

Bkp Prunusstraat

Arnhem : 6 mei 2021
Onderwerp : Beeldkwaliteitplan Prunusstraat Ochten
Kenmerk : 16.20.20
Bijlagen : Stedenbouwkundig schetsontwerp

1 Aanleiding

Bouwbedrijf Tijssen Bouw is voornemens om het voormalig agrarische perceel in Ochten in te vullen voor woningbouw. De locatie is gelegen tussen de straten Liniestraat, Prunusstraat/Beusichemstraat, De Hoef en de kavels aan Den Boogerd. De voormalige boerderij is buiten het plangebied gelegen. De locatie is ook bekend onder de naam Appelgaard fase 2. Ten oosten van het plangebied is Appelgaard fase 1 rond 2002 ontwikkeld.

Voorliggend beeldkwaliteitplan (bkp) is afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente, en de welstandsarchitect. Dit bkp zal uiteindelijk dienen als aanvullend welstandsbeleid in het kader van de Woningwet. Hier zullen vervolgens de bouwplannen aan getoetst worden.

2 Analyse

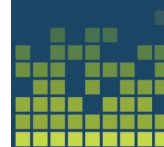
Op navolgende tekening zijn de gebiedskarakteristieken beschreven per type buurtje. Hierin staat beschreven dat de omliggende buurtjes ieder een eigen karakteristiek hebben. De verschillende ruimtelijke eenheden zijn met een lijn afgebakend en vertegenwoordigen verschillende tijdsperiodes. Dit is van belang om te bepalen waar het plan op aan gaat sluiten, of dat een nieuw eigen karakter gewenst is.

Het gebied naast de voormalige boerderij (nr. 1) is onderdeel van de historische lintbebouwing aan de Liniestraat. Ten westen van gebied 2 bestaat uit gesloten bouwblokken en is in de jaren '60 gebouwd. Deze bebouwing heeft een sobere uitstraling. Ten oosten van het plangebied is Appelhof fase 1 gelegen. Deze wijk uit de jaren '00 bestaat uit dorpse architectuur (metselwerk, dakoverstek, 1,5 laag met kap). Ten noorden staat lintbebouwing langs De Hoef en is het jaren '70 buurtje gelegen waarbij de rijwoningen in een strokenverkaveling staan. De woningen staan in een rechte rooilijn en de architectuur heeft meer detail dan het jaren '60 buurtje, maar is nog wel soberder dan de lintbebouwing en de Appelhof.

BURO

SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

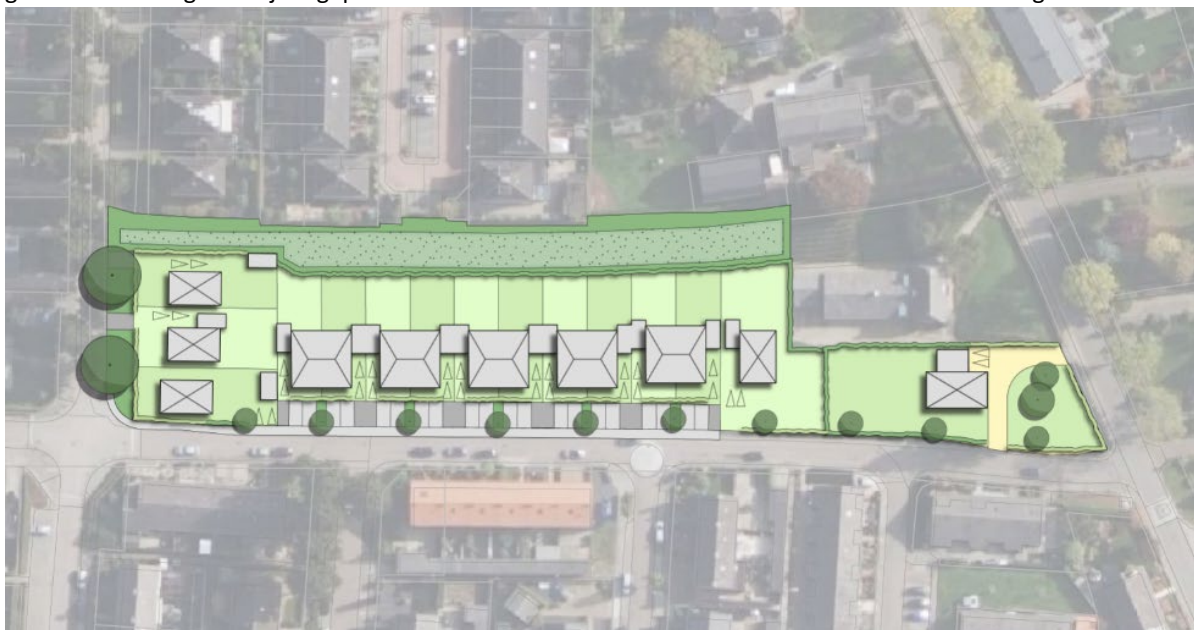




analyse van het gebied

3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit de nieuwbouw van 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn aan de randen van het plangebied gepositioneerd en zijn georiënteerd op de aangrenzende wegen. De bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied zal in het nieuwe plan worden geïntegreerd en worden verbreed. De exacte invulling wordt nog met waterschap afgestemd. Met de nieuwe bebouwing wordt het bouwblok van de Appelhof afgerond (nr. 2) en wordt de lintbebouwing aan de Liniestraat aangevuld (nr. 1). Aan de Prunusstraat worden parkeerplaatsen gerealiseerd die groen zijn ingepast. Hier bevinden bovendien de inritten van de meeste woningen.



Schetsontwerp 6-5-2021

4 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de samenhang van de architectuur en inrichting buitenruimte worden er diverse beeldkwaliteitseisen vastgesteld. Uitgangspunt is het aansluiten van de architectuur en inrichting op de buurt Appelhof, waarbij een verbijzondering gewenst is voor de locatie aan de Liniestraat en de hoek Hoef/Beusichemstraat. Dit wordt enkel bereikt door een aantal rooilijn verspringing. In navolgend overzicht wordt puntsgewijs dit vertaald in beeldkwaliteitseisen. Deze zullen vervolgens het toetsingskader vormen bij de vergunningaanvraag.

Stedenbouw

<i>karakter</i>	geschakelde en vrijstaande bebouwing, projectmatig ontwikkeld aansluitend op Appelhof, groene inrichting
<i>rooilijn</i>	Bebouwing noordzijde in lijn met naastgelegen bestaande woningen aan de Hoef, met uitzondering van hoekwoning (ca. 1 meter vooruit geschoven). Woningen langs Prunusstraat in dezelfde rooilijn. Waarbij de woningen aan de zuidzijde (één 2 kap en vrijstaande woning) minimaal 1 meter terug is gelegen zodat visueel vanaf de noordkant de woning aan de Liniestraat in het zicht komt. Woningen staan parallel of haaks op de straat, met uitzondering woning Liniestraat, deze volgt verkavelingsrichting. Zie tekening.
<i>onderlinge afstand</i>	hoofdmassa's minimaal 3 meter tot zijdelingse perceelsgrens met uitzondering van de vrijstaande woningen aan de noordzijde. Deze mogen ook dichter op de erfsgrens.
<i>bouwmassa</i> hoogte goothoogte frontbreedte bouwdiepte oriëntatie	1,5 laag met kap, maximaal 9 meter minimaal 4,5 meter, maximaal 6 meter variabel circa 12 meter op de openbare ruimte. Hoekwoningen tweezijdig oriënteren.

Architectuur

<i>karakter</i>	dorpse architectuur overeenkomstig Appelhof: woningen sterke verwantschap met onderling ondergeschikte verschillen
<i>dakvorm</i>	schilddaken met duidelijke dakoverstekken (min. 40 cm) woning Liniestraat kan ook een samengesteld zadeldak
<i>detailering</i>	raampartijen liggend in gemetseld gevelvlak (geen borstwering of hoekraam) expressie in zijgevels raampartijen in zijgevels grenzend aan openbare ruimte ondergeschikt afwijkende details zoals toepassing erkers, kleine dakkapellen
<i>materiaalgebruik</i>	uitstraling bepaald door gebakken steen en in mindere mate door hout
<i>kleurgebruik</i>	baksteen in rode tot bruine tinten, antracietkleurige dakpan
<i>Bijgebouwen/garage</i>	eenheid met hoofdgebouw

Impressie van invulling beeldkwaliteitseisen (links De Hoef, rechts Prunusstraat)



Erfinrichting

<i>Inrichting</i>	Tuinen met groen karakter. Met name woning Liniestraat met groene voor- en achtertuin.
<i>inritten</i>	Inritten van aangrenzende woning combineren. Zoveel mogelijk dezelfde bestratingsmateriaal en afwijkende kleur ten opzichte van parkeerplaatsen
<i>erfscheiding</i>	lage hagen aan voorzijde, hoge hagen ten behoeve van afscherming achtererf (zie tekening). Bomenrij doorzetten langs Prunusstraat op de kavel naast Liniestraat 19.
<i>parkeren</i>	aan de zijde van de ontsluitingsweg, langs de Hoef geen parkeren aandacht voor groene inrichting parkeergebied, mogelijk bijv. halfverharding

Openbare ruimte

<i>algemeen</i>	Eenduidig profiel ter hoogte van twee-onder-één-kapwoningen, zie tekening. Aansluiten bestaande bestrating.
<i>verharding</i>	weg: aansluiten bestaande bestrating (grijze betonsteen) parkeerplaatsen: antraciet betonklinker voet/fietspaden: 30x30 betontegels
<i>groen</i>	laanbeplanting Prunussen langs Prunusstraat bestaande laanbeplanting langs De Hoef waar mogelijk handhaven of herplanten hagen tussen parkeerplaatsen bij boom, op grens voortuin en langs wadi: beuken of liguster
<i>Water</i>	Watergang oostzijde omvormen tot wadi en verbreden. Wordt nog nader afgestemd in het inrichtingsplan
<i>straatmeubilair</i>	functionele standaard straatlantaarn langs ontsluitingswegen