

LANDBORG

■ BENUT DE RUIMTE

BEELDKWALITEITSPLAN

Driftweg naast 41 te Elst

3681-BKP

April 2022

Versie: 2

1. Inleiding

Op de percelen Weteringsteeg 44a en 55 te Rhenen is men voornemens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming voor beide percelen. Dit wordt onder andere mogelijk gemaakt door de sloop van de aldaar aanwezige agrarische bebouwing.

Op het perceel Weteringsteeg 55 zijn volgens het vigerende bestemmingsplan twee woningen toegestaan. Een van de 'woonrechten' van dit perceel zal worden gebruikt om een nieuwe woning mogelijk te maken aan de Driftweg naast nr. 41 te Elst.

Het perceel aan de Driftweg naast nr. 41 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied Rhenen' (vastgesteld 10 februari 2015) en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voorts geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - hoge verwachtingswaarde'. Het perceel is ingevolge het reconstructieplan gelegen in de reconstructiewetzone 'Extensiveringsgebied GV'.

Onderhavig perceel betreft thans een perceel weidegrond (agrarisch gebruik) en is gelegen in een bestaand bebouwingslint langs de Driftweg.

Het perceel is gelegen in de kernrandzone. In deze zone is het provinciaal beleid als volgt samen te vatten:

- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.



Afbeelding: zonering Kernrandzone (groene arcering) bron: PRS 2016, Provincie Utrecht

2. Landschap en historie

Elst is ontstaan op de overgang van de lichtglooiende uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug naar de uiterwaarden van de Rijn. Opvallend is het grote hoogteverschil ten zuiden van de bebouwing van Elst (4-8 meter). Elst is vanouds een agrarische kern liggend op de gradiënt van de heuvelrug naar het rivierengebied. Het heeft zich ontwikkeld als een lijnvormige structuur evenwijdig aan de steilrand tussen uiterwaard en hogere gronden. De Rijksstraatweg en Franseweg/ Zwijnsbergen vormen samen deze structuur waarlangs Elst is ontstaan en waarlangs het zich verder heeft ontwikkeld. Haaks op deze lijnvormige structuren staan de verbindingen met de andere plaatsen, de Veenendaalseweg en de Ingense Veerweg.

De bebouwing stond van oorsprong verspreid langs de wegen. In de loop van de tussenliggende decennia heeft de bebouwing zich verdicht en zijn lintvormige bebouwingspatronen ontstaan. Door de ruime verkaveling hadden de bewoners de ruimte om kleinschalige bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen. Vanaf de zestiger jaren heeft de bebouwing zich uitgebreid tot de blokken binnen het oude wegnnet: de nieuwbouwwijken de Scheur en het Woud. In 1994 is nieuwbouw gestart in het Bosje dat gefaseerd wordt uitgevoerd.

De lijnvormige structuur is nog steeds duidelijk te onderscheiden van de blokvormige structuur van de nieuwbouwwijken. Langs de oude structuren is veel afwisseling in de bebouwing (type gebouw, bouwstijl, kleur, geslotenheid). In de nieuwbouwwijken is er grote gelijkheid in de bebouwing: de mogelijkheden tot herkenning zijn beperkt.

Elst heeft geen duidelijk centrum. Getracht is aan de Schoolweg een klein winkelcentrum creëren. De bebouwing langs de Rijksstraatweg is voor een gedeelte meer verdicht ten opzichte van de overige bebouwing. Het profiel van de Rijksstraatweg loopt binnen het dorp Elst door, alleen de bomen ontbreken. Hierdoor is de herkenning van het dorp klein.

De entrees tot het dorp liggen op de kruising Veenendaalsestraatweg/ Franseweg, Rijksstraatweg/ Ingense Veerweg, Rijksstraatweg/ Houweg, Paardenkop/ Houweg en in het oostelijk deel van de Rijksstraatweg.

Deze plekken kunnen middels hun inrichting belangrijke aangrijpingspunten opleveren. Daarnaast is er nog een aantal belangrijke kruispunten: Franseweg/ Woudweg, Franseweg/ Schoolweg, Rijksstraatweg/ Schoolweg, Rijksstraatweg/ Houweg, Rijksstraatweg/ Veenendaalsestraatweg. Enkele van deze kruispunten zijn knooppunten tussen de oude structuur met oudere bebouwing en de nieuwbouwwijken.

De oude structuur van Elst wordt gekenmerkt door een combinatie van bebouwing en groen, in ieder geval aan de achterzijde van de woningen. In Elst is relatief veel groen aanwezig. Doordat nieuwbouwwijken zijn aangelegd binnen de oude structuur is veelal sprake van een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap. Door de verdichting in de lintbebouwing is de visuele relatie dorp-landschap vanuit het dorp beperkt. Op enkele plaatsen heeft men zicht op de uiterwaarden.

3.1 Bestaande situatie

Aan de Driftweg bevindt zich nu een langgerekt woonperceel met een vrijstaande woning in de langsrichting en diverse opstallen. Op de hoek met de Engweg zit een kleindierenverblijf. Omliggend om deze langgerekte woonbestemming bevindt zich landbouwgrond t.b.v. akkerbouw. Op het perceel bevindt zich zowel inheemse als uitheemse beplanting. Tussen nr. 41 en nr. 47 bevindt zich een open ruimte.



Afbeelding: Bestaande situatie

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de open ruimte aan de noordzijde verplaatst naar zuidzijde van de woning op nr. 41. Hierdoor wordt de openheid op deze kruising versterkt en de landschappelijke kwaliteit verbeterd. De woonbestemming aan de Driftweg komt hiermee weer in het landschap te liggen, in plaats van op de grens tussen dorp en landschap.



Afbeelding: Principe verbeteren ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woning is geprojecteerd tussen nr. 41 en nr. 46 en vult hiermee een gat in de lintbebouwing langs de Driftweg. De positie van de woningen langs de Driftweg is enigszins grillig en zodoende is ook de rooilijn van de nieuwe woning gebaseerd op de woning van nr. 49 en wijkt daarmee af van de belendende woning op nr. 41 en nr. 49, waarmee de grilligheid en variëteit in stand wordt gehouden.

De woning is assymetrisch gepositioneerd op het perceel, aan de noordzijde. Hierdoor ontstaat een zuidgerichte woning, maar ook een speels spanningveld tussen verdichting en openheid in het lint.



Afbeelding: Nieuwe situatie

3.2 Landschap/ inrichting

De nieuwe woning wordt samen de bestaande woning op nr. 41 omzoomd met een strook van 5 meter inheemse en streekeigen beplanting. Deze kent een afwisseling van lagere en hogere beplanting. Dit kan afgestemd worden met de zichtlijnen en bezonning van uit de woningen.

De open ruimte rondom het perceel wordt ingericht als een kruiden- en faunarijke akker. Een zonneveld in de open ruimte is onwenselijk.

4.1 Welstandsnota Rhenen 2013

De planlocatie is maakt onderdeel uit van de welstandsnota 2013 van de gemeente Rhenen. In deze welstandsnota is Elst onderverdeeld in een aantal gebieden met eigen criteria. Dit perceel valt onder de gebiedscriteria 'lintbebouwingen'.



Afbeelding: ruimtelijk hoofdstructuur Elst bron: Welstandsnota 2013, Gemeente Rhenen / BügelHajema

4.2 Gebiedsgerichte criteria 'Elst lintbebouwingen'

In de gebiedscriteria worden enkele kaders gesteld aan nieuwe ontwikkeling binnen de lintbebouwingen.

Gesteld kan worden dat de bebouwingslinten een zeer gedifferentieerd beeld aan bebouwing laten zien. Deze diversiteit geven de linten een bescheiden karakter. Het beleid is gericht op het toestaan van normale ontwikkelingen.

"...Een probleem hierbij is dat de huidige situatie in detail vaak zeer grillig is, zodat ook kleine veranderingen tot minder gewenste situaties kunnen leiden. Er wordt gestreefd naar ruime bouwstroken waarbij gevarieerde mogelijkheden voor vernieuwing en uitbreiding van de bestaande bebouwing bestaan, en zelfs mogelijkheden voor invulling van gaten waar dat in ruimtelijk opzicht geen bezwaren oplevert. Dit houdt ook in dat op sommige plaatsen een grillige plaatsing op de kavel toegestaan is, enerzijds om een eigen karakter van de situatie te kunnen behouden, anderzijds om te verhinderen dat nieuwe bebouwing op storende wijze het uitzicht vanuit of de toegankelijkheid van de omringende woningen beïnvloedt."

In de nota worden enkele algemene welstandscriteria voorgeschreven;

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering; - de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd;
- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.; - er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk.

(*)In afwijking van de welstandsnota, zou wit stuc- en keimwerk overwogen kunnen worden, gezien de woningen aan bijvoorbeeld de Driftweg 28,29 en 32.

4.2 Referentiebeelden

