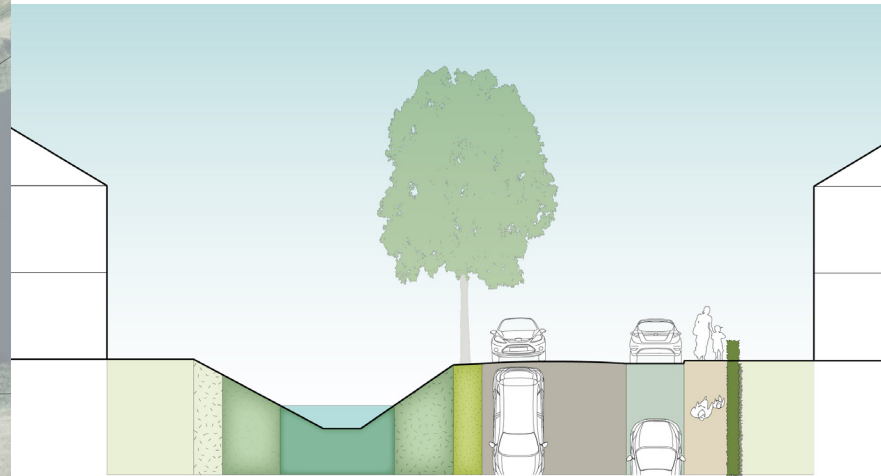
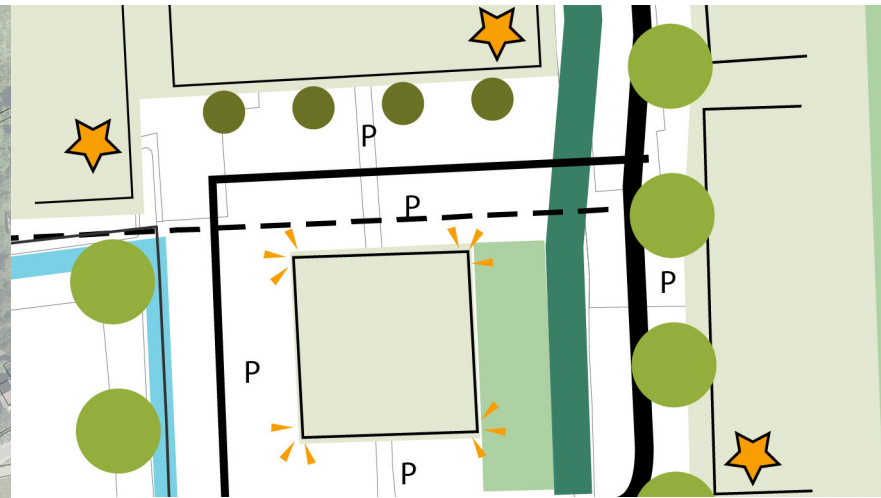




"Een nieuwe groene en dorpse woonwijk voor Ochten nabij de Waal"

Project

Beeldkwaliteitplan

Oranjehof

Gemeente Neder-Betuwe

Projectnummer: 16.20.11

Initiatiefnemer

Tijssen Holding

(De heer E. Tijssen)

Liniestraat 42

4051 BP Ochten

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Arjan van der Mispel

T (026) 35 23 125

E arjan.vandermispel@buro-sro.nl

Datum

mei 2025

Inhoud

Stedenbouwkundige opzet 6

Landschappelijk raamwerk	6
Groen- en waterstructuur	7
Verkeersstructuur	8
Bebouwingsstructuur	9

Beeldkwaliteit 11

Architectonische criteria	11
Criteria openbare ruimte	13
Criteria overgang openbaar-privé	16



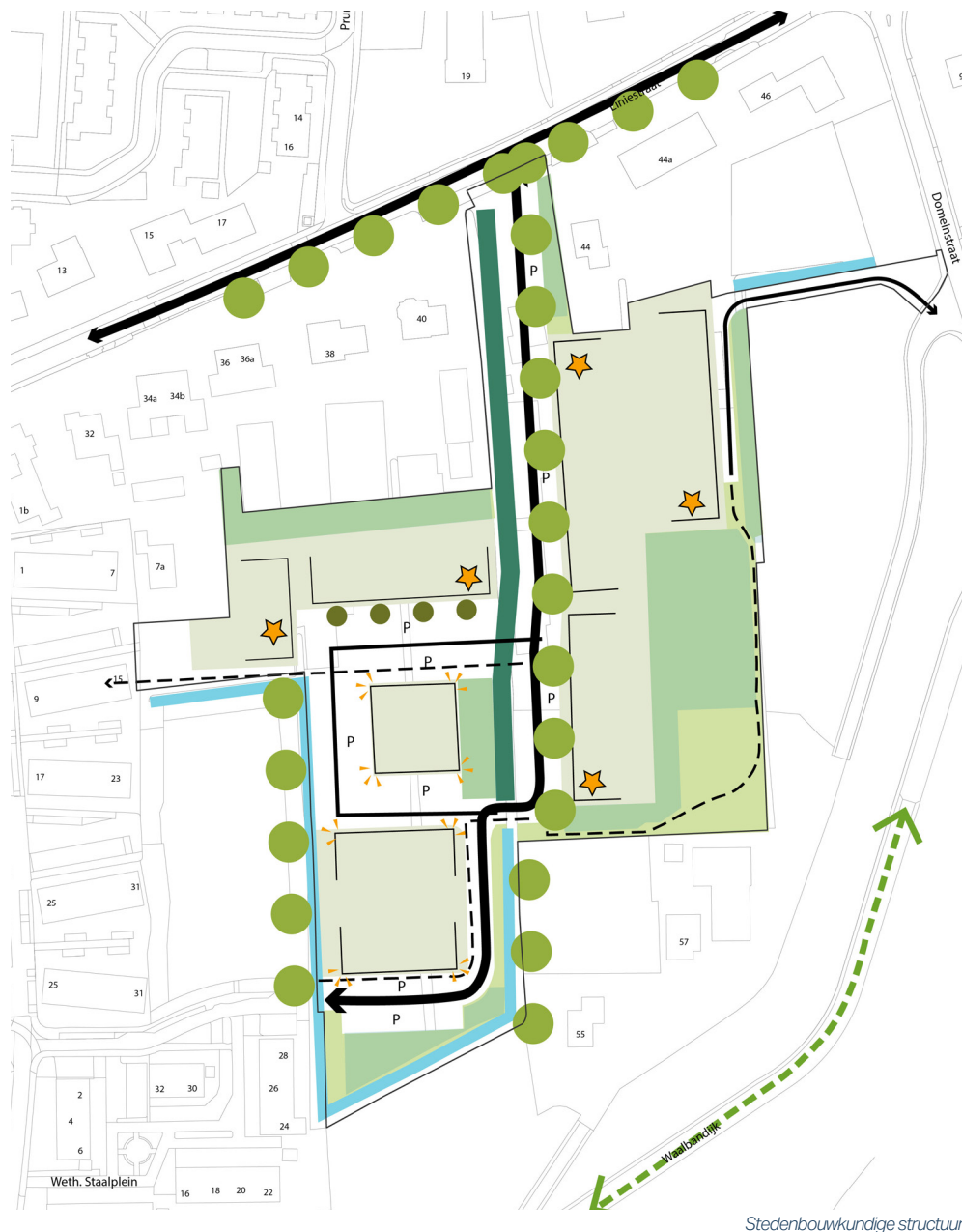


Inleiding

De initiatiefnemer Tijssen Holding heeft het voornemen om samen met de gemeente een nieuwe woonwijk te realiseren dat past bij het dorpse karakter en waarbij een grote diversiteit aan woontypologieën worden gerealiseerd binnen de bestaande kavelstructuur.

Het plangebied is aan de zuidoostzijde van Ochten gelegen. De locatie is al meer dan 20 jaar in beeld als herstructurerings- en inbreidingslocatie (vanaf circa 2003). Binnen de locatie zijn diverse bedrijven gevestigd, waaronder een autoreparatiebedrijf, een aannemersbedrijf, een fietsenzaak en een groothandel. De percelen zijn langgerekt en zijn begrensd met watergangen waarmee de kavelstructuur goed zichtbaar is. Verder is het gebied met name voorzien van lage en hoge beplanting en grenst dit groengebied aan het speelveld dat in eigendom van de gemeente is. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Waalbandijk gelegen waar plannen zijn om deze dijk te versterken. Het gebied ten westen van het plangebied was in het verleden onderdeel van de inbreidingsplannen, maar hier is intussen al nieuw gebouwd door de woningstichting Thius.

Voorliggend beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk ruimtelijk kader, inspiratiebron en ambitiedocument voor de uiteindelijke realisering van de woonwijk. Het document zal worden vastgesteld als aanvullend welstandsbeleid en worden gebruikt bij de toetsing van architectonische plannen en inrichtingsplannen.



Stedenbouwkundige opzet

Voor het plan is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het uitgangspunt is een sterk landschappelijk raamwerk waarbinnen een mix van woningtypen wordt gerealiseerd dat qua sfeer aan sluit op de dorps sfeer van Ochten.

Landschappelijk raamwerk

De structuur van het plan is gebaseerd op de oorspronkelijke ontginningsstructuur. De centraal gelegen A-watergang wordt gedeeltelijk verbreed en vormt de drager van het plan in noord-zuidrichting. Hieraan is de hoofdontsluitingsweg gekoppeld en de weg wordt begeleid door bomen. Langs de Linestraat is het ook wenselijk om de laanbomen aan te vullen.

In oost-westrichting zijn diverse verbindingen opgenomen met een groen/droogvallende retentie zone en enkele bomen. Hiermee worden de diverse woongebieden onderscheiden en begrensd. Het plan wordt hiermee verankerd met de omgeving. Aan de dijkzijde is een ruime groenzone opgenomen. Hier vindt een deel van de waterberging plaats en wordt er een groene buffer gecreëerd naar het uiterwaarden gebied dat ook een ecologische meerwaarde kan bieden. De opgenomen padenstructuur kan eventueel in de toekomst aansluiten op het struinpad langs en richting de dijk. De woningen zijn zoveel als mogelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Vanaf de openbare ruimte en diverse woningen is er zicht op de dijk waardoor de relatie met de omgeving nog verder wordt versterkt.

Groen- en waterstructuur

Centraal in de wijk vormt de watergang en een bomenrij de belangrijkste drager van het plan. Deze verbindt de Liniestraat met de Waalbandijk en benadrukt de oorspronkelijke ontginningsstructuur. De watergang centraal in het plangebied gelegen wordt verbreed, de overige watergangen aan de randen van het plangebied blijven behouden.

Op meerdere locaties in het plangebied is ruimte voor droogvallende retentie, hier wordt het hemelwater opgevangen. De retentiegebieden zijn gelegen aan de randen van het plangebied of centraal gelegen naast de watergangen. De retentiegebieden dienen ook als natuurlijke overgang tussen het plangebied en omliggende percelen.

Langs de Liniestraat kunnen de laanbomen worden aangevuld. Ook is aan deze zijde een groenstrook met droogvallende retentie bij de entree van de wijk opgenomen zodat er zicht is op de nieuwe buurt.

Het bestaande grasveld met hoge bomen aan de westzijde van het plangebied komt met de nieuwe buurt midden in de wijk te liggen en kan door verschillende bewoners gebruikt worden.



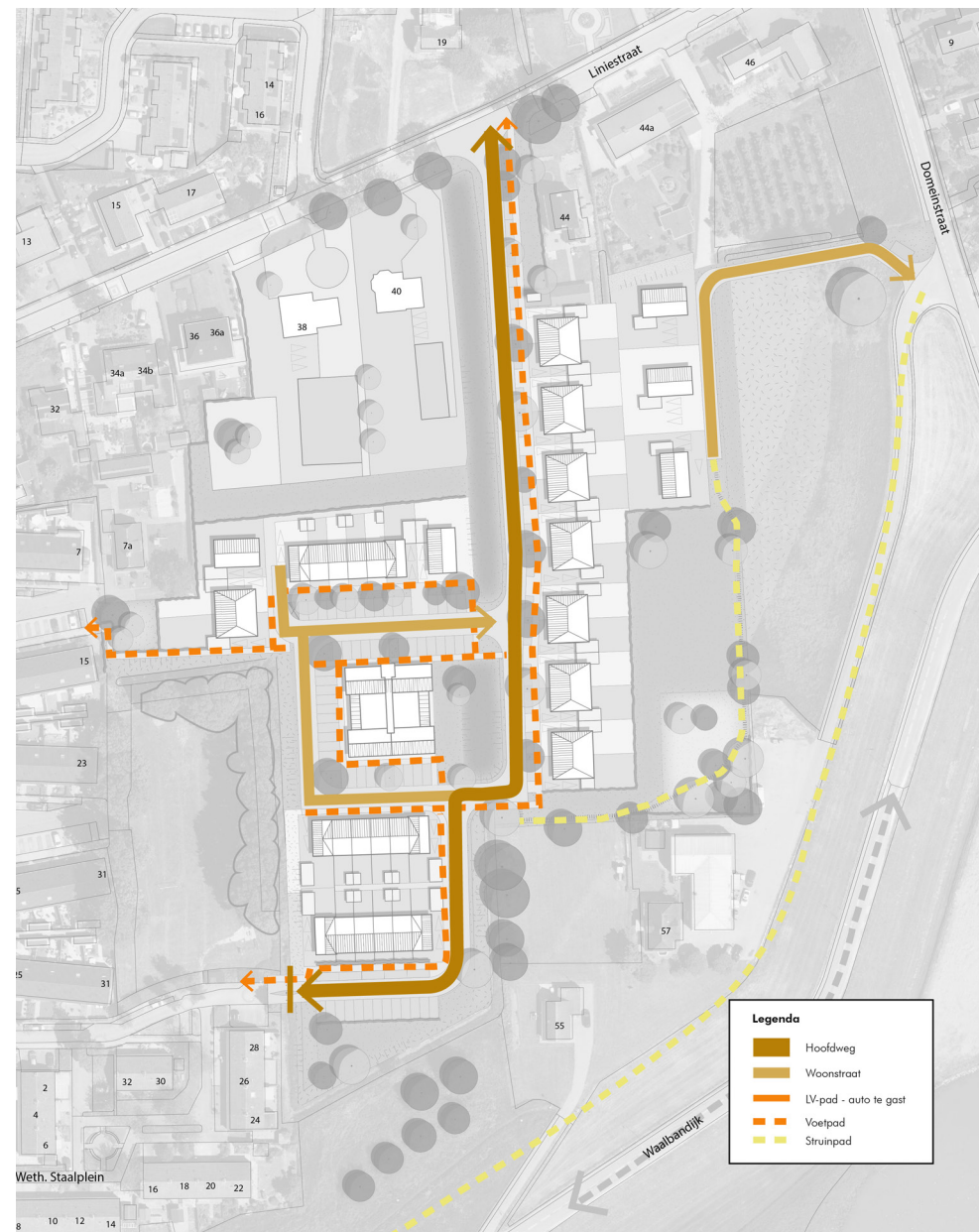
Groen- en waterstructuur

Verkeersstructuur

Het plan is voorzien van één hoofdonthoudingsweg die aan de noordkant aansluit op de Linieweg en aan de zuidkant op de Verlengde Schoolstraat. Aan de noordkant is een aftakking centraal in het plangebied gerealiseerd naar een groen ingepast parkeerterrein. Ter hoogte van de knik over de watergang is een verbinding gemaakt met het noordelijk gelegen parkeerterrein, zodat bijvoorbeeld een verhuishwagen, vuilniswagen of brandweer en bestemmend verkeer een rondje kunnen rijden. Richting het oosten is een verbinding gemaakt ten behoeve van de vrijstaande woningen op de Domeinstraat. Deze verbinding zal ook de auto meer te gast zijn. Beide verbindingen zijn ideaal voor het maken van een ommetje. Op diverse plekken zijn drempels toegepast en/of plateaus op de kruisingen.

Binnen het plan is rekening gehouden met een netwerk van voetpaden, waarmee het plangebied verankerd wordt met zijn omgeving. Naast de genoemde verbindingen is er ook een verbinding gemaakt met Oranjestraat en Verlengde Schoolstraat aan de westzijde van het plangebied. Deze paden zijn grotendeels gekoppeld aan het landschappelijk raamwerk en met de omgeving. Hiermee is het gebied echt onderdeel van Ochten.

Het parkeren vindt voornamelijk plaats aan de weg. Aan de hoofdonthoudingsweg het een afwisseling van langs- en haaksparkeren, aan de andere wegen zijn er haaksparkerplaatsen. De vrijstaande, twee-onder-één-kap en hoekwoningen krijgen waar mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee worden er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, afgestemd op de parkeernormen van de gemeente.



Verkeersstructuur

Bebouwingsstructuur

Langs de centrale hoofdas zijn voornamelijk 2-kappers gesitueerd die de weg begeleiden. Aan het begin en einde van de wijk worden de woningen verbijzonderd zodat deze de buurt markeren (zie ook beeldkwaliteit/architectuur). De appartementen zijn centraal in het plangebied gelegen en zijn alzijdig georiënteerd. Eén zijde van deze huurwoningen is gesitueerd tegenover de bestaande huurwoningen aan de Oranjestraat en hebben zicht op het trapveldje wat hiermee centraal in deze omgeving komt te liggen. Hiermee ontstaat een relatie tussen deze woonmilieus. Om de mix compleet te maken zijn er aan de noord- en zuidkant een blok met betaalbare rijwoningen gesitueerd. Op enkele strategische plekken zijn vrijstaande woningen gemaakt zodat er een geleidelijk overgang ontstaat naar bijvoorbeeld het landelijk gebied aan de oostzijde en richting de vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied. Verder centraal in de wijk als schakel tussen de noord-zuidverbinding en de oost-westverbinding. Met ster zijn de belangrijkste gewenste stedenbouwkundige accenten aangegeven en met de driehoekjes zijn woningen waar in ieder geval ook een dubbelzijdige oriëntatie gewenst is. De stedenbouwkundige accenten zullen in de architectuur kunnen worden onderscheiden zodat dit oriëntatiepunten in de wijk worden (zie ook architectuur).



Bebouwingsstructuur



*Bestaande huur seniorenwoningen
en vrijstaande woning aan de Oranjestraat*

Architectonische referentiebeelden



Beeldkwaliteit

Architectonische criteria

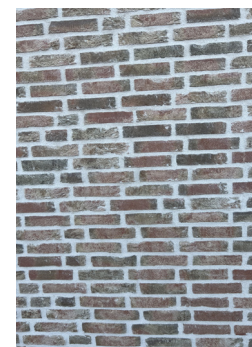
Er wordt aangesloten bij andere nieuwbouw plannen binnen en aan de rand van Ochten. Er is gekozen voor een dorpse uitstraling met traditionele en robuuste materialen. Uitgangspunt voor de architectuurstijl zijn de jaren '30 woningen. Binnen de wijk is er een sterke verwantschap. Binnen het plan zitten kleine nuanceverschillen en accenten wat ten goede komt aan de dorpse kwaliteit (divers karakter). De verschillende woontypes in de wijk hebben in de basis dezelfde uitgangspunten qua architectuur, met enkele verschillen om een dorpse speelse nuance aan te brengen. Met name in kleur metselwerk.

Uitgangspunten vrijstaande woningen:

- Metselwerk: Merendeel Thematik, risaliet Oud Elst als verbijzondering op beeldbepalende plekken in de wijk (zie sterretjes pg. 9)
- Toepassen baksteen schoorstenen op de hoeken
- Zadeldak toepassen en voorzien van antracietkleurige dakpannen en kleine overstek of naar binnen liggende goot
- Toepassen risaliet, omlijsting entree en 2 zijdig oriëntatie op beeldbepalende plekken (zie sterretjes pg 9)
- Houten kozijnen
- Maximale goothoogte is 6 meter
- Maximale nokhoogte is 11 meter
- Bergingen mee ontworpen met andere baksteen dan hoofdgebouw.



Bij stedenbouwkundige accenten o.a. een risaliet toepassen



Toe te passen range van baksteen: Neo Barok, Thematik en Oud Elst

Uitgangspunten 2-kappers:

- Metselwerk: Merendeel Thematik, hoeken en risaliet woning Oud Elst als verbijzondering
- Erker optioneel toepassen om een minder statisch straatbeeld te creëren
- Schildak toepassen en voorzien van antracietkleurige dakpannen en kleine overstek of naar binnen liggende goot
- Toepassen risaliet, omlijsting entree en 2 zijdige oriëntatie op beeldbepalende plekken (zie sterretjes pg 9)
- Houten kozijnen
- Maximale goothoogte is 6 meter
- Maximale nokhoogte is 11 meter
- Bergingen mee ontworpen met andere baksteen dan hoofdgebouw.

Uitgangspunten rijwoningen:

- Metselwerk: Merendeel Neo Barok en ondergeschikt wit gekeimd
- Woningen gespiegeld naast elkaar waardoor gevelbeeld divers wordt
- 1e laag een band toepassen van bijvoorbeeld wit keimwerk om gevel horizontaal te breken
- Entree omlijsten met bijvoorbeeld wit keimwerk om lange gevel vertikaal te breken
- Maximale goothoogte is 6 meter
- Maximale nokhoogte is 11 meter
- Bergingen mee ontworpen met andere baksteen dan hoofdgebouw.

Uitgangspunten appartementen:

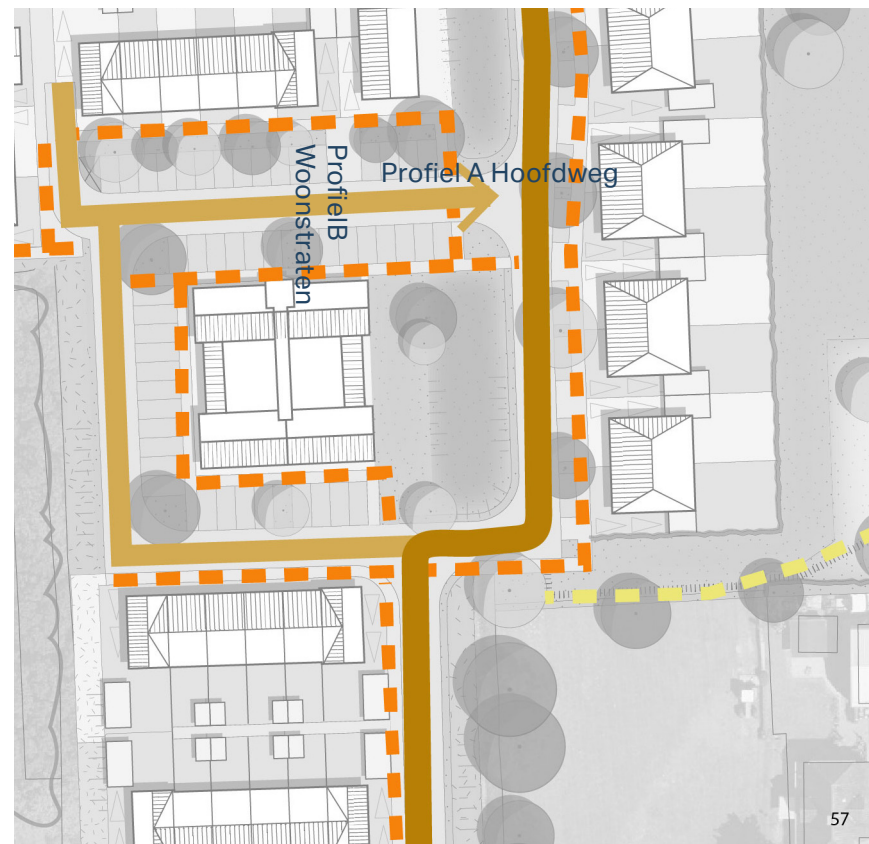
- Metselwerk: Merendeel Neo Barok en ondergeschikt wit gekeimd
- Woningen gespiegeld naast elkaar waardoor gevelbeeld divers wordt
- 1e laag een band toepassen van bijvoorbeeld wit keimwerk om gevel horizontaal te breken
- Entree omlijsten met bijvoorbeeld wit keimwerk om lange gevel vertikaal te breken
- Maximale goothoogte is 11 meter
- Maximale nokhoogte is 14 meter

Criteria openbare ruimte

Wegen

Voor de inrichting van de wegen wordt aangesloten op het handboek van de gemeente Neder-Betuwe en de inrichting van de directe omgeving. Op naaststaande profielen zijn in hoofdlijnen de maatvoeringen weergegeven en het verwachte beeld. Dit wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. De inrichting van de wegen is functioneel.

Voor een goede waterafvoer wordt een omgekeerd dakprofiel toegepast zodat het water centraal op de weg kan worden opgevangen en zoveel als mogelijk oppervlakkig wordt afgevoerd.



57
Verkeersstructuur



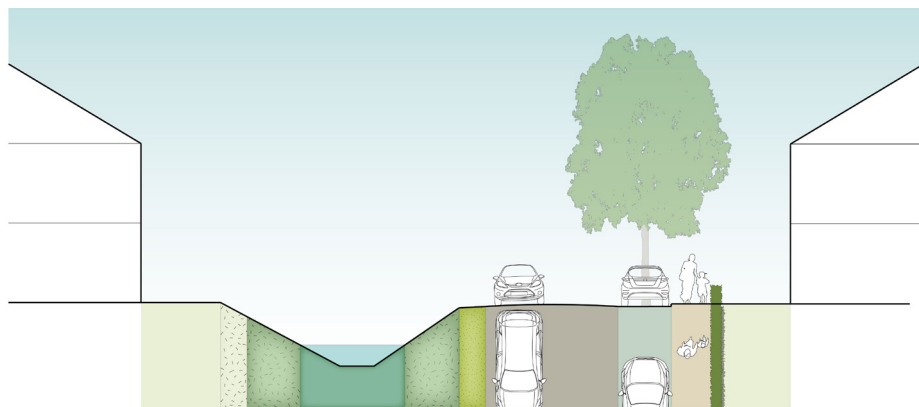
Hoofdstructuur met bomen



Parkeerplaatsen in halfverharding



wegen waar mogelijk versmallen met gras-betontegel voor minimale verharding



Bebouwing +
voortuin

Waterberging

Groenstrook

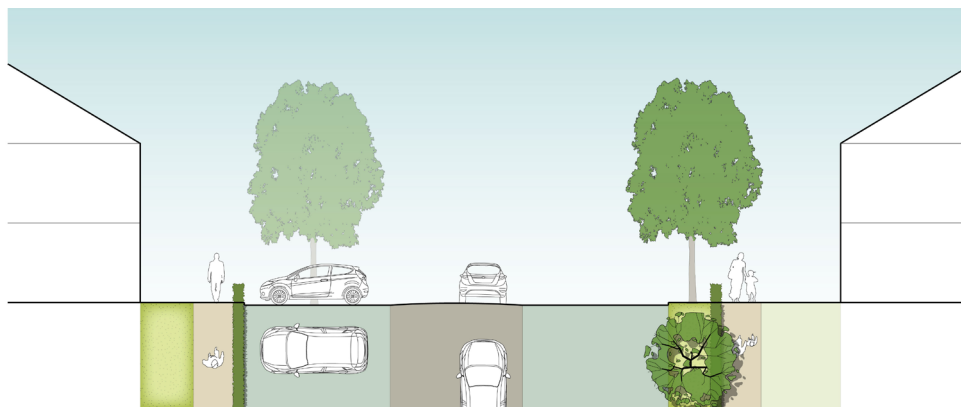
Rijbaan

Langsparkeren

Voelpad

Bebouwing +
voortuin

Profiel A: Hoofdweg



Bebouwing

Groenstrook

Voelpad

Haaksparkeren

Rijbaan

Haaksparkeren

Groenstrook

Voelpad

Bebouwing +
voortuin

Profiel B: Woonstraat/Parkeerterrein

MAATVOERINGEN NADER TE
BEPALEN IN INRICHTINGSPLAN!



Bestaand trapveld en bomen



Bestaand profiel Liniestraat



Bestaand profiel Verlengde Schoolstraat

Groen en water

De verblijfsplekken bevinden zich aan de zuidzijde en oostzijde van het plangebied in de vorm van groen en droogvallende retentie met natuurlijke inrichting. Door de toepassing van diverse lage begroeiing dat past in een nat gebied ontstaat er een aantrekkelijke inrichting waar paden langs lopen. De zuidelijke retentie kan een natuurlijke inrichting krijgen tbv een ecologische meerwaarde. Aan de oostzijde zou eventueel nog een speelplekje voor jonge kinderen worden gemaakt. De bomen bestaan uit een mix van onderstaande soorten met een natuurlijk karakter met eventueel kleurrijke en inheemse bodembedekkers.



Laanbomen met bloemenrijke onderbeplanting

Natuurlijke inrichting retentie



Groenstructuur

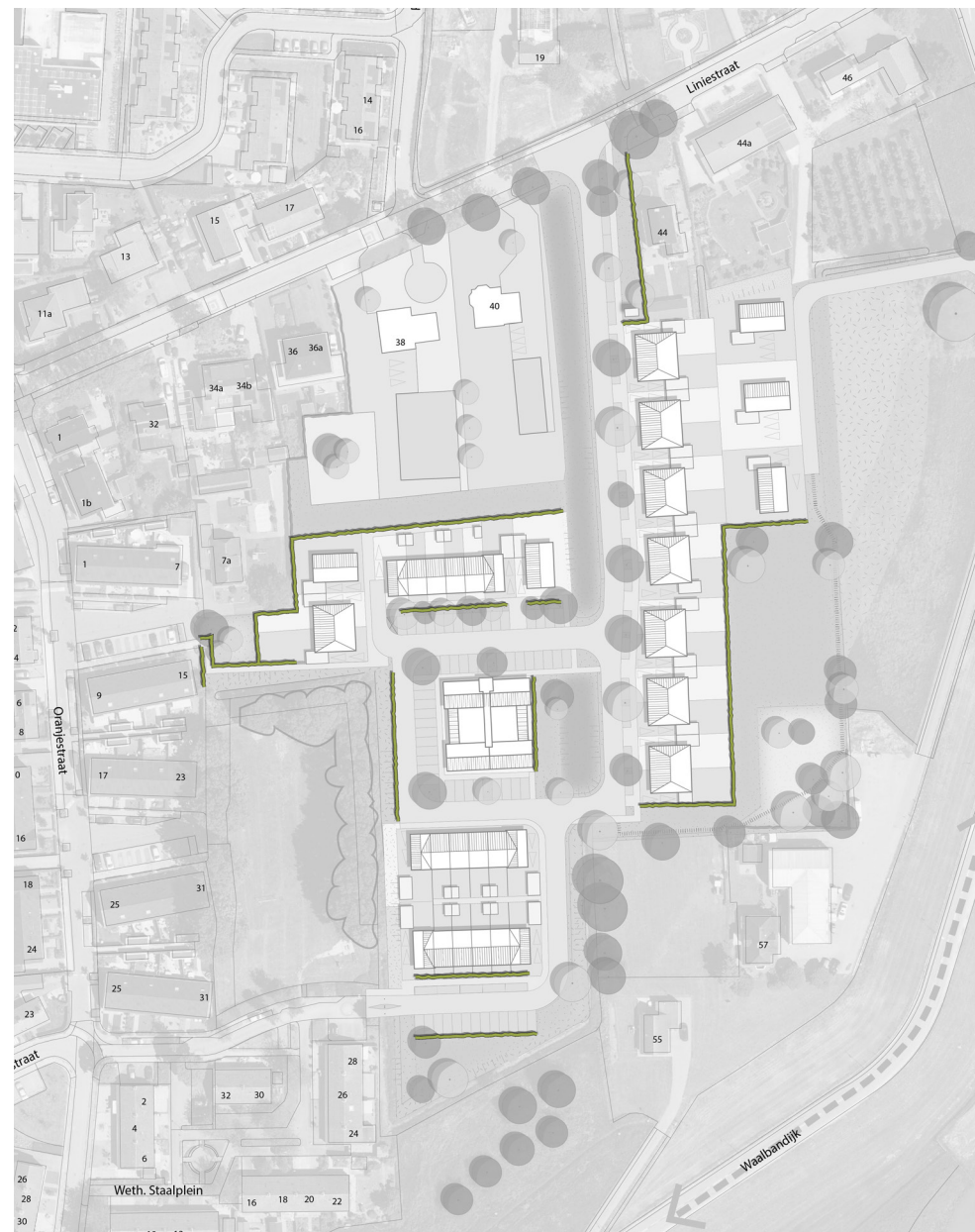
Criteria overgang openbaar-privé

Erfafscheidingen

- Hagen tussen bestaande woningen en nieuwe woningen
- Hagen waar de achter- of zijkant van een woonkavel aan de openbare ruimte grenst
- Beukenhaag of ligusterhaag



Beukenhaag of liguster bij achter- en zijtuinen aan openbare ruimte



Hagen toegepast in openbare ruimte en op belangrijke overgang openbaar-privé

buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement