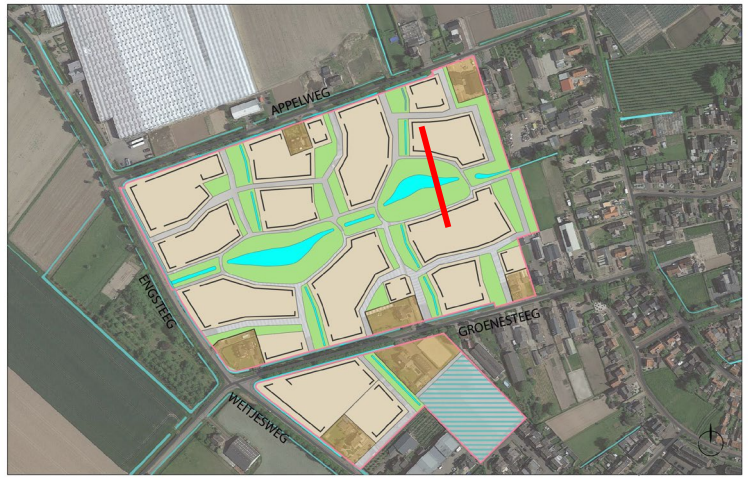


Wonen rondom groen hof

Spelen

Watercompensatie

Doorsnede groen hof met vijver





Uitsnede: Lint

Lint met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen

Kleine speelplekken



Uitsnede: Groene verbinding

Groene inprikkers slim combineren met parkeren

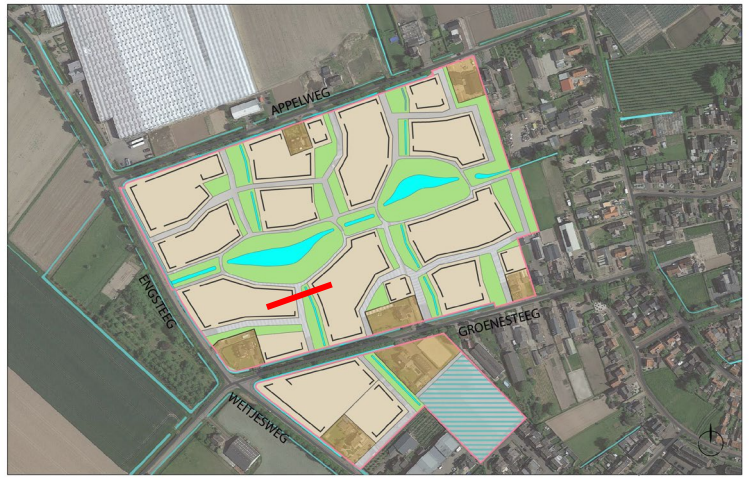
Kleine speelplekken

Parkeerkoffers dicht bij de woning



Doorsnede groene inprikker icm parkeren









Beeldkwaliteit Architectuur















AGENDA

1. Inleiding, proces en doel van de avond	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
2. Resultaten consultatie	Jacco van Leeuwen (KuiperCompagnons)
3. Stedenbouwkundige visie	
4. Vervolg	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
5. Vragenronde	
6. Afsluiting	

AGENDA

1. Inleiding, proces en doel van de avond	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
2. Resultaten consultatie	Jacco van Leeuwen (KuiperCompagnons)
3. Stedenbouwkundige visie	
4. Vervolg	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
5. Vragenronde	
6. Afsluiting	

AGENDA

1. Inleiding, proces en doel van de avond	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
2. Resultaten consultatie	Jacco van Leeuwen (KuiperCompagnons)
3. Stedenbouwkundige visie	
4. Vervolg	Armando Aerts (gemeente Zaltbommel)
5. Vragenronde	
6. Afsluiting	

CONTACT

Armando Aerts

aaerts@zaltbommel.nl