

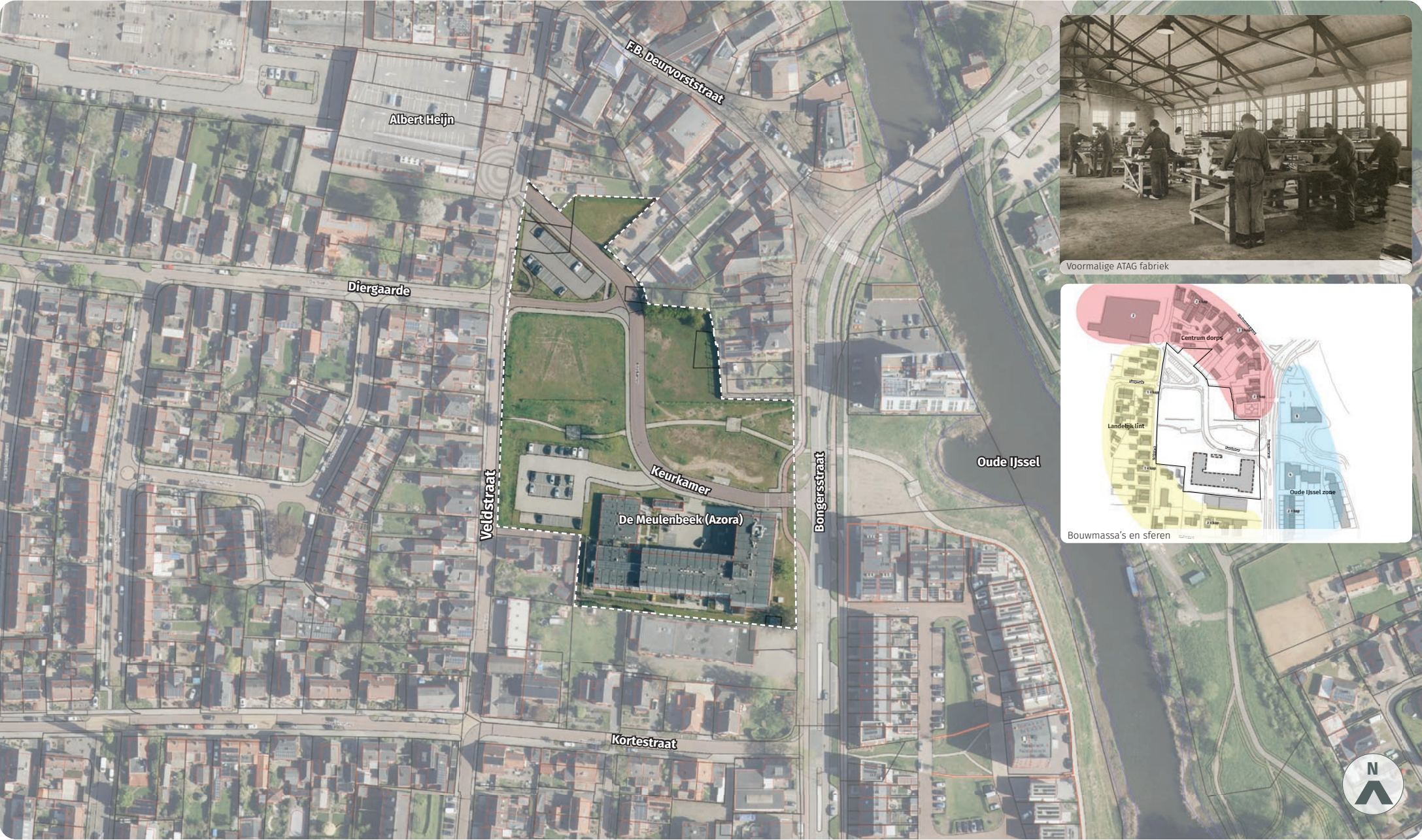
# Proces & Planning

| Proces         |              |                                                                               |
|----------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2024           | Q4           | Gebiedsanalyse                                                                |
| 2025           | 16 januari   | Startbijeenkomst<br>Gebiedsanalyse en inventarisatie wensen                   |
|                | Q1-Q2        | Schetsmodellen en massastudie                                                 |
|                | 23 juni      | Klankbordgroep bijeenkomst<br>schetsmodellen en massastudie                   |
|                | Q3           | Voorkeursmodel en concept beeldkwaliteit                                      |
|                | 16 november  | Klankbordgroep bijeenkomst<br>Concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit |
| 2026           | Q4           | Concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit                               |
|                | 26 februari  | Inloopbijeenkomst<br>Concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit          |
|                | Q1/Q2        | Vaststellen definitief stedenbouwkundig plan                                  |
| 2027           | Q2 - Q2 2027 | Opstellen omgevingsplan en uitvoering haalbaarheidsonderzoeken                |
|                | Q2           | Vaststellen omgevingsplan                                                     |
| 2028 en verder |              | Start bouw en verdere realisatie                                              |



## Planning

## Plangebied



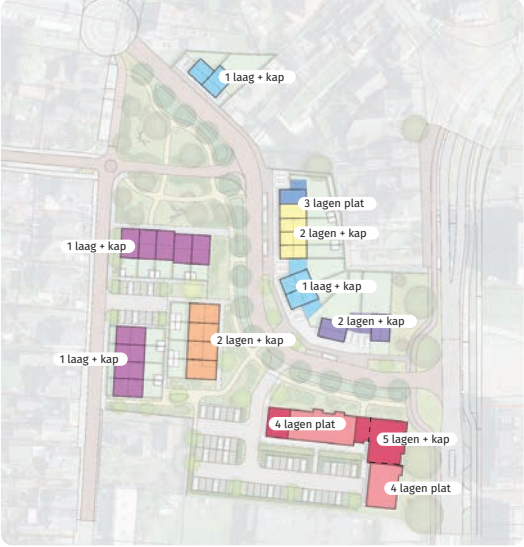


# Stedenbouwkundig Plan



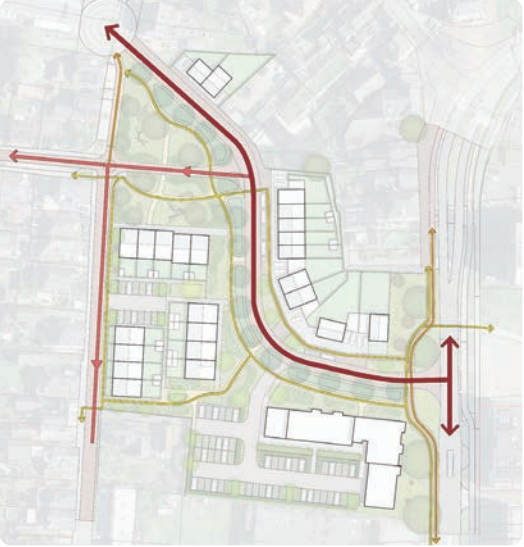
- ### Uitgangspunten
- 50-75 woningen, waarvan 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector.
  - Behoud van bestaande infrastructuur.
  - Keurkamer als fraaie entree van het centrum.
  - Afronden stedenbouwkundige blokken.
  - Toename bouwhoogte richting Bongersstraat, afname bouwhoogte richting Veldstraat.
  - Ruimte voor waterberging.
  - Verbinding met de rivier behouden.
  - Hoogteaccent aan de Bongersstraat.
  - Aandacht voor de aansluiting met en overgangen naar aangrenzende percelen.
  - Waar mogelijk behoud van bestaande bomen.
  - Aansluiting zoeken bij de bestaande sferen rond het projectgebied.
  - Groene ruimte nabij centrum.

1 : 500



### Woningbouwprogramma

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Goedkoop/ sociale huur (29%)  | 17 |
| Boven- en benedenwoningen     | 8  |
| Levensloopbestendige woningen | 9  |
| Betaalbare koop (42%)         | 24 |
| Tussen- en hoekwoningen       | 4  |
| Appartementen                 | 20 |
| Vrije sector (29%)            | 17 |
| Vrijstaande woning            | 2  |
| Twee-onder-een-kap            | 4  |
| Hoek rijwoningen              | 1  |
| Appartementen                 | 10 |
| Totaal aantal woningen        | 58 |



### Doorgaande routes

- Hoofdontsluiting
- Eénrichtingsweg
- Fietsroutes
- Wandelroutes



### Parkeren

|                                  | Norm | Aantal (incl. aanwz.%) |
|----------------------------------|------|------------------------|
| 8x Boven- en benedenwoningen     | 1,1  | 7,7                    |
| 9x Levensloopbestendige woningen | 1,1  | 8,6                    |
| 4x Tussen- en hoekwoningen       | 1,5  | 5,3                    |
| 20x Appartementen betaalbaar     | 1,3  | 22,8                   |
| 2x Vrijstaande woning            | 1,8  | 3,2                    |
| 4x Twee-onder-een-kap            | 1,7  | 6                      |
| 1x Hoekwoning + garage           | 1,5  | 1,3                    |
| 10x Appartementen                | 1,6  | 14,1                   |
| Totaal benodigd                  |      | 69 pp                  |
| Parkeerplaatsen openbaar         |      | 68 pp                  |
| Parkeerplaatsen eigen terrein    |      | 13 PP                  |
| Totaal aanwezig                  |      | 81 pp                  |



### Groen en waterberging



# Beeldkwaliteit

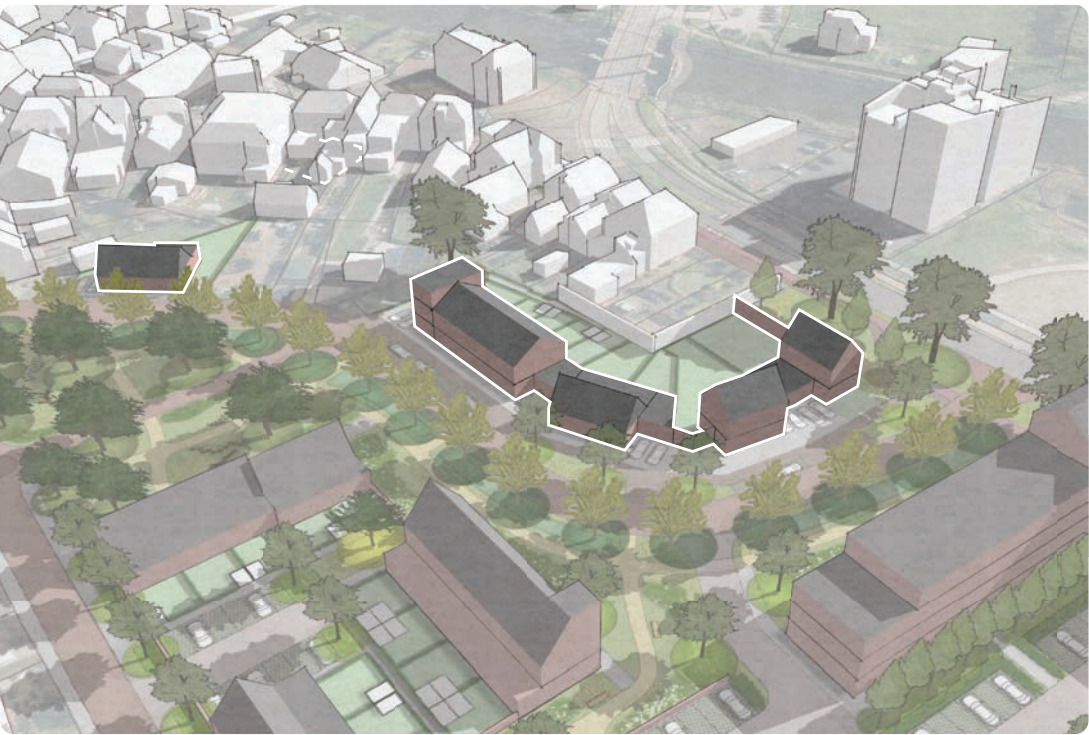
## Bebouwing



- Overgang Veldstraat naar Keurkamer/Deurvorst
- Opbouw in hoogte: Levensloopbestendig 1 laag, Boven- en benedenwoningen 2 laag met kap
- Dorpse architectuur
- Poortjes



- Robuuste gevel
- Aaneengesloten wand (zoveel mogelijk)
- Eigentijds historiserend
- Ieder pand uniek



- 1 ensemble
- Stedenbouwkundige gevelwand
- Op te delen in kleinere eenheden, passend bij maat en schaal centrum
- Markante hoek
- Eigentijds historisch
- Kap
- Centrum Ulfts





# Beeldkwaliteit

## Openbare ruimte



Heesterbeplanting

Muren als afronding bouwblokken



Geheime paadje



Mini park





# Woning concepten

Deze gevels en plattegronden zijn ter indicatie. De exacte ontwerpen worden afgestemd op de beschikbare kavel en het beeldkwaliteitsplan.



## Rijwoning ● ●

Ca. 90 m2 - 115 m2 GBO



concept

## Appartementen ● ●

Appartementen ca. 75 m2 GBO



Appartementen ca. 85 / 95 m2 GBO

concept

## Levensloopbestendige woning (LLB) ●

Rijwoning

Ca. 85 m2 GBO



concept

## Levensloopbestendige woning (LLB) ●

2 onder 1 kap

Ca. 130 m2 GBO



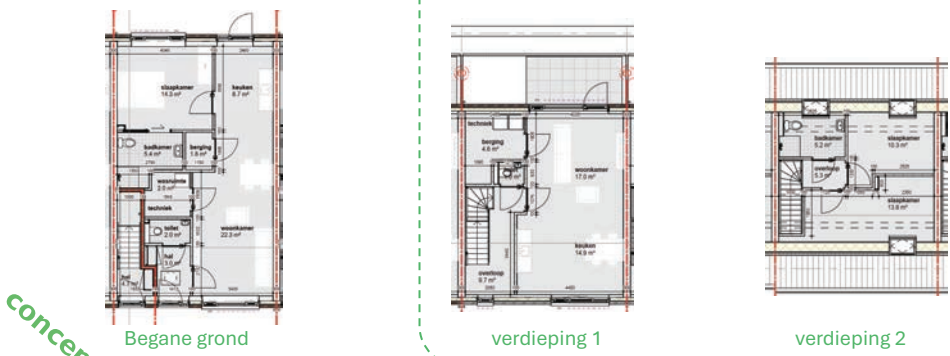
concept

## Beneden-Boven woningen (Bebo) ●



Benedenwoning ca. 60 m2 GBO

Bovenwoning totaal ca. 85 m2 GBO



concept

## Vrijstaande woning ●

Ca. 140 m2 GBO



concept