

# Concept stedenbouwkundig advies

## **Gemeente Rhenen, kern Elst Locatie hoek Franseweg en Sportweg**

November 2018



ir. Johan Galjaard, stedenbouwkundige BNS

Diamantweg 44,  
3817 GK Amersfoort

E: [johan.galjaard@casema.nl](mailto:johan.galjaard@casema.nl)  
T: 06 28448536

## Inleiding

Aanleiding voor het stedenbouwkundig advies is een voorstel voor de invulling van een onbebouwd kavel op de hoek van de Franseweg en Sportweg in de kern Elst, vlak naast de aansluiting met de Verbindingsweg. De initiatiefnemer heeft een viertal schetsen laten vervaardigen als denk- en ontwikkelingsrichting voor deze plek, uitgaande van verschillende verkavelingen en woningtypen. In elk van deze voorstellen wordt aan zowel de Franseweg als de Sportweg bebouwing voorgesteld. Het doel van het advies is om de gemeente een keuze te kunnen laten maken uit de vier voorstellen of een eventuele aangepaste versie daarvan.

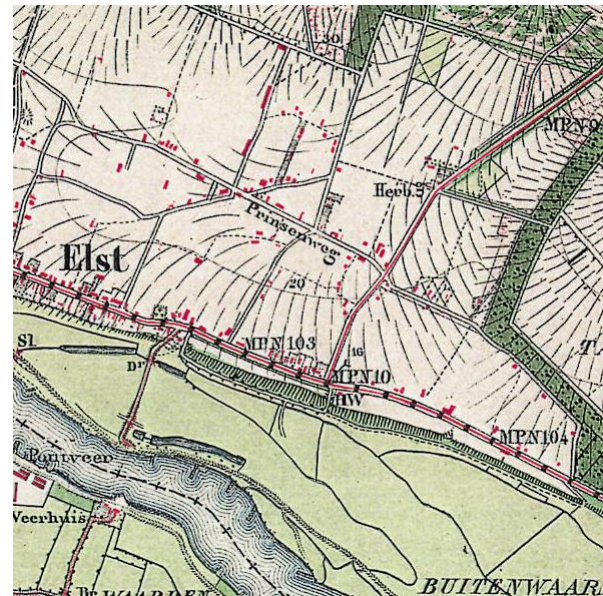
Een belangrijk aspect is het verkeer over de Sportweg naar de velden van Sportcomplex Elst. De omvang van de beide parkeerterreinen laat zien dat de verkeersintensiteit op de Sportweg regelmatig groot zal zijn. Daarbij is niet alleen sprake van personenauto's maar ook van busvervoer van bezoekende teams en supporters. Bij de ontsluiting van de locatie zal met dit gegeven rekening moeten worden gehouden. Het goede van de verkavelingsvoorstellen is dat er geen woningen rechtstreeks ontsluiten op de Sportweg maar via een insteekstraat. Dat is veiliger dan een directe toegang vanaf een woonhuiskavel naar de weg.



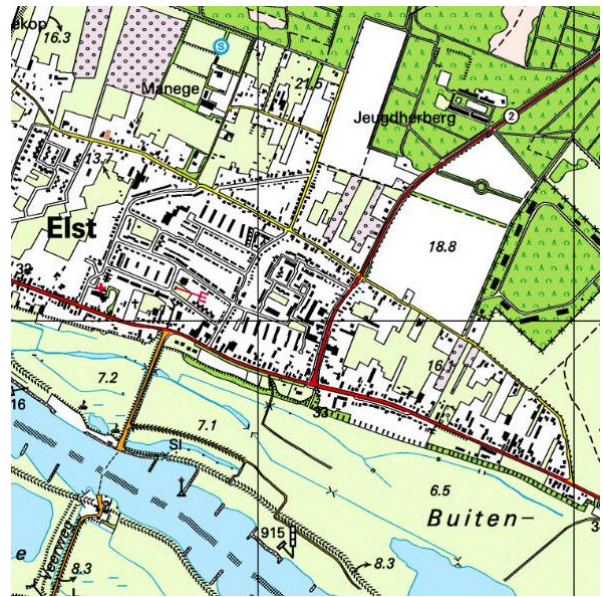
## Beschrijving van de locatie

### Ligging in Elst

De locatie ligt op de hoek van de Fransweg en de Sportweg, aan de noordkant van het dorp Elst, vlak naast de kruising met de Verbindingsweg. De Fransweg en de Verbindingsweg zijn twee voormalige landwegen die al op de eerste topografische kaart uit 1850 voorkomen en elkaar onder een scherpe hoek kruisen. De diagonale lijn van de Verbindingsweg wordt vervolgd in de Schoolweg en de Larekamp maar die laatste weg is van recentere datum. Het gebied vormt de overgang tussen Els en het Amerongsche Bosch. Het is nu een paardenwei met een mooi zicht op de bomen in de verte.



Topografische kaart Elst in 1850 en 1900



Topografische kaart Elst in 1950 en 2000

### *Fransweg*

De Fransweg, in het verleden ook wel Prinsenweg genoemd, loopt evenwijdig aan de Neder Rijn. De weg krult rond het grootste deel van de bebouwde kom van Elst en komt bij haar uiteinden weer bij de rivier uit.

Het bebouwingslint van de Fransweg is zeer divers en heeft een lange ontstaansgeschiedenis. Behalve een enkele oude boerderij komen er zowel vrijstaande en dubbele woonhuizen voor alsmede korte rijtjes. De meeste woningen zijn door particulieren gebouwd maar er zijn tijdens de wederopbouw ook enkele kleine series neergezet. Vrijwel alle woningen hebben kappen met de nok haaks op of evenwijdig aan de weg. De kavels zijn aan de zuidkant gemiddeld minder diep dan aan de noordkant die de overgang vormt naar het landelijk gebied.

### *Sportweg*

De Sportweg is een smalle, 4,50 meter brede doodlopende ontsluitingsweg die toegang biedt tot Sportcomplex Elst aan de westkant van de weg. Aan deze zijde bevinden zich ook nog een bedrijfsgebouw en een manege. Het sportcomplex heeft twee forse parkeerterreinen ter hoogte van de Engweg, een landweg die haaks aansluit op de Sportweg. Voor personenverkeer in twee richtingen is de Sportweg breed genoeg maar voor autobussen naar het sportcomplex niet. Er wordt echter van uitgegaan dat de bussen niet heen en weer rijden maar bijvoorbeeld 's morgens heen en eind van de middag terug.

Aan de oostkant van de Sportweg liggen enkele woonhuizen op een eigen kavel, omgeven door graslanden. Alleen het open deel langs de Fransweg is in gebruik als paardenwei.



## Analyse van de verkavelingsvoorstellen

### *Model 1*

Dit model is een hybride verkaveling met een grote woning op de hoek met de Verbindingsweg, een groenplek of speelveld op de hoek van de Fransweg en de Sportweg en een insteekstraat vanaf deze weg met aan de zuidkant en rijtje van vier woningen en aan de noordkant een vrijstaande woning. Model 1 bestaat uit in totaal zes woningen en een kleine groenvoorziening die aansluit op de achtertuinen van het rijtje woningen. Er worden vijf woningen via de Sportweg ontsloten en slechts één via de Fransweg.

### *Model 2*

Dit model is een symmetrische verkaveling met twee gelijke bouwvolumes met elk twee dubbele woonhuizen. De woningen hebben elk een vierkante plattegrond waardoor de beide blokken de lengte hebben van een korte rij. Het zuidelijke blok wordt ontsloten vanaf de Franseweg, het noordelijke blok via een insteekstraat vanaf de Sportweg. Dankzij de brede kavels blijft er zicht mogelijk naar het achtergelegen gebied, deels afhankelijk van de tuininrichting. Model 2 bestaat uit in totaal vier woningen, die ondanks de verschillen in situering wel identiek zijn.

### *Model 3*

Dit model is een traditionele verkaveling met een rijtje van drie vrijstaande woningen aan de Franseweg en een enkele woning aan een insteekstraat vanaf de Sportweg. Dankzij deze insteekstraat kunnen eventuele carports of garages in de achtertuin worden gesitueerd, zodat een autovrije strook voortuinen mogelijk is. Ook vormen de drie woningen langs de Franseweg een goede invulling van het bebouwingslint. Opvallend is dat de woning aan de Sportweg op grote afstand van deze weg is geprojecteerd. Model 3 bestaat eveneens uit vier woningen met een duidelijke hiërarchie tussen Fransweg en Sportweg.

### *Model 4*

Dit model lijkt op model 3 maar heeft langs de Franseweg vier woningen op een rij, twee verschillende vrijstaande woningen en een dubbel woonhuis met een samengestelde kap. Het rustige beeld van model 3 is vervangen door een zeer gevarieerde oplossing met verschillende kapvormen. De vrijstaande woning aan de insteekstraat ligt ook hier op grote afstand van de Sportweg. Model 4 bestaat uit in totaal vijf woningen met een nog duidelijker hiërarchie tussen Fransweg en Sportweg.

### *Conclusies*

Een aantal van vier tot zes woningen is goed haalbaar op deze locatie. Er blijft in dat geval voldoende tuin over voor een dorps beeld en een transparante overgang naar het landelijk gebied achter de locatie. Met drie tot vier woningen kan het bebouwingslint van de Fransweg goed worden afgerond, wat ruimtelijk gezien een verbetering vormt van de aansluiting met de Schoolweg. Een insteekstraat vanaf de Sportweg is een goede oplossing om directe kaveltoegangen vanaf deze weg te vermijden.



Model 1



Model 2



Model 3



Model 4

## Stedenbouwkundig advies

Elk van de vier modellen is te zien als een ruimtelijke visie op de locatie en heeft zo haar eigen kwaliteiten. Vanuit de kenmerken van de omgeving gezien hebben model 3 en 4 de voorkeur vanwege de oriëntatie op de Franseweg, de versterking van het bebouwingslint en de betere vormgeving van het kruispunt met de Schoolweg. De woning aan de insteekstraat mag echter wel meer naar voren worden geplaatst, zoals in model 1, zodat dit bouwvolume deel gaat uitmaken van de bestaande onregelmatige reeks woonhuizen langs de Sportweg.

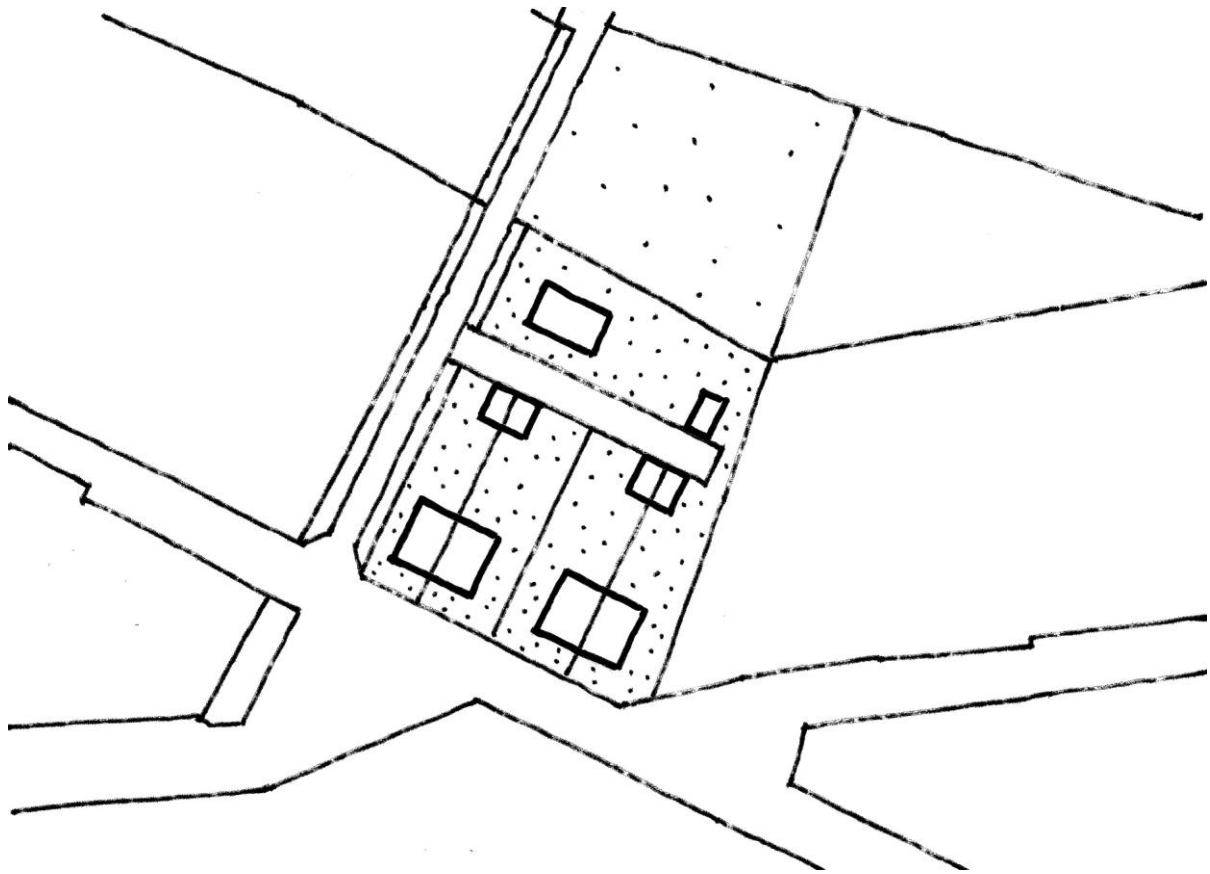
Bij de keuze tussen drie of vier woningen langs de Franseweg gaat de voorkeur uit naar drie vrijstaande woningen, zoals in model 3, omdat ook nog rekening moet worden gehouden met bijgebouwen zoals carports of garages. Dat is niet het geval wanneer deze in de achtertuinen worden gesitueerd en toegankelijk zijn vanaf de insteekstraat. Bij vier woningen gaat de voorkeur echter uit naar twee niet te brede dubbele woonhuizen, zodat er meer ruimte voor zijtuinen overblijft wat belangrijk is voor de doorzichten naar achteren.

De Sportweg is vooral bedoeld als toegang tot de sportvoorzieningen ter hoogte van de Engweg. Daarom is het goed dat in geen van de modellen een kavel rechtstreeks op deze weg wordt aangesloten. De insteekstraat is een relatief veilige oplossing, ook wanneer het korte tijd zeer druk is op de Sportweg, bijvoorbeeld bij belangrijke sportwedstrijden. Omdat de afstand tot beide parkeerterreinen groot is, is er alleen kans op enige opstoppingen bij vertrekkend verkeer. Hoe groot het eventuele probleem precies is, kan worden onderzocht met behulp van verkeerstellingen.

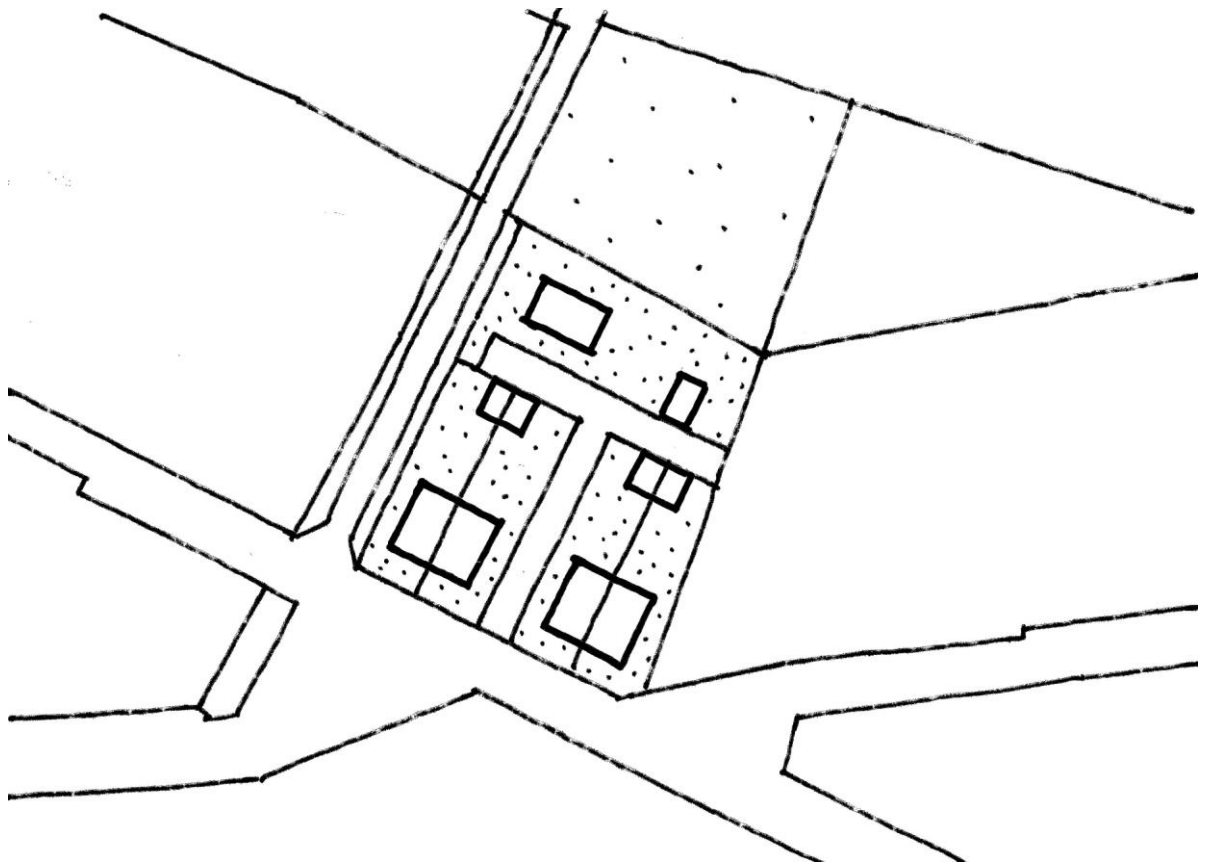
Wanneer een extra aansluiting op de Sportweg beslist vermeden moet worden kan worden gekozen voor een insteekstraat vanaf de Franseweg. Bij twee dubbele woonhuizen in het bebouwingslint kan hiertussen een oprijlaan worden geprojecteerd naar één of twee kavels achter die van de tweekappers. De oprijlaan wordt bij voorkeur beëindigd door een parkeercluster met de garages van alle vijf of zes woningen, die bij een dergelijke oplossing mogelijk zijn.

Geconcludeerd wordt dat op basis van een combinatie van model 3 en 4 een goede oplossing bereikbaar is maar dat er ook een alternatief mogelijk is met een insteekstraat vanaf de Fransweg in plaats van de Sportweg. Als illustratie van de mogelijkheden dienen de beide volgende schetsen.





*Insteekstraat vanaf de Sportweg*



*Insteekstraat vanaf de Franseweg*