

Aan het gemeentebestuur van Rhenen
Postbus 201
3910 AE Rhenen

Datum : 13 november 2013
Dossiernummer : RHE13-00072 / 1
Gemeentennummer : - / F. Huwaë
Betreft : principe welstandadvies
stedenbouwkundige randvoorwaarden
Rijksstraatweg 252
Elst Ut

Gemeente Rhenen	Nr.
Werkproces	
14 NOV 2013	
Team	Raad

Geacht college,

Aan de commissie is gevraagd een principe welstandsadvies te geven betreffende het voorliggende voorstel. Wij kunnen u het volgende berichten:

Het principeplan betreft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rijksstraatweg nummer 252. Op deze locatie is in 2010 een aanvraag gedaan voor een appartementencomplex. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft over dit plan negatief geadviseerd en meerdere keren gesproken met de gemeente en de ontwerper. Om diverse redenen (grondruil) lijkt een appartementencomplex vooralsnog niet haalbaar.

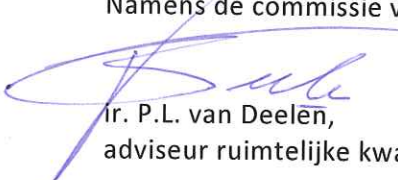
Met de thans voorliggende randvoorwaarden kunnen vrijstaande en twee onder één kap woningen worden gerealiseerd, waardoor het lint als het ware wordt afgemaakt. Gelet op de locatie en het karakter van de lintbebouwing ligt deze keuze meer voor de hand dan een appartementencomplex. Wij reageren dan ook positief op het voorstel van grondgebonden woningen en de opgestelde randvoorwaarden.

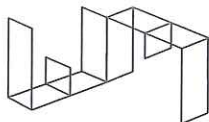
Wij geven wel qua beeldkwaliteit mee, gezien het bebouwingsbeeld, uit te gaan van eenduidige, krachtige hoofdvolumes, waarbij sprake is van variatie (geen reeks van gelijke woningen). Verschil in kaprichting en vormgeving leidt tot een beeld dat goed past in dit bebouwingslint. Een bepaalde eenvoud van architectuur achten wij daarbij ook wenselijk.

Met belangstelling zien wij de verdere ontwikkeling tegemoet.

Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve aanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Rhenen,


ir. P.L. van Deelen,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit
Dorpsstraat 1b - Postbus 115 - 3980 CC Bunnik
T 030 656 90 00 - F 030 656 24 34
info@welmon.nl - www.welstandenmonumenten.nl

In te vullen door Welstand en Monumenten

nummer

advieskosten

datum ontvangst

Hierbij verzoekt de Gemeente

RHENEN

☒ een principe welstandsadvies ☐ definitief welstandsadvies ☐ monumentenadvies ☐ handhavingsadvies ☐ reclameadvies* uit te brengen
over het hieronder omschreven ☐ licht vergunningsplichtig ☐ regulier vergunningsplichtig* bouwplan.

Dossiernummer gemeente

PR/Economie & Ruimte

Uiterste retourdatum advies

Behandelend ambtenaar

Fernie Huwaai

Het plan is reeds eerder behandeld onder ons nummer

Omschrijving bouwplan

heden bouwkundige zandvoorraarden

Adres bouwlocatie

Rijksstraatweg 252 in Elst (ut)

Plaats

Postcode

Opdrachtgever

gemeente Rheden

Ontwerper

Bouwsom (exclusief BTW)

Materialen | Kleuren

Gevels

Dak

Kozijnen

Planologisch kader

met

Past binnen ☒ bestemmingsplan ☐ artikel 19 WRO ☐ anders*

Beeldkwaliteitsplan

kenn Elst 2012

Criteria Welstandsnota: ☐ loket- ☐ object- ☒ gebiedscriteria*, nl:

Elst-uitbebouwing

Monumentale waarde

☒ geen ☐ rijksmonument ☐ gemeentelijk monument ☐ beeldbepalend pand ☐ MSP-pand of gebied ☐ beschermd stad- of dorpsgezicht*

☐ de opdrachtgever ☐ ontwerper* wenst ☐ wel ☐ geen* toelichting op het ontwerp te geven.

Overige opmerkingen | extra informatie

Namens het gemeentebestuur



Stempel Welstand en Monumenten

mandaat

*Aankruisen wat van toepassing is



*PV/Economie & Ruimte
Rijksstraatweg 252 Elst (Ut)*

	TEAM VERGUNNINGEN GEMEENTE RHENEN INGEKOMEN
06 NOV 2013 <i>W.</i>	
N°	
Paraaf <i>[Signature]</i>	Datum

Ferrie Huwae - Stedenbouwkundige randvoorwaarden Rijksstraatweg 252

Van: Martijn van Dee
Aan: Ferrie Huwae
Datum: 24-10-2013 14:22
Onderwerp: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Rijksstraatweg 252
Bijlagen: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Rijksstraatweg 252.docx

Hallo Ferrie,

In de bijlage zitten stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het perceel Rijksstraatweg. Hiervoor zijn al eerder randvoorwaarden op gesteld, echter het lijkt er op dat we hiermee niet uit komen. Op dit moment zijn we aan het bekijken of een ander bouwprogramma betere resultaten kan geven.

Echter om te voorkomen dat we zo meteen iets willen gaan opleggen waar welstand zich niet in kan vinden, wil ik je vragen dit document even te bespreken met de welstandscommissie.

Kun jij aangeven wanneer je dit kunt doen?

Alvast bedankt

Groeten Martijn

Met vriendelijke groet,

Martijn van Dee
0317-681 747
06-53 719 783

Ferrie Huwae - Bespreking stedenbouwkundige randvoorwaarden in welstand 6 nov.

Van: Martijn van Dee
Aan: Ferrie Huwae
Datum: 31-10-2013 16:34
Onderwerp: Bespreking stedenbouwkundige randvoorwaarden in welstand 6 nov.
CC: Hugo Bartelink; p.vandeelen@welmon.nl
Bijlagen: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Rijksstraatweg 252.docx

Hallo Ferrie,

ik had aangeven dat ik wel bij het collegiale overleg met de welstand wilde aanschuiven. Ik kom er nu echter achter dat dit op woensdag is en dat ik dan niet werk. Voor de behandeling is het wel handig als iemand van ons aanwezig is en daarom heb ik Hugo bereid gevonden tekst en uitleg te geven.

Met vriendelijke groet,

Martijn van Dee
0317-681 747
06-53 719 783

Verstand o. v. documenten	
Midden Nederland	
DOOSIER NUMMER	RHE13-00072
AANTAL BLADEN	1
INGE- KOMEN	- 7 NOV. 2013
ZIE ONS ADVIES D.D.	13 NOV. 2013

 TEAM VERGUNNINGEN GEMEENTE RHENEN INGEKOMEN	
06 NOV 2013 W.	
N°	Paraaf
Datum.....	

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Rijksstraatweg 252

Inleiding

Op 17 december 2008 heeft de heer Van Laar een verzoek ingediend voor de realisatie van 2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning op het genoemde perceel. Aan de hand van dit verzoek zijn in april 2009 de Stedenbouwkundig randvoorwaarden geschreven waaruit blijkt dat het wenselijk is om op deze locatie een prachtige villa te realiseren gelegen in een parkachtige omgeving. Deze randvoorwaarden zijn samen met het principeverzoek voor de realisatie van een appartementencomplex 6 juli 2010 vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt beschreven in de randvoorwaarden is de aankoop van een perceel grond aan de voorzijde. Het huidige perceel Rijksstraatweg 252 grenst niet over de volledige breedte aan de Rijksstraatweg. Medewerking kan alleen gegeven worden wanneer grond van de buurman (Rijksstraatweg 258) wordt aangekocht.

Op 30 september 2010 is een bouwaanvraag ingediend voor de realisatie van het appartementencomplex. Tijdens deze formele procedure is onenigheid met welstand ontstaan over het uiterlijk van het pand. Tot op de dag van vandaag ligt er nog geen positief welstandsadvies. Tegelijkertijd lukt het de huidige eigenaren van de grond het niet overeenstemming te bereiken met de buurman van nummer 258 over de aankoop van het stuk grond aan de voorzijde van het perceel.

Om te pogen bovenstaande impasse te doorbreken is bekeken of een andere ontwikkeling op het terrein mogelijk is. Uitgangspunt blijft wel dat de grond aan de voorzijde aangekocht moeten worden. In dit document wordt een voorstel gedaan om op het perceel grondgebonden woningen te realiseren. De hoop hierbij is dat de eigenaar van de gronden hier minder problemen mee heeft en alsnog wil overgaan tot verkoop van de benodigde gronden voor de ontwikkeling van het perceel Rijksstraatweg 252.

Leeswijzer

In dit document wordt eerst de analyse van het gebied beschreven, deze analyse is overgenomen uit de stedenbouwkundige visie van 2010, welke door Pouderoyen is opgesteld. Daarna wordt kort de visie op het plangebied besproken, hier wordt ook ingegaan op de visie die Pouderoyen destijds op het gebied had. Als laatste worden de concrete randvoorwaarden besproken.

Analyse

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Elst, nabij de dorpsentree vanuit de richting Rhenen. Deze route, de Rijksstraatweg, is één van de historische dragers van het dorp. De kern wordt gekenmerkt door haar langgerekte structuur bestaande uit historische bebouwingslinten zoals de Elsterstraatweg-Rijksstraatweg, de Veenendaalseweg en de Franseweg Zwijnsbergen. In de loop der tijd is een groot deel van de ruimte tussen deze linten bebouwd, waaronder de recente nieuwbouwwijk Het Bosje. Het dorp kent geen duidelijk centrum of centrale kern met voorzieningen. Het betreffende perceel heeft geen relatie met dergelijke nieuwbouwonutwikkelingen. Bijzondere eigenschap is de ligging aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg, waardoor de kavel enerzijds grenst aan de uiterwaarden van de Nederrijn. Anderzijds is door het ontbreken van bebouwing aan de noordzijde van de Rijksstraatweg vanaf de locatiezicht op de Utrechtse Heuvelrug.

Kenmerken Rijksstraatweg

De bebouwing langs het dorpslint wordt gekenmerkt door een informele opzet met kleinschalige, individuele panden en een verspringende rooilijn. Over het algemeen staat de bebouwing relatief dicht op elkaar. De panden dateren uit verschillende bouwperiodes en zijn gebouwd in verschillende bouwstijlen. Langs de noordelijke zijde van de weg vormt de bebouwing in het dorp een aaneengesloten bebouwingslint. Dit lint begint westelijk van de locatie. Langs de zuidzijde is sprake van een afwisseling van bebouwde en onbebouwde stukken. De doorzichten naar de Nederrijn die zo ontstaan geven de weg een landelijk karakter. Langs het dorpslint staan in hoofdzaak woningen, afgewisseld met enkele verspreide winkels en bedrijvigheid. De (oorspronkelijke) diepte van de percelen biedt daarbij ruimte aan bedrijfsloodsen en schuren, waarbij de grotere elementen zoveel mogelijk achter op de kavelgesitueerd zijn. De bebouwing aan de straatzijde heeft een kleine korrelen bestaat overwegend uit smalle panden bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak of mansarde dak en een wisselende kaprichting (haaks en dwars op de weg). De bedrijfsloodsen bestaan over het algemeen uit 1 laag met een laag zadeldak. Een opmerkelijk kenmerk van de dorpslint is het vrijwel ontbreken van accenten. Er zijn wel enkele opvallende elementen zoals bijvoorbeeld het dorps huis en de Nederlands Hervormde kerk, maar zowel in bebouwingsdichtheid als type en grootte van bebouwing biedt de straat over de gehele lengte een eenvormig beeld.

Kenmerken plangebied

Het wooncluster waar de kavel deel van uit maakt bestaat uit 10 woningen. Westelijk van de kavel staan drie, gelijk vormgegeven, twee onder een kap woningen (nrs. 238-248) en een (nr. 250). Oostelijk van de bestaande woning (nr. 252) staan twee vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen verschillen van elkaar in vormgeving. Kenmerkend voor alle woningen zijn de lage goothoogte en de kaprichting haaks op de weg.

In de huidige situatie bestaat de bebouwing op de kavel uit één vrijstaande woning (nr. 252). Deze wordt ontsloten vanaf de Rijksstraatweg. Deze woning staat in dezelfde rooilijn als de aangrenzende nummers 250, 258, 260. Aan de oostzijde van de bestaande woning staan enkele schuren, die veel verder van de weg af staan. Hierdoor ontstaat een onderbreking in de lintbebouwing.

De totale grootte van het perceel bedraagt circa 2.600 m². Naast bebouwing bestaat de overige ruimte voornamelijk uit een tuin. Achter op het perceel, richting de Nederrijn staan enkele grote bomen. Deze zorgen voor een fraai 'decor' vanaf de Rijksstraatweg. Andere bijzonderheid is een relict van een oude toegangsweg naar de uiterwaarden, welke nog herkenbaar is in de haag die staat op de perceelsgrens van nr. 258. De weg is niet meer aanwezig.

Visie

Het lint langs de Rijksstraatweg heeft een gevarieerd karakter. Kenmerkend is de onregelmatige verkaveling, verspringende rooilijnen, wisselende kavelgroottes, individueel gebouwde panden, wisselende kapvormen en een kleine korrel aan de straatzijde. De hoofdfunctie van de straat is wonen, maar dit wordt op sommige plekken afgewisseld met andere functies zoals kleinschalige bedrijvigheid en winkels. Aan de zuidzijde liggen onbebouwde stukken, met westelijk van de locatie een in restauratie zijnde karakteristieke tabaksschuur. Overige verbijzonderingen komen in het lint nauwelijks voor, afgezien van het dorps huis en de kerk. Wat betreft de invulling van de onderhavige locatie is het wenselijk aan te sluiten bij het gevarieerde karakter van het lint.

De ruime terugligging van de huidige bebouwing in het plangebied vormt nu een onderbreking in de bebouwingsstructuur. Uitgangspunt is dan ook het lint aan te vullen. Zoals in de eerder visie (opgesteld door Pouderoyen) is beschreven kan dit middels een verbijzondering in het lint, waardoor een appartementencomplex kan worden gerealiseerd. Echter er is ook de mogelijkheid het gebied op een meer terughoudende manier in te vullen en het onderbroken lint af te maken en op te vullen met enkele grondgebonden woning. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden behorende bij deze meer terughoudende manier van invullen.

Randvoorwaarden

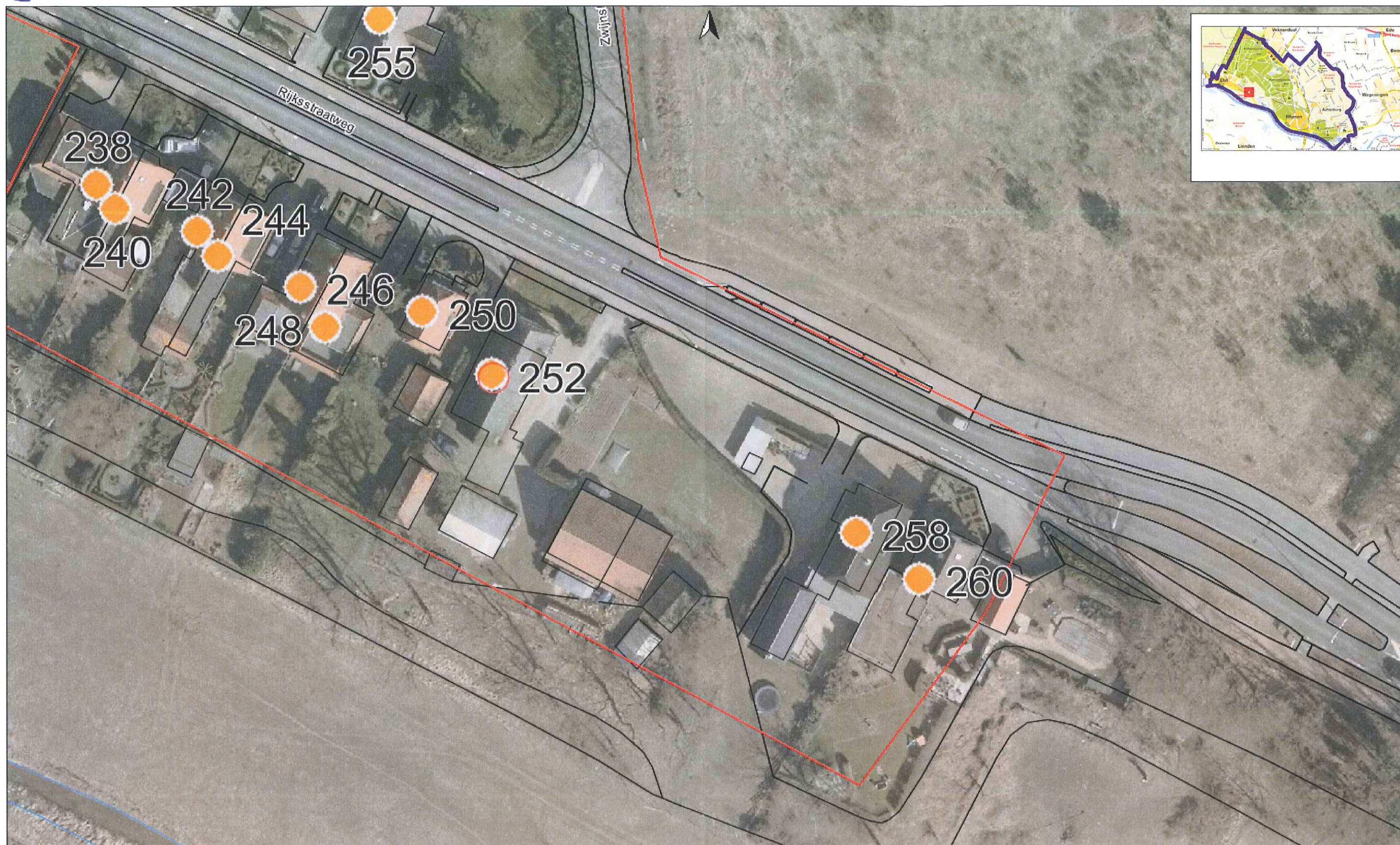
- Net als de bestaande woningen aan de rijksstraatweg, dienen ook deze woningen een voortuin te hebben die direct grenst aan de Rijksstraatweg.
- Er mogen uitsluitend twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- De voorgevels van de verschillende hoofdgebouwen mogen maximaal 2 meter ten opzichte van het naastgelegen pand verspringen. Wel moet worden opgemerkt dat de voorgevel van een hoofdgebouw nooit verder naar voren mag komen dan de bestaande voorgevel van het pand rijksstraatweg 258. Ook mag de voorgevel nooit verder naar achter liggen dan 4 meter achter de bestaande voorgevel van de Rijksstraatweg 258.
- De breedte van het hoofdbouwvolume bedraagt minimaal 5,5 meter en maximaal 7 meter.
- De diepte van het hoofdbouwvolume bedraagt maximaal 12 meter voor twee-onder-een-kap woningen en 15 meter voor vrijstaande woningen.
- De afstand tussen het hoofdbouwvolume en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.
- De kavelbreedte bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 15 meter.
- Voor bijgebouwen moet aangesloten worden op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Elst 2012. Hieronder zijn deze beschreven.
 - bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en het achtererfgebied;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere goothoogte is aangegeven;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven;
 - het bebouwingspercentage van het achtererfgebied mag maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen bedragen, met dien verstande dat het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 125 m² mag bedragen;
 - in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 m mag bedragen;

- de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 m mag bedragen dan wel de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- bijbehorende bouwwerken plat worden afgedekt.



Disclaimer tekst

Schaal 1:500
0 5 10 15m



Disclaimer tekst

Schaal 1:500
0 5 10 15m