



buro
WAAL
BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Bezoekadres:
buro WAALBRUG
Schoenaker 10
6641 SZ Beuningen

Postadres:
Postbus 165
6640 AD Beuningen

Telefoonnummer:
024 - 675 23 56

Website:
www.burowaalbrug.nl

Email:
info@burowaalbrug.nl

Bankrekeningnummer IBAN
NL98 RABO 0302 2351 59

KvK Nummer
58365524

BTW Nummer
NL8530.06.453.B01

Betreft : Richtlijnen woningbouw gemeentewerf Bruchem
In opdracht van : gemeente Zaltbommel
Datum : 29-6-2016

Inleiding

Op de locatie van de voormalige gemeentewerf te Bruchem is de gemeente voornemens om juridische-planologische titel te creëren voor de realisatie van maximaal drie kavels voor woningbouw. Aangezien dit voornemen niet past in het geldende bestemmingsplan, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Vanwege dit plan is het ook gewenst om in overleg met de welstandscommissie een aantal richtlijnen op te stellen en te laten vaststellen door de gemeenteraad. Deze richtlijnen hebben als doel vooraf richting te kunnen geven aan de uitwerking van het plan. Achtereenvolgens worden behandeld: de karakteristiek van de kern, de ligging van het plangebied en de stedenbouwkundige en landschappelijke mogelijkheden.

Karakteristiek kern

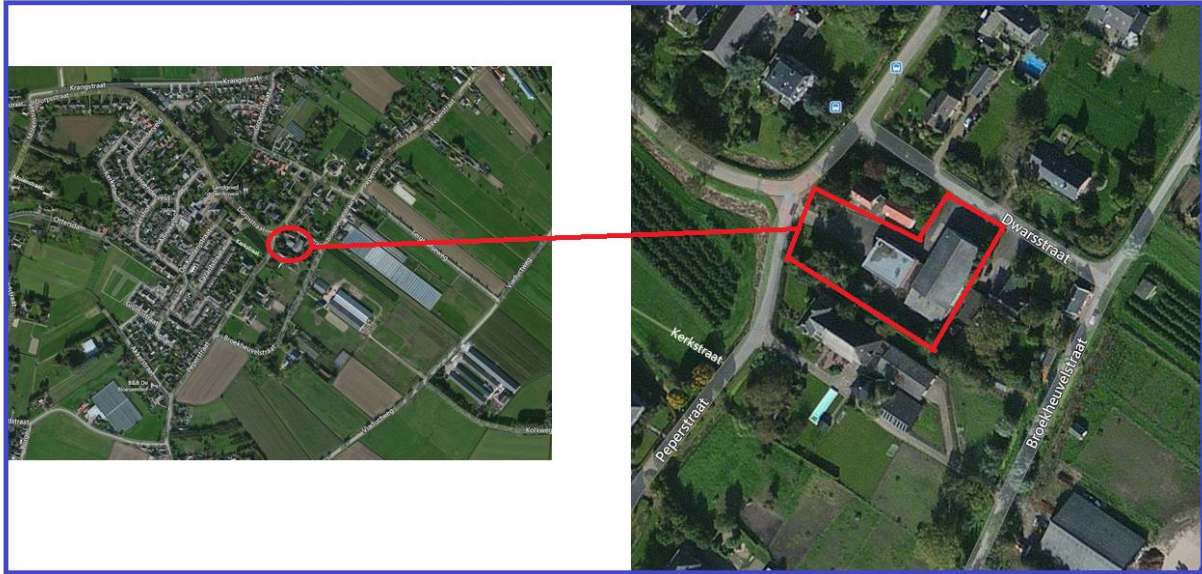
Bruchem is ontstaan op een stroomrug van de Waal. De historische dorpskern heeft haar originele Cultuurhistorische waardevolle karakteristiek weten te behouden. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. Het historische deel bestaat uit de bebouwing rondom de belangrijkste wegen; de Dorpsstraat, Peperstraat, Molenstraat en Vreedstraat. 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.

Vrijwel heel Bruchem heeft een groene uitstraling door de vrijstaande boerderijen en woningen op ruime percelen met veelal diepe voortuinen. De belangrijkste straat in het dorp is de Dorpsstraat. De laanbomen langs deze straat en de boerderij met boomgaard midden in het dorp versterken het groene karakter. Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd wat karakteristiek is voor Bruchem. De woningen staan over het algemeen wisselend geordend op de kavel, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

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 wolfseinden, schilddak of mansardedak. Over het algemeen is er sprake van een baksteenarchitectuur en een eenvoudige agrarische vormgeving.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Bruchem en is plaatselijk bekend als Peperstraat 35. Vanaf de Dorpsstraat is goed zicht op de locatie mogelijk. De Peperstraat en Dorpsstraat vormen enkele van de historische wegen van Bruchem. Het onderscheid van de bebouwing langs deze linten met de planmatige woonbuurten maakt de structuur van het dorp leesbaar. Hoewel de bebouwing in de loop der tijd behoorlijk verdicht is, zijn de kavels langs de linten meestal nog groter dan de kavels in de planmatige uitbreidingen. Ook is de bebouwing vrijwel uitsluitend vrijstaand.



Het plangebied ten opzichte van de kern Bruchem en het plangebied indicatief begrensd met een rode lijn.



Zicht op voormalige gemeentewerf vanaf de Dorpsstraat

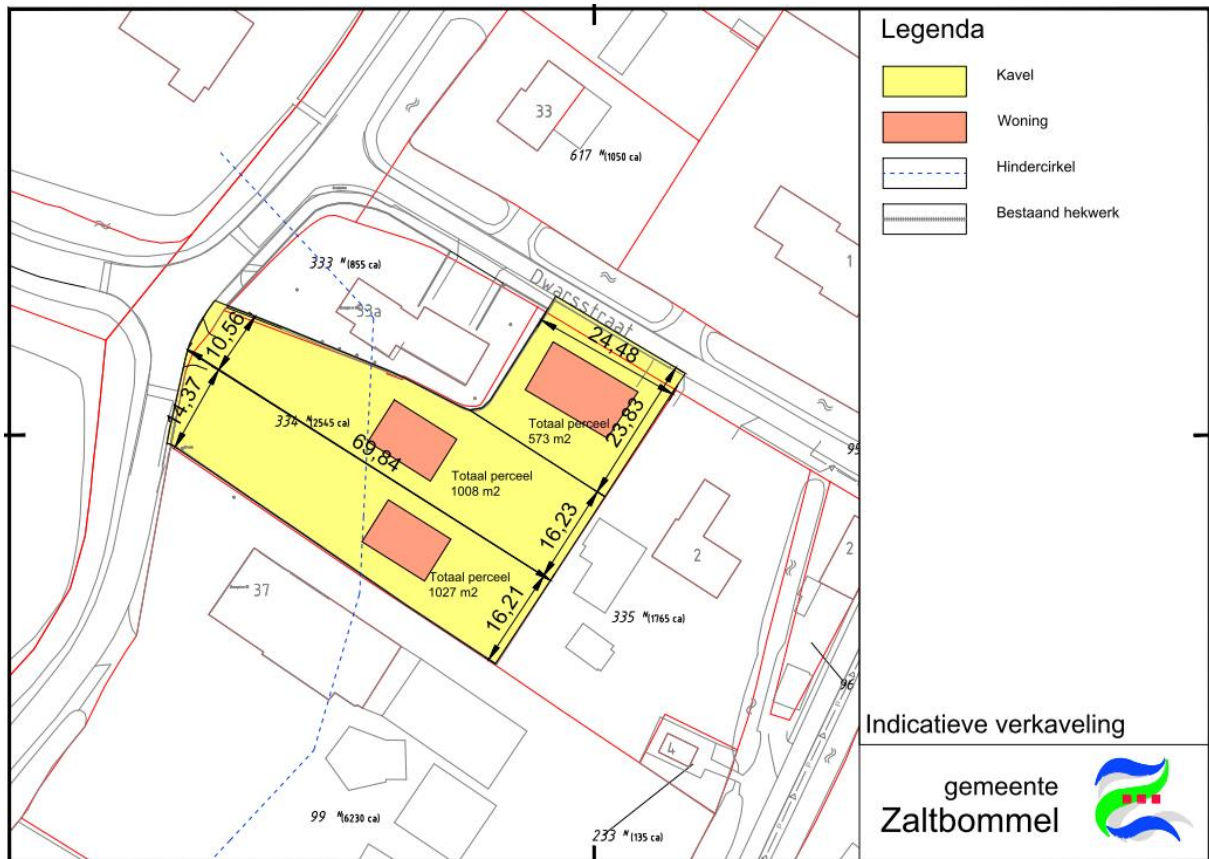
Het plangebied grenst voor een deel aan de Dwarsstraat en voor een deel aan de Peperstraat. Het plangebied was in gebruik als gemeentewerf. Gezien vanaf de zijde Peperstraat is de bebouwing teruggedragen ten opzichte van de naastgelegen percelen. Aan de voorzijde zijn enkele groenelementen aanwezig, die enigszins het beeld verzachten. Aan de zijde van de Dwarsstraat zijn geen groenelementen aanwezig. Door de vormgeving en de beeldkwaliteit van de (voormalige) bebouwing en het relatief grote verharde oppervlak detoneert de locatie van de gemeentewerf met de omgeving. De uitstraling is niet passend bij de overwegende gebiedskarakteristiek. Met de voorgenomen ontwikkeling van de 3 woningen bestaat ook de kans om dit te herstellen.

Stedenbouwkundige / landschappelijke mogelijkheden

Het bestemmingsplan zal de mogelijkheid bieden voor de realisatie van maximaal 3 vrijstaande woningen. De gronden waarop de woningen mogelijk worden gemaakt zijn thans in eigendom van de gemeente. De gemeente gaat de gronden verkopen aan particulieren die daar vervolgens zelf (met behulp van een architect) een woning kunnen realiseren. Deze richtlijnen bieden de kaders voor deze verdere uitwerking. Hieraan heeft een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegen:

- De te bouwen woningen moeten passend zijn in de omgeving;
- De nokhoogte van de te bouwen woningen mag maximaal 9 meter bedragen;
- De situering van de woningen aan de Peperstraat wordt in overwegende zin bepaald door de spuitzone vanwege de op het perceel Kerkstraat 1 aanwezige fruitbomen;
- Voor de beide percelen die ontsloten worden op de Peperstraat zullen (in beperkte mate) mogelijkheden worden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de voortuin (specifieke bouwaanduiding-1’);
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een zone aangeduid als ‘specifieke bouwaanduiding-2’ en als ‘specifieke vorm van wonen-1’. In deze zones mag de grond niet dieper geroerd worden dan 1 meter onder maaiveld. Dit heeft te maken met het uitgevoerde munitie-onderzoek.

Door de omvang van het perceel is het mogelijk 3 vrijstaande woningen te realiseren. In navolgende afbeelding is de voorgenomen verkaveling weergegeven.



De uitstraling van de woningen, de maat en schaal ervan en de plaatsing dienen te passen in de (lint)structuur. Om die reden dienen de 2 woningen aan de zijde van de Peperstraat in de diepte van het perceel georiënteerd te worden, een kap met een nokrichting parallel aan de zijdelingse perceelsgrens zal dit ondersteunen. Door de woningen naar achter te positioneren ontstaat de mogelijkheid voor een groene voorruimte met een wisselende rooilijn en wordt voldoende afstand in acht genomen te worden ten opzichte van de fruitboomgaard. In beperkte mate zijn bijgebouwen op het voorerf toegestaan. Voor de woning aan de Dwarsstraat bestaat meer vrijheid. Afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving kan hier gekozen worden voor een nokrichting die haaks of evenwijdig aan de straat loopt. Voor de 3 woningen geldt in ieder geval dat de hoofdvorm eenvoudig dient te zijn.

Richtlijnen

	Richtlijnen
Plaatsing	<p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zie verbeelding. • Oriëntatie van de woningen aan de Peperstraat is in de diepterichting van de percelen. • Oriëntatie van de woning aan de Dwarsstraat is vrij. <p><i>Bijmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zie verbeelding. • Bijgebouwen op de voorerven van de woningen aan de Peperstraat dienen zo vormgegeven danwel gepositioneerd te worden dat visueel contact blijft tussen de hoofdmassa van deze woningen en de openbare weg.
Massa en vorm	<p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal bebouwd oppervlak: zie bouwvlak verbeelding. • Maximale goothoogte: 4 meter. • Maximale bouwhoogte: 9 meter. <p><i>Bijmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m². • Maximale goothoogte: 3 meter. • Maximale bouwhoogte: 6 meter.
Uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm is vrij, maar passend binnen de uitstraling • Kaprichting woningen Dorpsstraat parallel aan zijdelingse perceelgrenzen. • Kaprichting woning Dwarsstraat is vrij. • Eenvoudige detaillering • Kleur en materiaalgebruik afgestemd op de omgeving. • Kleur en materiaalgebruik bijgebouwen op de voorerven in samenhang met de woningen (hoofdmassa).
Overig	Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.
Parkeren	Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie http://www.welstandsnota.nl/zaltbommel).