

# BEELDKWALITEITPLAN KRANGSTRAAT TUSSEN 3B EN 7

BRUCHEM - GEMEENTE ZALTBOMMEL



# COLOFON

*In opdracht van:*

**VOF VAN WANROOIJ - REUVERS**  
p/a Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.  
Postbus 4  
5386 ZG Geffen

*Opgesteld door:*

**URBAN JAZZ B.V.**  
Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14  
5061 PA Oisterwijk  
06 - 12 75 02 32  
[www.urbanjazz.nl](http://www.urbanjazz.nl)



Datum: 5 juli 2021

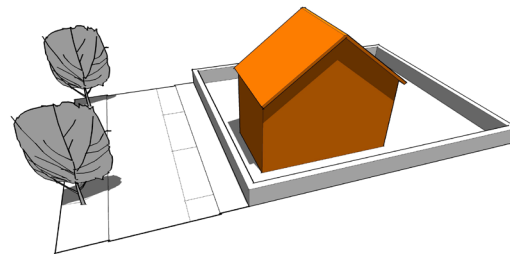
# INHOUD

## 1. INLEIDING

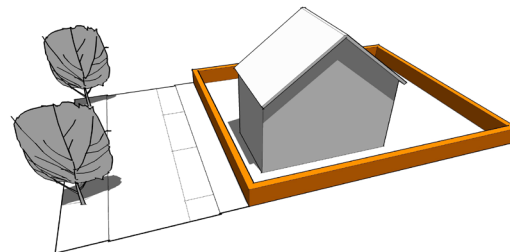
INSPIRATIEKADER

## 2. HET PLAN

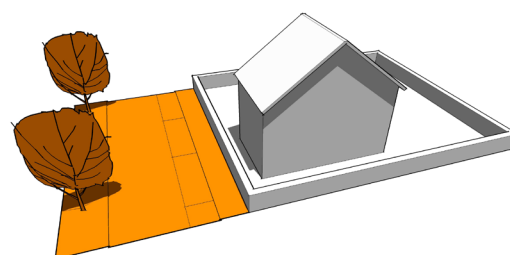
## 3. BEBOUWING



## 4. ERFAFSCHEIDING



## 5. BUITENRUIMTE



TOETSINGSKADER

# 1. INLEIDING



Zicht op de locatie van de Krangstraat



Ligging plangebied ten opzichte van kern Bruchem en Zaltbommel



Ligging plangebied in de directe omgeving

## AANLEIDING

Het plangebied Krangstraat 3-5 bestaat momenteel uit een agrarisch akkerbouw bedrijf met opstallen en onbebouwde agrarische gronden. Het bebouwde perceel is echter sinds geruime tijd niet meer in functie als akkerbouwbedrijf. Een woningbouwontwikkelaar heeft daarom het initiatief genomen voor de ontwikkeling van maximaal 50 nieuwbouwwoningen, in diverse typen, gefaseerd te realiseren binnen dit plangebied van bijna 3 ha. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt daarbij gesloopt en de bedrijfswoning, Hoeve Veldzicht uit 1926, blijft behouden als burgerwoning.

Met de realisatie van deze woningen wordt een kwalitatief hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt er een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Kwaliteit en met name samenhang in kwaliteit is immers niet altijd vanzelfsprekend. Het is een maatschappelijke en culturele verantwoordelijkheid van zowel de plantoetser, initiatiefnemer als de ontwerpers om het maximale eruit te halen. De opgave is zodoende de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht besteed te worden aan de samenhang in de totale openbare ruimte.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt. Deze beeldkwaliteitsgids dient drie doelen:

1. Als **beleidskader**; de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Als **ontwerp- en uitvoeringskader**; voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. Als **toetsingskader**; voor de stadsbouwmeester dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een toekomstig gebouw en de gebouwde omgeving.

## LEESWIJZER

Deze beeldkwaliteitsplan is in twee delen opgesplitst: een *inspiratiekader* en een *toetsingskader*.

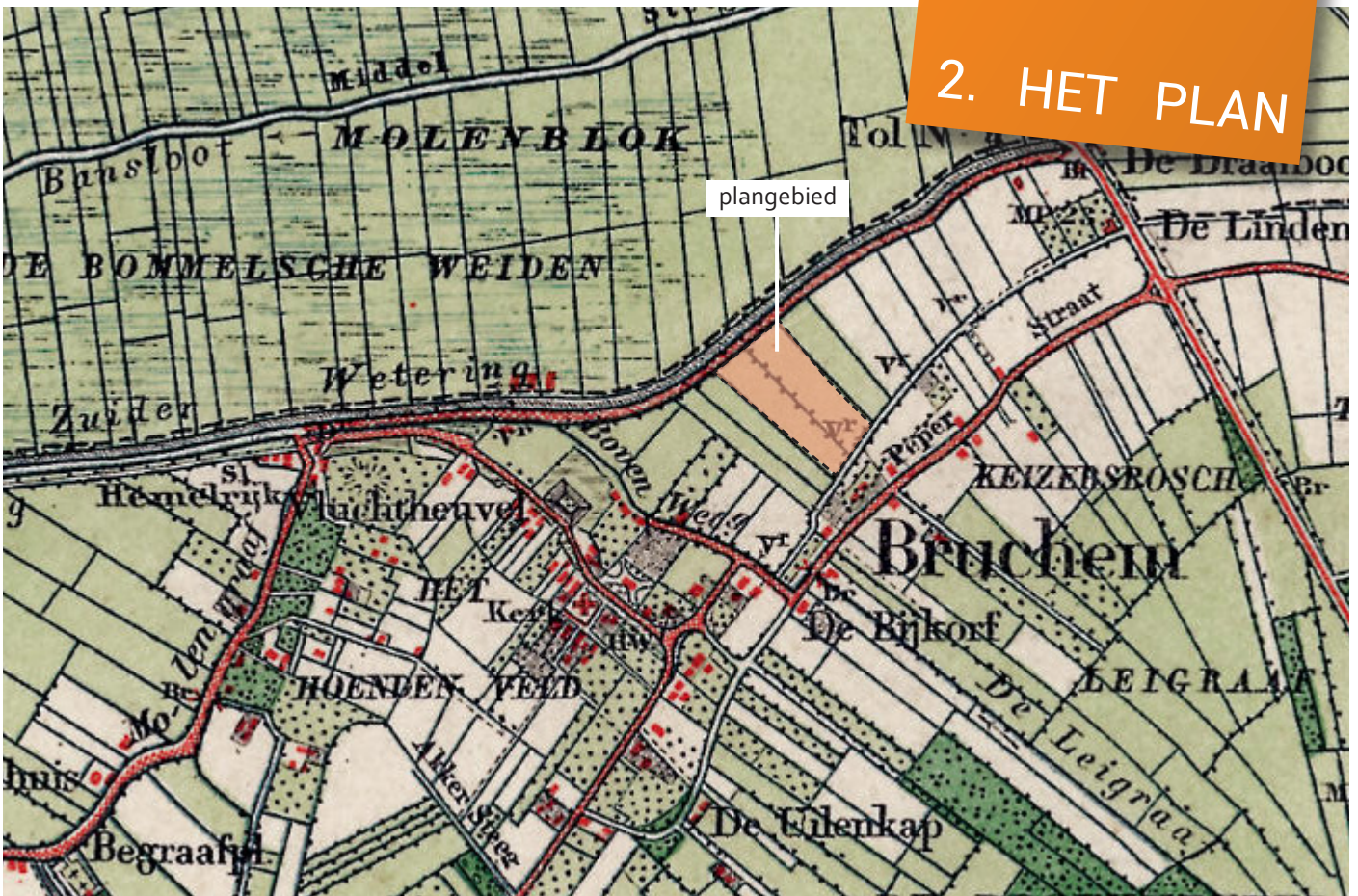
In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie het verkavelingsplan en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

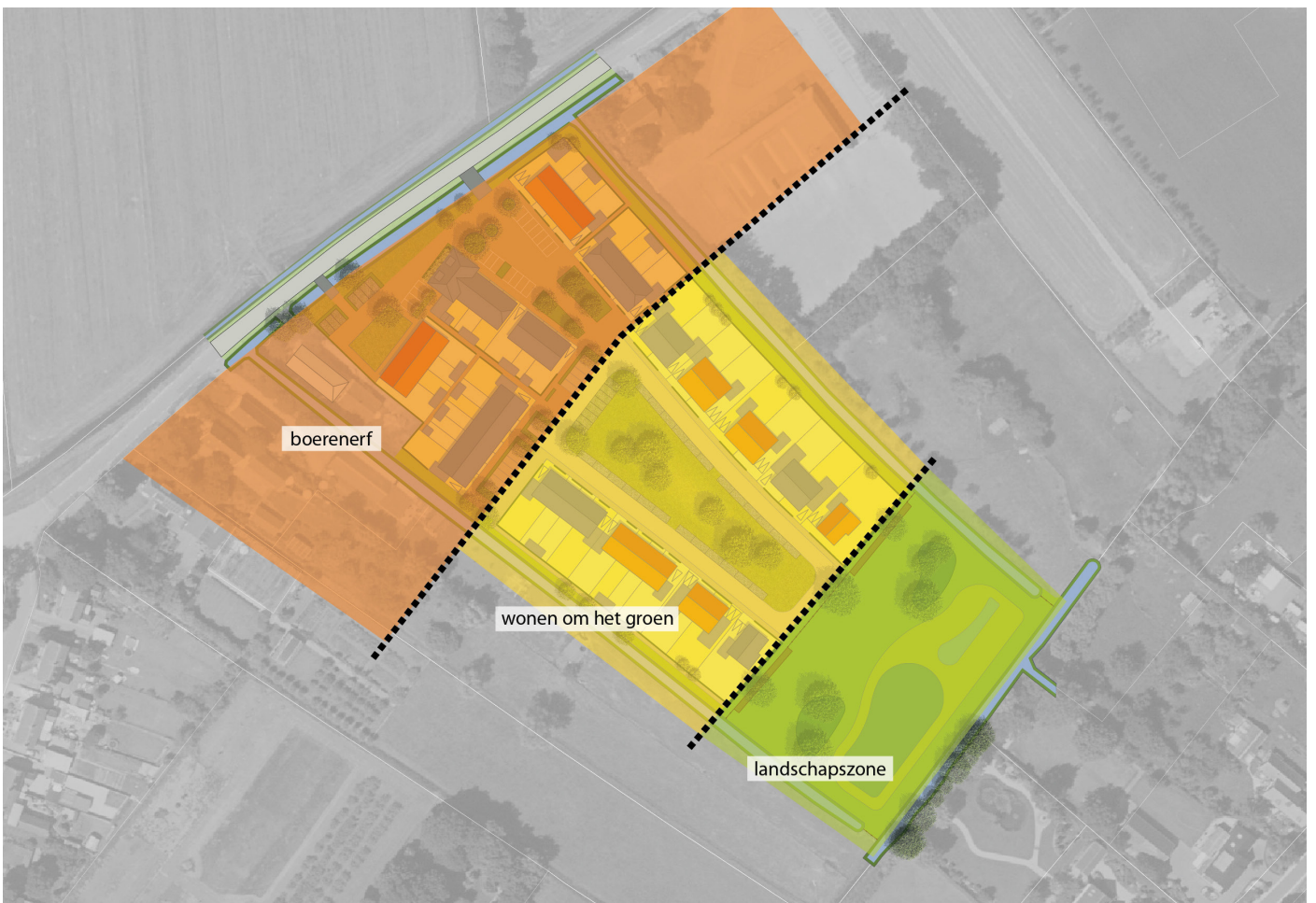
Ondanks dat wij er van uit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit de zelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetser efficiënter maken.

Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen) heldere criteria opgesteld.

## 2. HET PLAN



Situatie plangebied en omgeving omstreeks 1900



Stedenbouwkundige visie

## RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

### Historie

Bruchem ligt op een stroomrug van de Waal middenin de Bommelerwaard dicht bij de stad Zaltbommel. De naam Bruchem bestaat uit twee delen: *bruc* en *hem*. Bruc komt van broek, dat laagland of een weiland betekent. Hem is afgeleid van heim, dat woonplaats betekent.

De historische dorpskern van Bruchem heeft haar originele cultuurhistorische waardevolle karakteristiek weten te behouden. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. De bebouwing aan de Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem. De verschillende planmatige uitbreidingen van Bruchem zijn beperkt en hebben zich geschikt naar de bestaande landschappelijke en dorpsstructuur, waarvan de oorspronkelijke bebouwingslinten nog steeds de belangrijkste verkeersverbindingen met de omgeving zijn.

De panden in het dorp hebben overwegend een individuele uitstraling en bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen. De bouwhoogte is sterk afwisselend en de bebouwing kent hoofdzakelijk een zadeldak, met of zonder wolfeinden, schilddak of mansardekap. Over het algemeen is er sprake van een baksteenarchitectuur en een eenvoudige agrarische vormgeving.

Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd wat karakteristiek is voor de bebouwing van voornamelijk voor 1900 in Bruchem. De woningen staan over het algemeen wisselend geordend op grote kavels, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

### Gebiedskenmerken

Op het perceel Krangstraat 5 in Bruchem staat een agrarische bedrijfswoning en aantal schuren, ter grootte van circa 376 m<sup>2</sup>. De gronden zijn in gebruik (geweest) als weide en akkerland. De gronden liggen tussen de noordwestelijk gelegen Krangstraat en de zuidoostelijk liggende Peperstraat, te midden van burgerwoningen en een opleidings- en vergaderlocatie.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Bommelse Weiden. Dit is een open en laag gelegen gebied in de Bommelerwaard dat de stad Zaltbommel ruimtelijke van de kern Bruchem scheidt. De komgronden waren vroeger nat en moeilijk begaanbaar en zijn lange tijd niet geschikt geweest voor bewoning. Deze historisch-geografische patronen zijn terug te zien in het landschap. De Krangstraat ligt op de rand van de oeverwal en kent een open lintbebouwingsstructuur met diverse doorzichten richting de Peperstraat. Hierbij bevindt de woning/ boerderij zich in de eerstelijns bebouwing direct aan de straat, daarachter staan grootschaligere bouwmassa's in de vorm van loodsen, schuren en/of kassencomplexen die sinds de jaren 60 van de vorige eeuw zijn geplaatst voor sierteelt. Daar weer achter liggen de onbebouwde weides en akkerbouwgronden.

## STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Op basis van een ruimtelijke en functionele analyse van de omgeving kan geconstateerd worden dat de te bebouwen locatie ligt op het snijvlak van:

- een *open agrarisch weidelandschap* met zicht op de contouren van Zaltbommel,
- een *bebouwingslint* aan de Krangstraat waarin (voormalige) agrarische erven afwisselen met gras- en akkerland,
- een *zone met zeer ruime woonpercelen* aan de Peperstraat.

Elke van de drie ruimtelijke eenheden heeft eigen onderscheidende kwaliteit: het weidse uitzicht over het buitengebied, de verspreid liggende bebouwde erven in de groene, landelijke omgeving aan de Krangstraat en de groen afgezoomde achtertuinen aan de zijde van de Peperstraat.

De ambitie is om een passende landschappelijke inrichting met bouwensembles te realiseren die aansluiten op de aanwezige lintstructuur, met vaak karakteristieke (voormalige) agrarische bebouwing en het landschappelijke karakter van de omgeving. Speciale aandacht bij de verdere uitwerking gaat uit naar duurzaamheid, samenhang en collectiviteit.

De visie gaat daarom uit van een ruimtelijke opbouw in drie zones:

- Vanaf de Krangstraat gezien sluit de 1<sup>e</sup> 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 2<sup>e</sup> 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 3<sup>e</sup> zone heeft een onbebouwde groene inrichting die geschikt gemaakt wordt als leefgebied voor de aanwezige steenuilen en heeft een voorziening voor het bergen van regenwater.

### Ontsluitingsstructuur

Het plangebied zal bereikbaar worden gemaakt door één hoofdontsluiting op de Krangstraat voor met name het gemotoriseerde verkeer. Een secundaire ontsluiting, zo dicht mogelijk tegen de kern van Bruchem voor specifiek het langzaamverkeer, zal mede door het aanleggen van een langzaamverkeersstrook in het profiel van de Krangstraat voor een veilige en logische verbinding met het dorp zorgen.



De drie zones zijn herkenbaar in het verkavelingsplan



Eén hoofdontsluiting op de Krangstraat en een nieuwe veilige route voor langzaamverkeer naar de dorpskern



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## Ruimtelijke inpassing

In de uitwerking van de visie in een verkavelingsplan 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.

### Zone 1 – Boerenerf

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, die variëren tussen 1 laag met kap en 2 lagen met kap, en de wijze waarop deze compact zijn gesitueerd aan een informele buitenruimte. Ook in de architectonische vormgeving wordt herkenbaar verwezen naar de lokale karakteristieken van de bestaande boerderijen en wordt het onderscheid tussen het woondeel en staldeel duidelijk onderscheiden.

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 subtiële 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 naast elkaar liggende “boerenerven” goed van elkaar te onderscheiden zijn. Vervolgens vernauwt de ruimte zich door het toepassen van plantvakken met heesters om zo de overgang naar de tweede zone aan te geven.

### Zone 2 – Wonen om het groen

Door de woningen achter de eerste zone enkel parallel aan de plangrenzen te positioneren ontstaat er een forse open groene ruimte die een contrast vormt met de meer intieme “boerenerven”. Het groene binnengebied biedt ruimschoots gelegenheid voor speelelementen en een hondenuitlaatplek.

De centrale groene plek 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. De bouwhoogte neemt van 2 bouwlagen met kap aan de kant van zone 1 af naar 1,5 laag met kap richting de landschappelijke zone om de overgang naar de openheid van het achterliggende terrein te ondersteunen.

Het openbare parkeren in deze zone wordt verdeeld over het gebied zodat deze dicht bij de woningen gesitueerd is. 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 deze groene overgangszone.

### Zone 3 – Landschapszone

De landschappelijke 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 een 60 meter diep ruimtelijke barrière naar de percelen aan de Peperstraat.

## Woningbouwprogramma

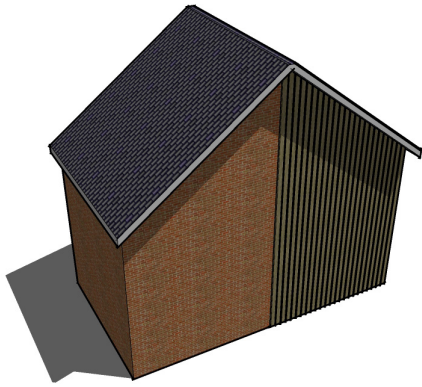
De regels van dit bestemmingsplan maken de bouw van maximaal 50 woningen mogelijk. Het hier opgenomen verkavelingsplan voorziet in 49 woningen. Deze woningen worden vooral ontwikkeld voor de woningzoekenden in Bruchem. Er wordt gedacht aan het realiseren van een brede mix met eengezinswoningen, starterswoningen, nultredenwoningen (onder andere voor senioren), eenpersoonshuishoudens, bouwkavels en zorg. Hiervan is 70% voor de vrije sector bedoeld en 30% voor de sociale sector.

## Verkeer en parkeren

De langzaamverkeersroutes lopen op formele en informele wijze door het plan heen en komen samen op één punt aan de Krangstraat waar een nieuw aan te leggen 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. Voor de gehele woonbuurt zal gelden dat de maximale snelheid 30 km/u is. Rondom de centrale groene ruimte wordt vanwege de overzichtelijkheid en efficiënte indeling van het straatprofiel voorgesteld om een eenrichtingscircuit toe te passen.

Voor het parkeren geldt de norm van 2 parkeerplaatsen per woning, ongeacht de woningtypologie. Met het totaal van maximaal 49 woningen dienen er zodoende tenminste 98 parkeerplekken voorzien te worden. Minimaal 15 parkeerplaatsen hiervan (0,3 parkeerplek per woning) dienen daarvan openbaar toegankelijk te zijn. In de nevenstaande afbeelding wordt inzicht gegeven wat de parkeercapaciteit binnen het plan is en hoe deze verdeeld wordt over de buurt. De conclusie is dat er met 101 beschikbare parkeerplekken ruimschoots aan de vereiste 98 parkeerplekken voldaan kan worden.

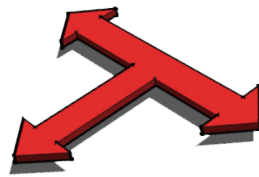
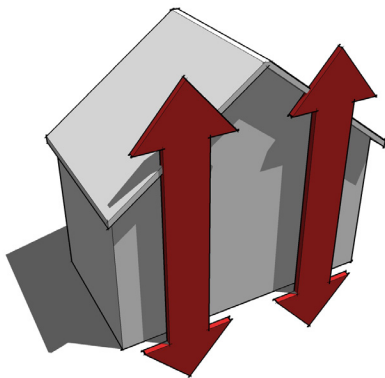
**materiaal:** - traditionele, warme materialen



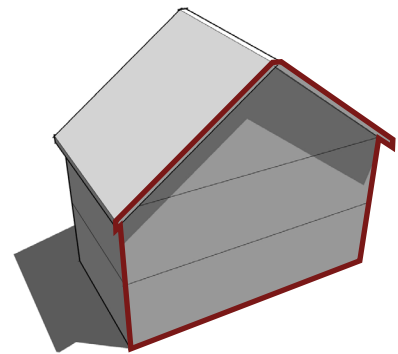
# 3. BEBOUWING

## Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling

**gevelkarakteristiek:** - verticale geleiding



**massa en vorm:** - max. 2 lagen met kap,  
- toepassen van dakoverstek of nadrukkelijke gevelbeëindiging



De Verbeelding in het bestemmingsplan geeft samen met de bijbehorende Regels de bouwmogelijkheden weer

De twee bebouwde deelgebieden 'Boerenerf' (rood) en 'Wonen om het groen' (paars)

## ALGEMEEN

In het toetsingskader is, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. **situering**, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak vast wordt gelegd en de positie van de woning hierop bepaald kan worden,
2. **massa en vorm**, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden,
3. **gevelkarakteristiek**, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl worden vastgesteld,
4. **kleur en materiaal**, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren wordt bepaald. In het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals deze in hoofdstuk 2 'Het plan' beschreven staan.

Daarbij worden de volgende onderdelen toegevoegd:

5. **erfafscheidingen**, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd,
6. **inrichting openbare ruimte**, waarin de juiste relatie van de planopzet met de inrichting van de openbare ruimte kan worden bereikt.

De eerste twee punten ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, mogelijk aangevuld met enkele relevante aspecten. Het tweede en derde punt ('gevelkarakteristiek' en 'kleur en materiaal') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en het laatste punten ('erfafscheidingen' en 'inrichting openbare ruimte') behelzen de criteria voor de inrichting van de buitenruimte.

## SAMENHANG EN CONTRAST

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen. Daarbij dient de nieuwe bebouwing te passen in de omgeving en zal er onderlinge samenhang in de woningen moeten zijn om een rommelige uitstraling te voorkomen. Zo kan het plan tevens als een geheel herkenbaar blijven. De architectuur en detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie in het landelijk gebied en de ambitie om tot een kwalitatief hoogwaardige buurt te komen die past bij de ruimtelijke opzet van de stedenbouwkundige visie.

In dit beeldkwaliteitplan wordt daarom gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die de rode draad vormen door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om daarmee voldoende onderscheid te krijgen in de beide bebouwde deelgebieden ('Boerenerf' en 'Wonen om het groen'). Daarbij kunnen de afwijkingen zorgen voor variatie tussen de verschillende woningen en ruimte geven aan de persoonlijke wensen van de toekomstige bewoners/bouwers.

Het bereiken van de samenhang komt neer op het consequent toepassen van de volgende aspecten:

- Alle hoofdbouwmassa's hebben een **traditionele bouwvorm** van maximaal twee bouwlagen en een schuine kap.
- Alle woningen hebben een **zichtbare dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging** als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan.
- Alle hoofdbouwmassa's hebben een overwegend **verticale gevelgeleding** (staande ramen).
- Alle woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit **traditionele materialen met een warme uitstraling**: baksteen/hout/keramische dakpannen.

Buiten de bovenstaande vier punten die de samenhang in de bebouwing waarborgen, wordt het contrast en daarmee de herkenbaarheid van de twee deelgebieden bereikt door:

- De **positionering van de bebouwing**; waarbij de woningen rond de centrale groene ruimte door de situering in een continue, strakke rooilijn de gezamenlijke binnenruimte duidelijk definiëren en een meer verspringende rooilijn in het boerenerf de variatie in de lintbebouwing en het onderscheid tussen de verschillende agrarische hoofd- en bijgebouwen ondersteund.
- De **mate van architectonische details** toepassen; waarbij de rijkere detaillering in het boerenerf (zoals geprofileerd lijstwerk, muurankers en/of roedenverdeling in het raam) zich onderscheidt van de woningen rondom de groene ruimte waar details deels weggelaten worden of eenvoudiger worden uitgevoerd.
- De **afwijkende architectonische uitstraling**; waarbij de bebouwing aan de dorpslint/ op het boerenerf als onderdeel van de historische dorpsstructuur en verwijzend naar de oorspronkelijke boerenerven elders in Bruchem een meer historiserende vormgeving heeft en de woningen in het achterliggende gebied een meer eigentijdse interpretatie hiervan geven.

## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED BOERENERF



*Herkenbaar onderscheid in woondeel en schuurdeel van de boerderij*



*Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria*

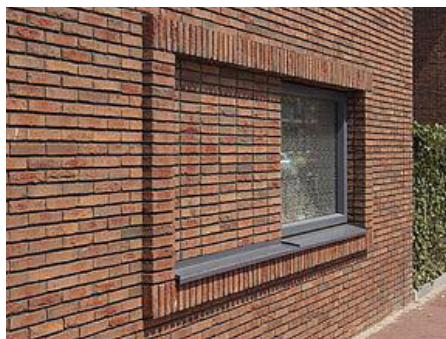
*Referentie naar de historische landelijke bebouwing in de omgeving: traditionele materialen, rijke detaillering, onderlinge variatie bouwblokken*



*Bestaande boerderijen in de omgeving*



# REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED CENTRAAL GROEN



*Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria*



*Landelijk karakter met eigentijdse uitstraling door heldere bouwvorm, expressieve accenten, natuurlijke materialen en sobere details*



## TOETSINGSKADER BEBOUWING

SITUERING	Positie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Deelgebied 'Boerenerf'</i>: Hoofdgebouwen worden onderling verspringend gesitueerd, echter uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.</li> <li>• <i>Deelgebied 'Wonen om het groen'</i>: Hoofdgebouwen worden in één continue, strakke lijn gesitueerd binnen de aanduiding 'bouwvlak' zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.</li> </ul>
	Zijdelingse afstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.</li> </ul>
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluitend gesitueerd 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning (m.u.v. erkers).</li> </ul>
MASSA EN VORM	Bouwlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Deelgebied 'Boerenerf'</i>: bouwvolumes afwisselend tussen 1 en max. 2 lagen plus kap.</li> <li>• <i>Deelgebied 'Wonen om het groen'</i>: bouwvolumes aflopend van max. 2 lagen plus kap naar max. 1,5 bouwlaag met kap aan de zijde van de landschapszone.</li> </ul>
	Gevelvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen van dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan.</li> </ul>
	Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap verplicht voor hoofdbouwmassa.</li> <li>• Zadeldak of schilddak toepassen.</li> <li>• <i>Deelgebied 'Boerenerf'</i>: toepassen van een wolfseind tevens mogelijk, schilddak dient te passen in de karakteristiek van een boerderij.</li> <li>• Zowel langskappen als dwarskappen mogelijk.</li> </ul>
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 1 laag.</li> <li>• Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.</li> </ul>
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).</li> </ul>
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels.</li> </ul>
	Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Deelgebied 'Boerenerf'</i>: De woningen hebben door de rijke detaillering en architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande historische agrarische panden in de omgeving. Het onderscheid tussen het woondeel en de stal van de boerderij is herkenbaar in de vormgeving.</li> <li>• <i>Deelgebied 'Wonen om het groen'</i>: De architectuur wordt gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgeving. De woningen hebben een duidelijke verwijzing naar de agrarische bebouwing van het boerenerf.</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Deelgebied 'Boerenerf'</i>: Duidelijk herkenbaar bouwvolume door een zeer beperkte plasticiteit. Incidenteel een forser accent of verbijzondering (bijv. geveluitsparing of referentie staldeuren) mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.</li> <li>• <i>Deelgebied 'Wonen om het groen'</i>: Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. in erker, raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel.</li> </ul>
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Deelgebied 'Boerenerf'</i>: Architectuur wordt gekenmerkt door een rijke detaillering zoals het toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen), geprofileerd lijstwerk, muurankers en/of roedenverdeling in het raam.</li> <li>• <i>Deelgebied 'Wonen om het groen'</i>: Beperkt toepassen van sobere en eenvoudige verbijzonderingen. Toepassen van slank lijstwerk. Constructieve details en functionele onderdelen zorgvuldig ontwerpen.</li> <li>• Toepassen van een gemetselde, natuurstenen of betonnen plint/trasraam.</li> <li>• Toegepaste schoorstenen dienen een gemetselde uitstraling te hebben, behoudens doorvoeren voor installaties.</li> <li>• Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel.</li> <li>• Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op de bebouwing geplaatst.</li> </ul>

## Gevel

- *Deelgebied 'Boerenerf'*: Gevels van woningen refererend aan het woondeel van een boerderij overwegend uit baksteen optrekken. Gevels behorende bij het staldeel van de boerderij kunnen ook hout als hoofdmateriaal hebben.
- *Deelgebied 'Wonen om het groen'*: Gevels overwegend uit baksteen optrekken. Houten geveldelen mogelijk, mits ondergeschikt.
- Hout toepassen in de materiaaleigen kleur (dat duurzaam een kwalitatieve uitstraling behoud) of uitgevoerd in een gedekte kleurstelling of zwart.
- Geen strengpers baksteen toegestaan.
- Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan. Afwijkende donkerdere steen voor, of cementeren van, trasraam/plint is mogelijk.
- Binnen de verschillende woonblokken dient voldoende variëteit in het metselwerk te zitten.
- Ondergeschikte zeer licht gekeimde accenten in de gevels zijn mogelijk.
- Kleuren van het verfwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend, in beginsel traditioneel (wit of donkere/gedekte kleuren) en per rij of ensemble in samenhang.

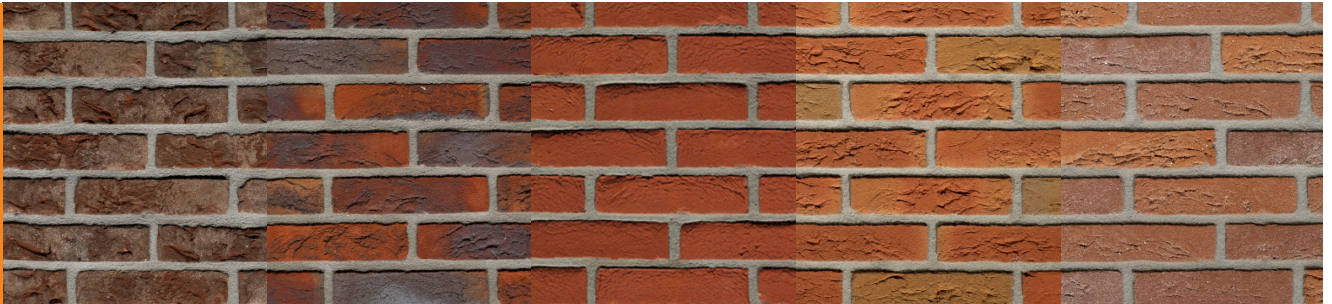
## Dak

- Een gebakken keramische pan (of gelijkwaardig) toepassen voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is niet toegestaan.
- Dakpannen in zwart/antraciet of oranje-rode kleur toepassen.

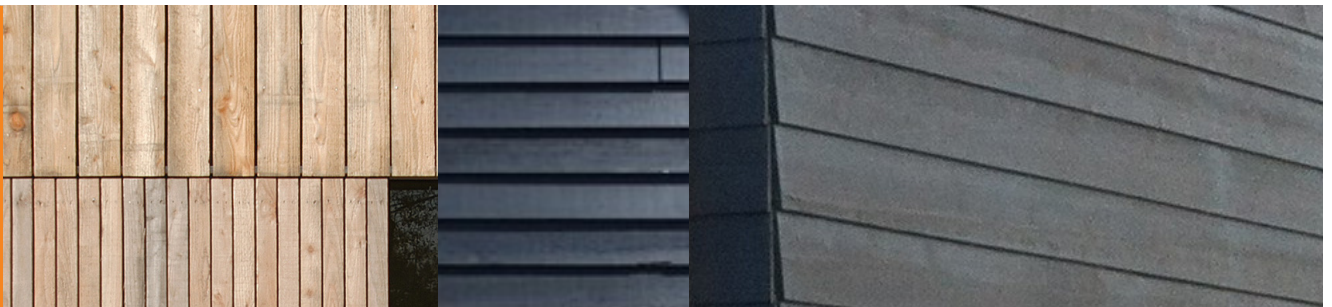
## Bijgebouwen

- De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen conform de hoofdbouwmassa of hout, al dan niet gepotdekseld.

## GEVELMATERIAAL



## GEVELDEEL

WARM, NATUURLIJK  
MATERIAAL,  
OVERSTEKTRASRAAM + ROLLAAG  
IN HET METSELWERK

## DAKBEDEKING





Meidoornhaag



Sleedoornhaag (bloesem)



Beukenhaag (zomer en winter)



Gelderse roos

Vuilboom



Ongecultiveerde gemengde haag

*De groene erfafscheidingen dragen nadrukkelijk bij aan de inpassing in de landelijke omgeving*



## NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het omringende landschap bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving vanuit de omgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar de landschappelijke kwaliteiten karakteristiek zijn, zal de uitstraling van de erfafscheidingen hierbij dienen te passen en waar mogelijk tevens aanvullend te zijn op de natuurlijke functies.

Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de landschappelijke context. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.

Voor afscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het omringende landschap worden daarom enkel natuurlijke afscheidingen beoogd in de vorm van hagen.

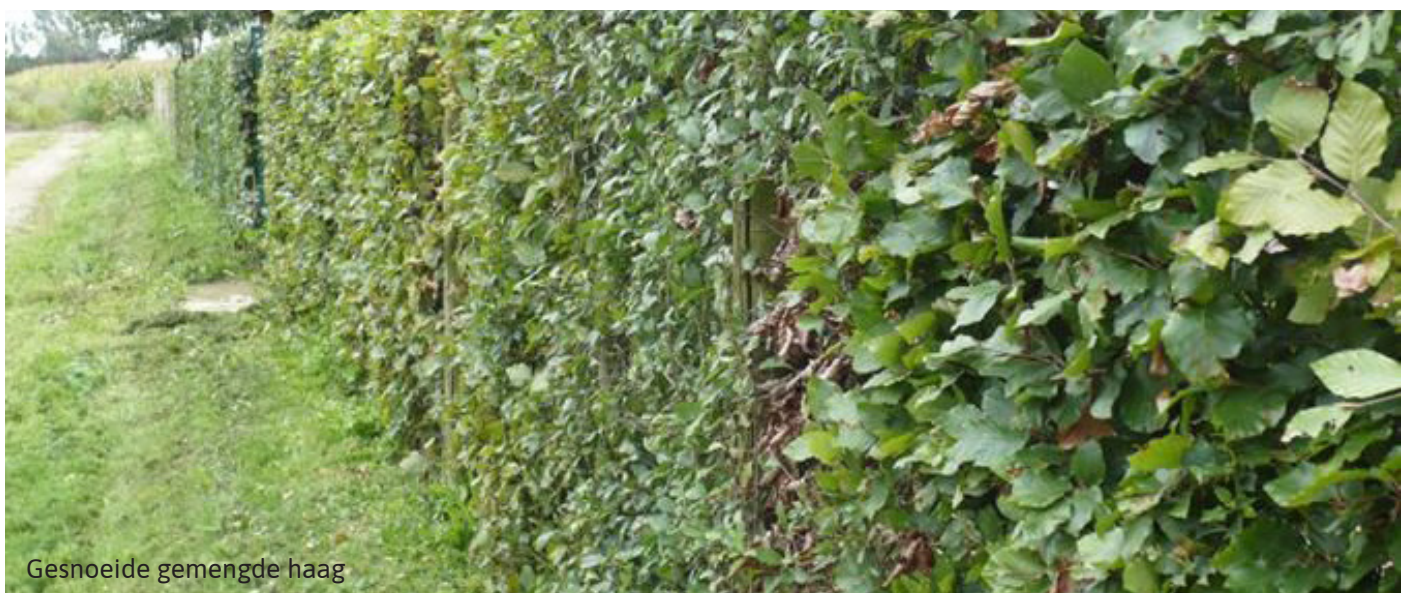
De haag en de omgeving van de haag zijn interessante jachtplekken voor de steenuilenpopulatie die aanwezig is in en rondom het plangebied, gezien de dekking en voedselvoorziening die de haag biedt aan allerlei soorten prooidieren. Tevens worden de hagen gebruikt als migratieroute door allerlei insecten, amfibieën en zoogdieren.

De hagen kunnen bestaan uit meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, beuk of vuilboom en mixen van voorgaande soorten. Daar waar de hagen ruimte hebben (in zij- en achtertuinen) worden ze bij voorkeur gefaseerd elke vijf of zes jaar gesnoeid, zodat ze een ongecultiveerde landelijke uitstraling krijgen.

Voor erfafscheidingen tussen de privékevels onderling, is het aan de de bewoners zelf een keuze te maken in de wijze van afscheiden.

## TOETSINGSKADER ERFAFSCHIEDING

AAN DE OPENBARE RUIMTE	Materiaal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte wordt een haag aangeplant.</li><li>• Hagen kunnen bestaan uit meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, beuk en vuilboom en gemengde hagen waarin een mix van voorgaande soorten wordt toegepast.</li></ul>
	Hoogte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel is een hoogte tot 1,2 meter toegestaan.</li><li>• Op zijdelingse perceelsgrenzen achter de voorgevel en achterste perceelsgrenzen is een hoogte tot 2 meter toegestaan.</li><li>• Daar waar de hagen ruimte hebben (in zij- en achtertuinen) worden ze bij voorkeur gefaseerd elke vijf of zes jaar gesnoeid, zodat ze een ongecultiveerde landelijke uitstraling krijgen.</li></ul>

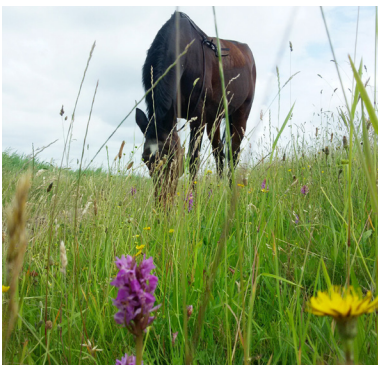
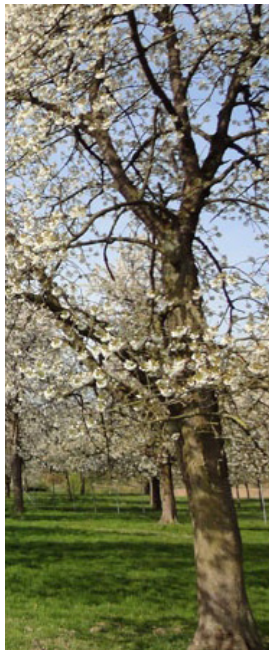


Gesnoeide gemengde haag

## 5. OPENBARE RUIMTE



Natuurlijke inrichtingselementen t.b.v. de steenuilpopulatie



De openbare ruimte heeft een landelijke uitstraling waar kleuren en geuren elkaar door het jaar heen afwisselen

VERHARDING



## TOETSINGSKADER OPENBARE RUIMTE

### Uitgangspunten per zone

Conform de stedenbouwkundige opzet van het plan kent ook de inrichting van het openbaar gebied drie verschillende zones; die van het informele boerenerf, de groene gebruiksruimte waar rondom heen gewoond wordt en het onbebouwde landschappelijke achterterrein. Per zone dient de inrichting gebaseerd te zijn op de volgende uitgangspunten:

#### Zone 1 – Boerenerf

De inrichting van dit gebied, dat onderdeel gaat uitmaken van de lintbebouwing, is erop gericht om de sfeer van en referentie naar de oorspronkelijke boerenerven in en rondom Bruchem tot uitdrukking te brengen. De uitgangspunten hiervoor zijn:

- Toepassen van bij voorkeur één type materiaal en kleur om een rustig en samenhangend erfbeeld te verkrijgen. Accenten in een afwijkend materiaal (bijv. natuursteen) zijn mogelijk.
- Geen niveaoverschillen in het maaiveld van de openbare ruimte toepassen.
- Functieaanduidingen enkel waar nodig aangegeven d.m.v. afwijkend bestratingspatroon of een bescheiden kleurnuance in de bestrating.
- De beplanting heeft waar mogelijk een verwijzing naar de karakteristieke groenelementen op een boerenerf (bijv. leibomen parallel aan de voorgevel, een solitaire notenboom of een sier- of pluktuintje beheerd door de bewoners).

#### Zone 2 – Wonen om het groen

Doordat de inrichting van de centrale ruimte zich onderscheidt van het boerenerf worden beide duidelijker herkenbaar als aparte stedenbouwkundige ensembles. Het onderscheid ontstaat door:

- Het toepassen van straatmateriaal in een zelfde kleur maar duidelijk afwijkende tint van degene die gebruikt wordt op het boerenerf.
- Het toepassen van beperkte niveaoverschillen tussen de verschillende functies (trottoir, rijbaan, parkeren, groen).
- De inrichting van het groen als gebruiksruimte met, conform het handboek, een speelgelegenheid met speeltoestellen met een oppervlakte van minimaal ca. 3% van het uitgeefbare oppervlak.
- De aanplant van enkele solitaire bomen die onderdeel uitmaken van inrichtingsmaatregelen zoals onderstaand beschreven in zone3.

#### Zone 3 – Landschapszone

Vanwege de aanwezigheid van een steenuilenpopulatie is er extra aandacht voor het optimaliseren van het foerageergebied in deze zone. De steenuil houdt van veel variatie binnen zijn territorium. Het landschap dat hiertoe gecreëerd wordt heeft alle elementen om zoveel mogelijk prooi aan te trekken en past goed in het reeds aanwezige landschap van de omgeving Bruchem. Om de uilen niet te verstoren is de zone niet toegankelijk voor recreanten en honden. De inrichting die gerealiseerd wordt zal bestaan uit de volgende landschapselementen:

- Het omzetten van het agrarisch bouwland naar extensief begraasd/gemaaid weiland met overhoeken;
- De aanplant van hoogstam fruitbomen;
- Toepassen van twee forse plantvakken met heesters;
- De aanleg van een wadi en dieper gelegen paddenpoel, beide met natuurvriendelijke oevers;
- De aanleg van twee houtrillen/takkenwallen;
- Een omheining aanbrengen met palen die mede als uitkijkpunt kunnen fungeren voor de foeragerende steenuil;

### Algemene uitgangspunten

- De openbare ruimte en infrastructuur dient conform het van toepassing zijnde Handboek inrichting openbare ruimte gemeente Zaltbommel ontworpen en uitgevoerd te worden.
- Met betrekking tot de beplanting in de openbare ruimte wordt speciaal rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit en het implementeren van voorstellen uit de Bee Deal (bijvriendelijke plantsoenen, heesters en kruiden- en bloemenrijk grasland), die tevens interessant zijn voor vogels en vlinders.
- Waar mogelijk ondersteunt de inrichting het groene karakter van de woonomgeving, gebruik van grastegels (bijv. voor parkeerplaatsen) is daarbij mogelijk.
- Bij voorkeur gebakken straatmaterialen toepassen of een alternatief dat duurzaam een zelfde uitstraling heeft.
- Uniformiteit in zowel vorm als materiaal-, en kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair.
- Verlichtings- en andere inrichtingselementen ondersteunen het groene, landschappelijke karakter van de woonbuurt en hebben een sobere en tijdloze vormgeving die passend is bij zowel de historiserende als hedendaagse architectonische stijlen van de bebouwing op respectievelijk het boerenerf en rondom het centrale groen.
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor klike's (of een centrale ondergrondse container) en voldoende manoeuvreerruimte voor een vuilniswagen.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kasten, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied en ingepast met groen.

### Parkeren

Het parkeren voor gemotoriseerd verkeer vindt enkel plaats in daarvoor bestemde parkeervakken of op eigen terrein. Door het parkeren in te passen tussen en onder het groen krijgt de buurt een overheersend groen karakter.

