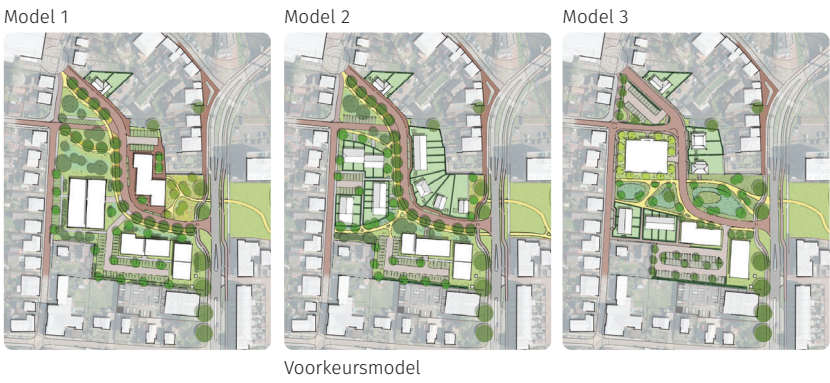


Proces & Planning

Proces

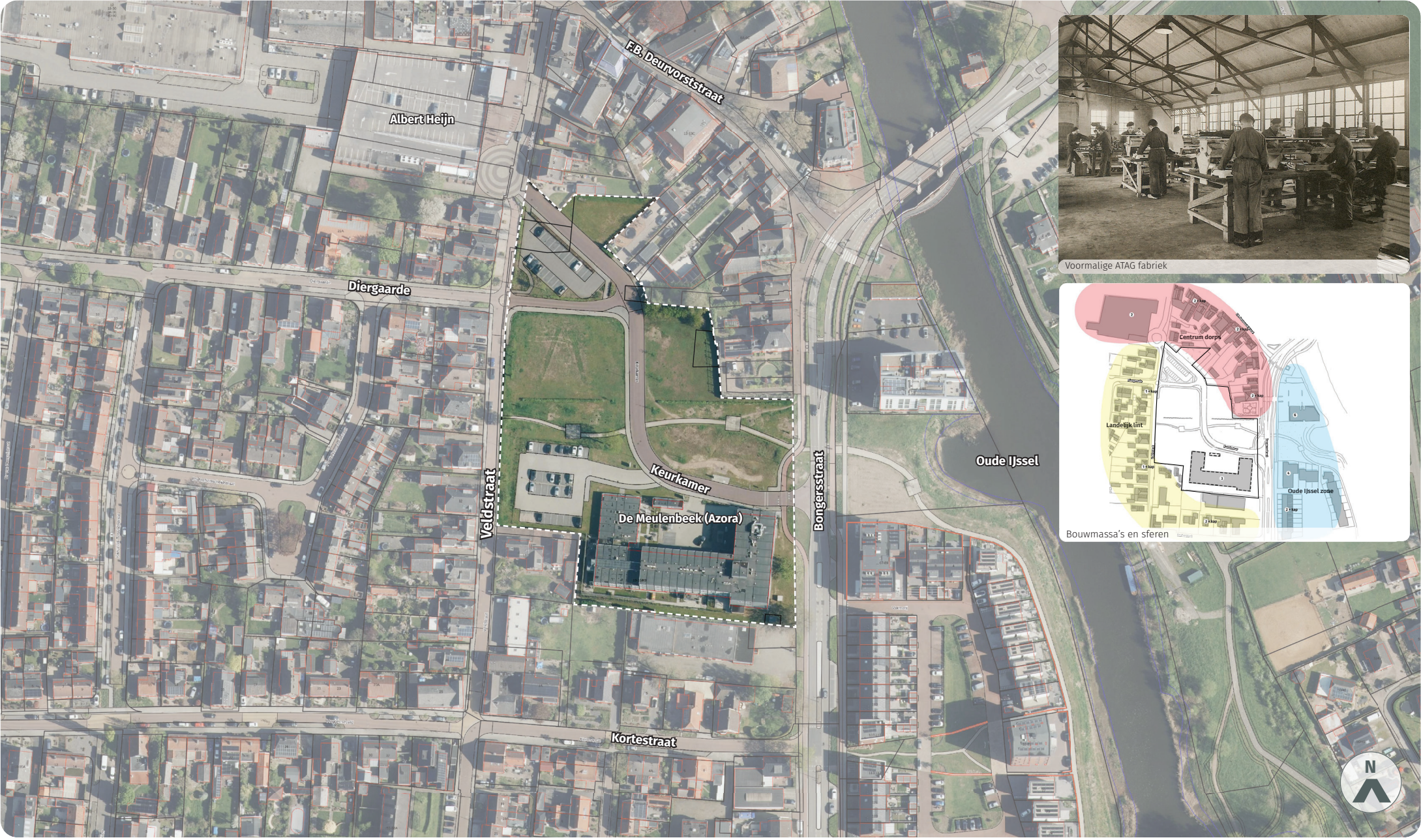
2024	Q4	Gebiedsanalyse
2025	16 januari	Startbijeenkomst Gebiedsanalyse en inventarisatie wensen
	Q1-Q2	Schetsmodellen en massastudie
	23 juni	Klankbordgroep bijeenkomst schetsmodellen en massastudie
	Q3	Voorkeursmodel en concept beeldkwaliteit
	16 november	Klankbordgroep bijeenkomst Concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit
	Q4	Concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit
2026	26 februari	Inloopbijeenkomst Concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit



Planning

	Q1	Definitief stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit
	Q1-Q4	Opstellen omgevingsplan en uitvoering haalbaarheidsonderzoeken
2027	Q1	Vaststelling stedenbouwkundig plan
2028	Q1	Vaststelling omgevingsplan
2029		Start bouw en verdere realisatie

Plangebied

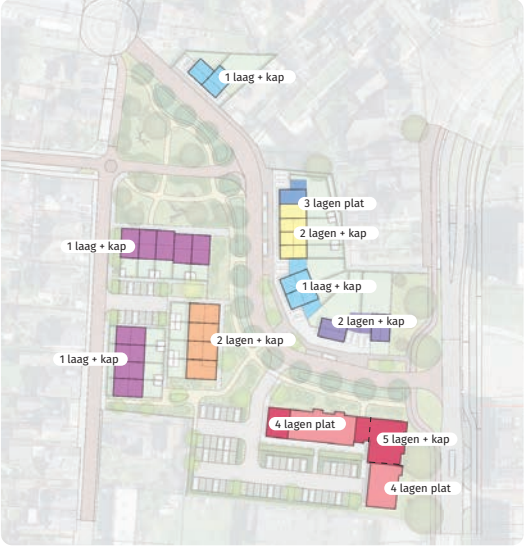


Stedenbouwkundig Plan



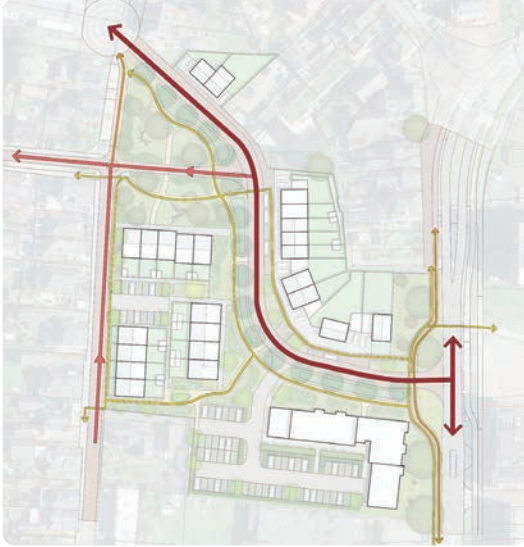
Uitgangspunten

- 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.



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

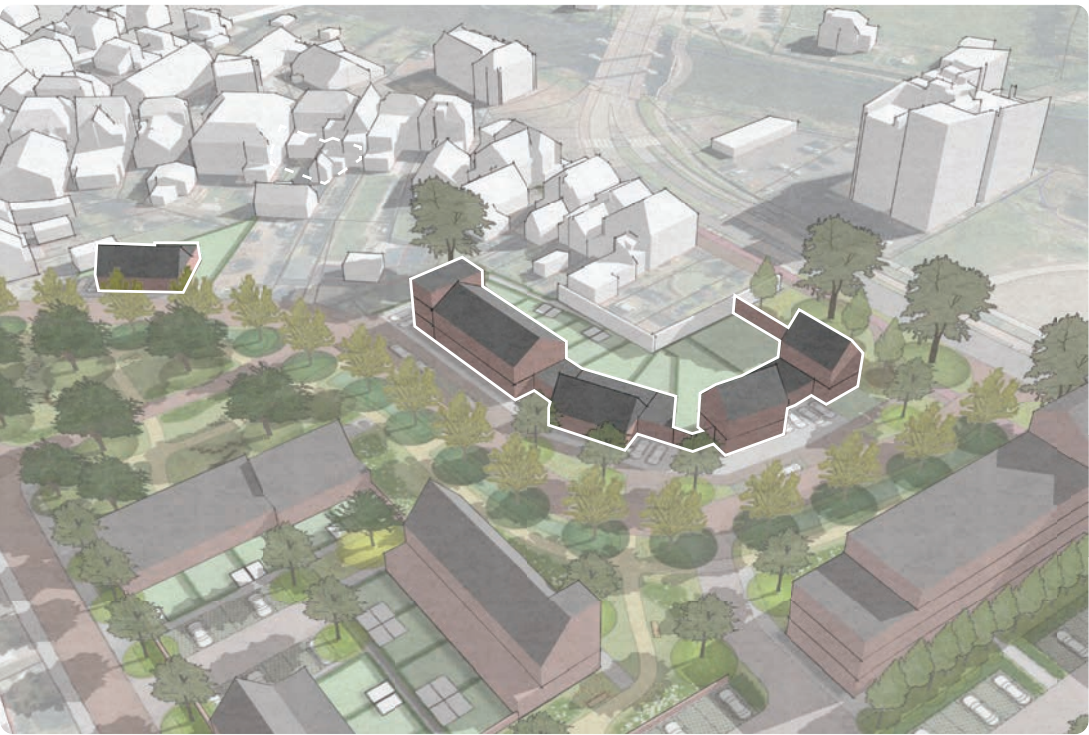
Bebouwing



- 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



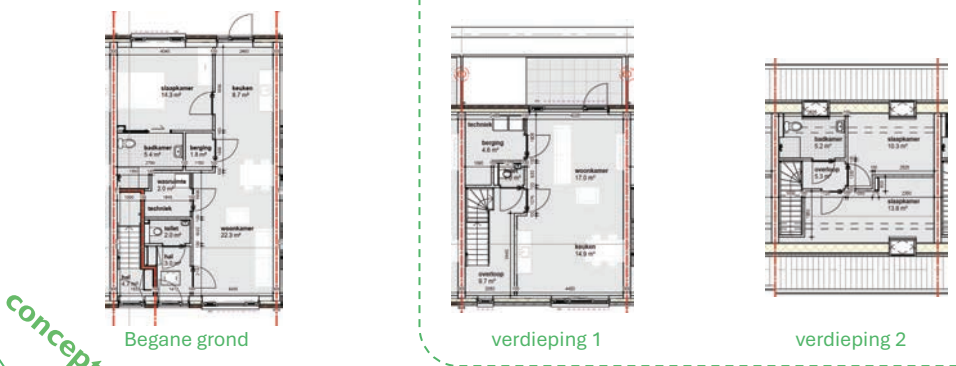
concept

Beneden-Boven woningen (Bebo) ●



Benedenwoning ca. 60 m2 GBO

Bovenwoning totaal ca. 85 m2 GBO



concept

Vrijstaande woning ●

Ca. 140 m2 GBO



concept