

ELST FRANSEWEG 44-46

buurstedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

BEELDKWALITEITSPLAN

01 DECEMBER 2023

INHOUD

1 Inleiding

2 Context

Ruimtelijke context
Locatie
Plantoelichting

3 Beeldkwaliteit

Thematiek
Positie en oriëntatie bouwmassa
Voorgevelrooilijn
Kappenlandschap
Kleur- en materiaalgebruik
Erfscheidingsen

Colofon



Ligging plangebied

1. INLEIDING

De locatie is gelegen aan de Franseweg te Elst. Kadastraal is het perceel bekend als RNN01-H-5477. Het oppervlak bedraagt circa 2.700 m². Het gebied ligt aan de rand van de historische kern van Elst, op de overgang naar de randzone van het dorp.

Om de aanstaande transformatie naar een woonlocatie mogelijk te maken is op basis van het 'Landschappelijk inpassingsplan Franseweg 44 - 46, Elst' (30.06.2023, ontwerp bureau Lujendijk) voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het genoemde inrichtingsplan voorziet in de realisatie van 10 grondgebonden woningen en vijf appartementen.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de beeldkwaliteitseisen voor deze nieuwbouw nader omschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beknopte omschrijving van de context van het plangebied, een beschrijving van de locatie en het inrichtingsplan.

Hoofdstuk 3 omvat de beeldkwaliteitseisen voor de grondgebonden woningen en het appartementengebouw.

Voor de inrichting van het (semi) openbare gebied wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan.



2. CONTEXT

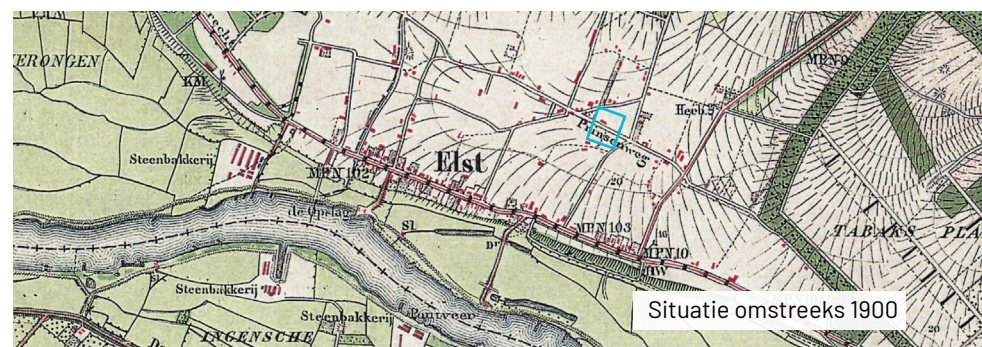
Ruimtelijke context

Elst maakt onderdeel uit van de gemeente Rhenen. Het dorp is ingeklemd tussen de Utrechtse Heuvelrug aan de noordzijde en de Nederrijn aan de zuidzijde. Doorgaande verbindingen zijn zodoende vooral oost-west georiënteerd. Deze wordt voornamelijk gevormd door de Rijksstraatweg (N225); de verbinding tussen Utrecht/Zeist en Arnhem. De veerdiens Ingen - Elst vormt sinds 1487 een belangrijke oeververbinding tussen de provincie Gelderland en Utrecht en hiermee tezamen met de Veenendaalsestraatweg een van de weinige (doorgaande) noord-zuid verbindingen.

De Franseweg vormt van oorsprong een van de historische bebouwingslinten van Elst. De weg loopt enigszins parallel aan de Rijksstraatweg. De ontwikkeling van de Franseweg liep historisch gezien enkele decennia achter op de Rijksstraatweg. De contouren van driehoek Franseweg - Verbindingsweg - Driftweg zijn echter al op historische kaarten rond 1850 te zien. De bebouwing in deze driehoek concentreerde zich in eerste instantie voornamelijk aan de Franseweg. Rond 1960 vindt er tevens een aanzienlijke verdichting plaats langs de Verbindingsweg en de Driftweg.

De bebouwing langs genoemde wegen bestaat tegenwoordig voornamelijk uit boerderijen met een grotendeels verloren agrarische functie, afgewisseld met meer recente, deels seriematige, bebouwing.

De randzone Elst, gelegen ten noorden van de locatie vormt een natuurlijke overgang tussen de oorspronkelijke woonkern en de bosrand van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied wordt grotendeels gebruikt voor agrarische en/of recreatie en sportdoeleinden. Landschappelijk kenmerkt het gebied zich door een afwisseling van open en meer besloten percelen.



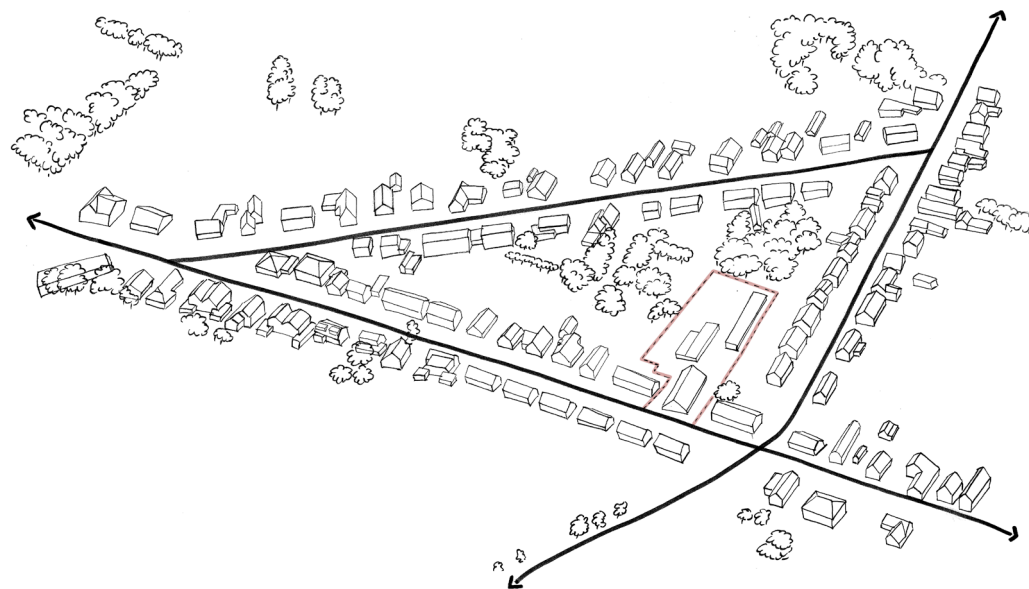
Locatie

De locatie wordt grotendeels gevormd door een binnenterrein behorend bij een voormalige boerderij aan de Franseweg. Het 'front' aan de Franseweg bestaat uit een circa 20 meter brede strook. Het binnenterrein omvat vervolgens een ruimte van circa 40 bij 60 meter. De boerderij kenmerkt zich door een volume bestaande uit één bouwlaag met een forse kap waaronder zich nog een volwaardige bouwlaag bevindt. De kopgevel van de boerderij staat onder een kleine hoekverdraaiing prominent aan de Franseweg. Op het binnenterrein staan enkele garageboxen en schuren. De overige functies bestaan uit een kleinschalige moestuin en een grasveld met verwilderde beplanting.

Het binnenterrein grenst aan de oost- en zuidzijde op een vrij harde wijze op de achtertuinen van de naastliggende woningen. Aan de noord- en westzijde bevindt zich wat meer (opgaand) groen en boombeplanting. Op het binnenterrein zelf staat geen noemenswaardige of te behouden boombeplanting.

De boerderij en de omliggende bebouwing aan de Franseweg kenmerkt zich door een vrij ingetogen dorpse uitstraling. Het bouwvolume is veelal uitgevoerd in metselwerk en afgedekt met een pannendak. De vooroorlogse bebouwing laat hier over het algemeen een rijker beeld/architectuur zien dan de (vroeg) naoorlogse bebouwing. Dit wordt voornamelijk bepaald door details in het metselwerk, uitvoering van de dakgoten en de gevelindeling. De overheersende bouwhoogte bedraagt één tot maximaal twee bouwlagen met een kap. De vrijstaande bebouwing heeft veelal een dwarskap maar kent ook de grootste variatie in kapvorm. Twee-onder-één-kapwoningen, de aanwezige rijwoningen en benedenbovenwoningen (Duplexwoningen) zijn veelal uitgevoerd met een langskap.

De Franseweg en in het verlengde daarvan de Zwijnsbergen vormen tezamen de langste doorgaande weg in Elst. Hierdoor is er een grote variatie in bebouwing en verschijningsvorm in het gehele bebouwingslint waar te nemen.





1. Zicht op de huidige boerderij, Franseweg 44-36
2. Boerderijwoning uit 1840, Verbindingsweg 29
3. Karakteristieke woningen uit 1942, Franseweg 43 en 45
4. Beneden bovenwoningen, Franseweg 58 en 58-I
5. Twee-onder-één-kapwoning, Franseweg 66 en 66a

Plantoelichting

Stedenbouwkundig plan

In de stedenbouwkundige opzet wordt gerefereerd naar de ruimtelijke opzet van het erf met een duidelijk groter hoofdvolume aan de Franseweg en kleinere bouwvolumes op het achterterrein. Op deze wijze ontstaat een ensemble van gebouwen met een duidelijke hiërarchie en voor- en achtererf.

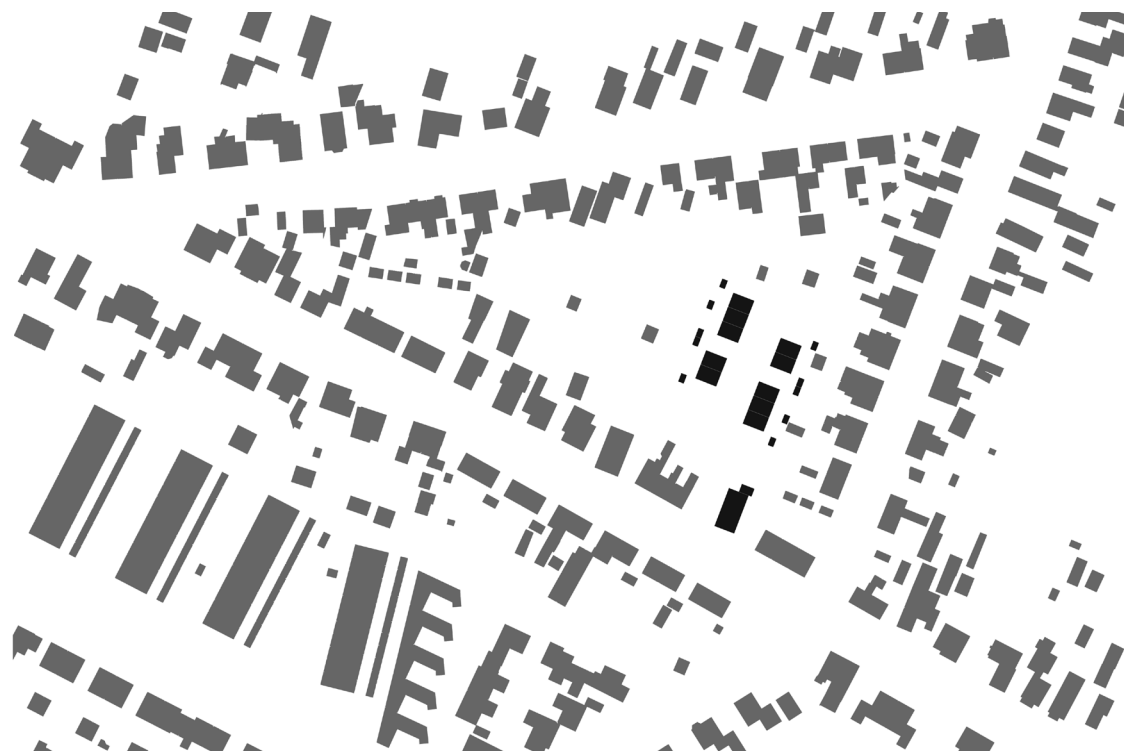
De weergegeven afbeelding met de morfologie laat zien dat de bouwvolumes binnen het plan ten aanzien van de oriëntatie en korrelgrootte zich voegen in de omliggende structuren.

Het appartementengebouw neemt de oriëntatie over van de oorspronkelijke boerderij. Hierdoor blijft het beeld van afwisselende kop- en langshevels aan de Franseweg gehandhaafd. De bouwvolumes op het achtererf staan gelijk aan elkaar en nemen de oriëntatie van het hoofdvolume nagenoeg over. Ondanks dat het grondoppervlak in verhouding fors is, is door het toepassen van een lagere kap het bouwvolume ondergeschikt. Gelijk aan andere situaties in de directe omgeving zijn deze bouwvolumes in de lengterichting op het perceel geplaatst. Door deze positie staan de bouwvolumes tevens nagenoeg evenwijdig aan de bebouwing aan de Driftweg

Bouwvolumes

De oorspronkelijke boerderijwoning aan de Franseweg wordt in eigentijdse stijl herbouwd middels een appartementengebouw voor vijf wooneenheden in twee lagen met een mansardekap. De nokrichting komt overeen met de oorspronkelijke nokrichting van de boerderij.

Het achtererf biedt ruimte aan 10 grondgebonden woningen variërend in twee- en drie-onder-één-kapwoningen. De woningen zijn gegroepeerd rondom een centraal gelegen gemeenschappelijk hofje. Aan de achterzijde hebben de woningen een bescheiden individuele patio.



Inrichtingsplan

De toegang van het woonerf vindt plaats middels een inrit aan de westelijke zijde van het appartementengebouw. Ter plaatste van het voorerf wordt deze inrit begeleidt met leilindes en een landelijke haag.

De inrit eindigt in het hofje waaraan de grondgebonden woningen zijn gelegen. Het hofje is groen ingericht met verschillende gazons, wadi's, landelijke hagen en (fruit)bomen. De groenstructuren zijn nader ingevuld met klimaatbestendige beplanting. Door de wadi's midden in het hofje te plaatsen en te combineren met het gazon zorgen deze open plekken voor een snelle afwatering met een korte afstand tussen de woningen en wadi's.

In de noordoostelijk gelgen hoek van het erf is een kleinschalige hoogstamboomgaard met een natuurlijke speelplek gesitueerd.

Overgebleven hoekjes op het erf zijn op speelse wijze ingevuld als erfbosjes met gemengd inheems bosplantsoen. Ten behoeve van de biodiversiteit is gekozen voor overwegend vruchtdragende soorten als hazelaar, meidoorn, sleedoorn en Gelderse roos.

Het parkeren vindt geclusterd plaats nabij de entree van het hofje en deels op eigen terrein. De (semi-openbare) parkeerplaatsen worden zo veel als mogelijk uitgevoerd in grasbetonsteen en omzoomd met groenstructuren.



Landschappelijk inpassingsplan Franseweg 44 - 46, Elst
(30.06.2023, ontwerp bureau Lujendijk)

3. BEELDKWALITEIT

Thematiek

De Franseweg vormt een van de historische linten van Elst. Dit kenmerkt zich door een organische opzet, veelal individuele bebouwing, een agrarische historie die nog op enkele plekken zichtbaar is en een zichtbare tijdlijn in de ontwikkeling.

Het voorgenomen plan vormt in die zin een nieuwe schakel van de tijdlijn in de ontwikkeling van de Franseweg.

Als inspiratiebron voor de beeldkwaliteit van het gebied is gekozen voor de karakteristieken van het boeren erf in een dorpse setting. Hiermee wordt gerefereerd naar de oorspronkelijke functie van het gebied. Voor de bebouwing geldt dat een duidelijk onderscheid waarneembaar is tussen de aanwezige bouwvolumes:

- hoofdvolume: appartementengebouw
- bijgebouwen: de grondgebonden woningen.

De hiërarchie in bouwvolumes met de specifieke stijlkenmerken (bijvoorbeeld een lage goothoogte, forse kap, oversteken etc) tezamen met een onderscheid in uitstraling, detailering en kleur/ materiaalgebruik maken het plan leesbaar.

Voor de inrichting van de (semi) openbare ruimte worden waar mogelijk streekeigen materialen en/of soorten gebruikt. Hiermee wordt de karakteristiek van het boeren erf nader ondersteund.

Voor zowel de bebouwing als de inrichting van de (semi) openbare ruimte geldt dat het niet de ambitie is om historiserend vorm te geven, maar een eigentijdse invulling van deze kenmerken na te streven.



Positie en oriëntatie bouwmassa

De hoofdopzet van het nieuwe ensemble wordt gevormd door een hoofdvolume aan de Franseweg en ondergeschikte volumes refererend naar schuren als een hof gegroepeerd rondom het achterliggend erf.

De positie van het hoofdvolume met appartementen dient een bijzondere plek in te nemen langs de Franseweg. Gelijk aan de originele situatie staat het gebouw niet haaks op de weg, maar onder een kleine hoek. Door de diepte van de voortuin te beperken komt (overhoeks) een deel van de zijgevel in zicht.

Door een centrale positie op het kavel aan de Franseweg wordt voorkomen dat het gebouw wegvalt achter de naastliggende bouwvolumes. Hiermee is zicht op het gebouw geborgd.



De bouwmassa mag in grootte enigszins afwijken ten opzichte van de omliggende bouwmassa. Hierbij geldt dat het aanzicht van de bouwmassa wordt bepaald door zicht op een kap(constructie).

De (hoofd)entree van het gebouw bevindt zich aan de langszijde. De ontsluiting van de appartementen op de verdiepingen dient intern plaats te vinden. Een uitbouw aan de gevel / aan het hoofdvolume ten behoeve van deze ontsluiting is niet toegestaan.

De grondgebonden woningen op het achtererf vormen tezamen een hof rondom de centraal gelegen(semi) openbare ruimte. De(rij) woningen zijn orthogonaal ten opzichte van elkaar gepositioneerd en verspringen enigszins in de positie van de voorgevelrooilijn en/of onderlinge afstand. De contour van de bouwmassa dient te bestaan uit een kloek, ingetogen volume zonder overbodige uitspattingen. De entree bevindt zich aan de voorzijde of in de eerste helft van de kopgevel. De vier bouwvolumes met grondgebonden woningen vormen tezamen een ruimtelijke eenheid binnen het plan.



Bouwmassa en woningtypologie

-  hoofdvolume: appartementengebouw
-  bijgebouw: grondgebonden woningen

Voorgevelrooilijn

Het appartementengebouw staat onder een hoek van circa 8 graden aan de Franseweg. Minimaal één hoek van de voorgevel staat niet achter de voorgevelprojectie van de naastliggende bebouwing.

De grondgebonden woningen dienen met de voorgevel aan het erf te staan. De voortuinen zijn zodoende beperkt en bedraagt maximaal 1.0 meter bij de rijwoningen en maximaal 2.5 meter bij de twee-onder-één-kapwoningen. Binnen de bouwmassa van een blok is een verspringende voorgevelrooilijn niet toegestaan evenals hoekverdraaiingen ten opzichte van het erf. Onderling dienen de gebouwen met inachtneming van de maximale voorgevelrooilijn te verspringen. Symmetrie en/of repetitie van de positie moet daarbij vermeden worden. De inrichting van de voortuin mag met (half) verharding uitgevoerd worden om zo het erfkarakter meer te benadrukken.



Woningen staan aan het erf waarbij de (voor)tuin onderdeel uitmaakt van het erf



Uiterste voorgevelrooilijnen

- ca. 8° ten opzichte van de Franseweg
- maximaal 1.0 meter
- maximaal 2.5 meter

Kappenlandschap

Voor de nieuwbouw geldt dat de kap zichtbaar aanwezig moet zijn. Uitgangspunt is een eenduidige langskap waarbij topgevels binnen het bouwblok niet zijn toegestaan. Kappen ter plaatse van het hoofdvolume worden niet plat afgedekt. Aanbouwen mogen eventueel (deels) plat afgedekt worden.

Voor het appartementengebouw aan de Franseweg geldt dat een mansardekap het uitgangspunt vormt.

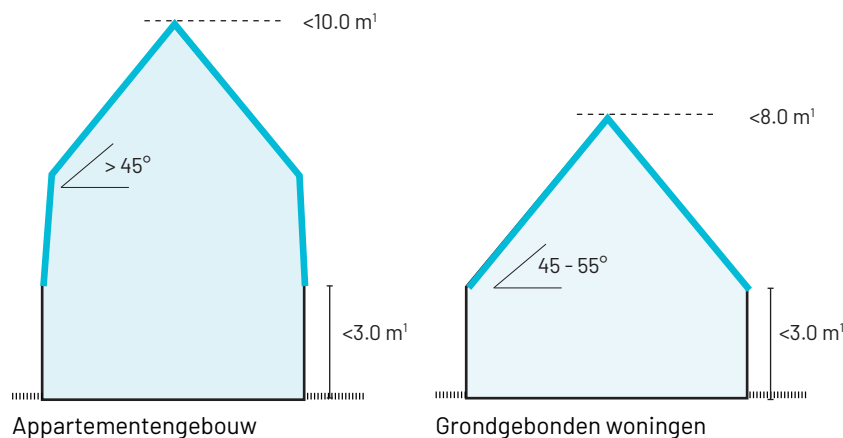
- De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 3.0 meter en maximaal 10.0 meter.
- De dakhelling bedraagt minimaal 45° .
- Dakoverstekken ter plaatse van de kopgevel zijn toegestaan. Overige noodzakelijke overstekken zijn minimaal uitgevoerd.

Voor de grondgebonden woningen is een symmetrisch langskap het uitgangspunt.

- De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 3.0 meter en maximaal 8.0 meter.
- De dakhelling ligt tussen de 45° en 55° .
- Noodzakelijke overstekken zijn minimaal uitgevoerd.

Dakkapellen

- Zijn beperkt toegestaan mits deze ondergeschikt zijn aan het totaal van de kap
- Bevinden zich niet:
 - in de gevelprojectie.
 - in de kniklijn van een dakvlak (bij toepassing van een mansardekap).
- Vormen een compositie met de gevelindeling van de begane grond.

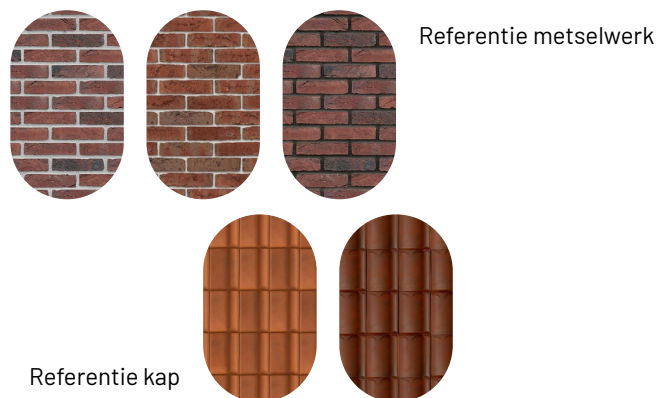


Kleur- en materiaalgebruik

De materialisatie van de nieuwbouw bestaat uit streekeigen materialen die bij voorkeur in hun natuurlijke verschijningsvorm worden toegepast. In de materialisatie van de gebouwen dient de referentie naar het boeren erf terug te komen. Om het onderscheid in hoofd- en bijgebouw te accentueren krijgt het appartementengebouw daarbij een rijkere uitstraling.. Voor de grondgebonden woningen is in de materialisatie een referentie naar boeren schuren en/of stallen wenselijk.

Voor het appartementengebouw gelden de volgende uitgangspunten:

- Gevels
 - metselwerk in aardetinten (rood-bruin) voorzien van licht- of donkergrijze voeg
 - eventuele spatlaag tot ca 70 cm in donkere tint metselwerk of donkere stucclaag
 - lateien bij voorkeur in (verbijzonderd) metselwerk
 - ondergeschikte materialen: hout, zink, glas, stucwerk
- Kap
 - uitgevoerd als pannendak
 - roodbruin genuanceerde pan
 - dakkapellen in zink en/of hout, afgedekt met pannen of plat
 - zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak



Voor de grondgebonden woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gevels
 - metselwerk in aardetinten (rood-beige-bruin) voorzien van grijze of donkergrijze voeg
 - afgewisseld met (zwart gebeitst) hout
 - eventuele spatlaag tot ca 70 cm in donkere tint metselwerk of donkere stucclaag
 - ondergeschikte materialen: zink, glas, stucwerk
- Kap
 - uitgevoerd als pannendak
 - plat afgedekte delen eventueel als sedumdak uitgevoerd
 - roodbruin genuanceerde pan
 - dakkapellen in zink en/of hout, plat afgedekt
 - zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak





Erfscheidingsen

De overgang naar de omliggende percelen dient goed te worden vormgegeven. Deels gebeurt dit door kleine erfbosjes en deels komt dit tot stand door erfscheidingsen op de grens prive - prive. Erfscheidingsen die een overgang vormen naar het omliggend gebied worden uitgevoerd als een robuuste haag van 1.8 meter hoog. Voor deze haag dienen inheemse soorten gebruikt te worden als (rode)beuk, veldesdoorn en meidoorn. Erfscheidingsen tussen de onderlinge woningen worden uitgevoerd als gaashekwerk met hедера of vergelijkbaar. Aan de voorzijde van het hoofdgebouw en langs de entree komt een lage haag met hoge sierwaarde zoals een rode beuk. Ter plaatse van de grondgebonden woningen is aan de voorzijde van de woning een haag niet wenselijk.



Erfscheidingsen

- Erfseiding openbaar - prive en overig; hoogte 1.4 - 1.8 m¹,
hoogte deels in afstemming met omwonenden
- Erfseiding openbaar - prive & prive-prive, hoogte 1.8 m¹
- Erfseiding tpv entree; hoogte max 1.0 m¹



COLOFON

Buro Stedenbouw
Kerkplein 5
8121 BM Olst



T. 0570 - 230 104

E. info@burostedenbouw.nl

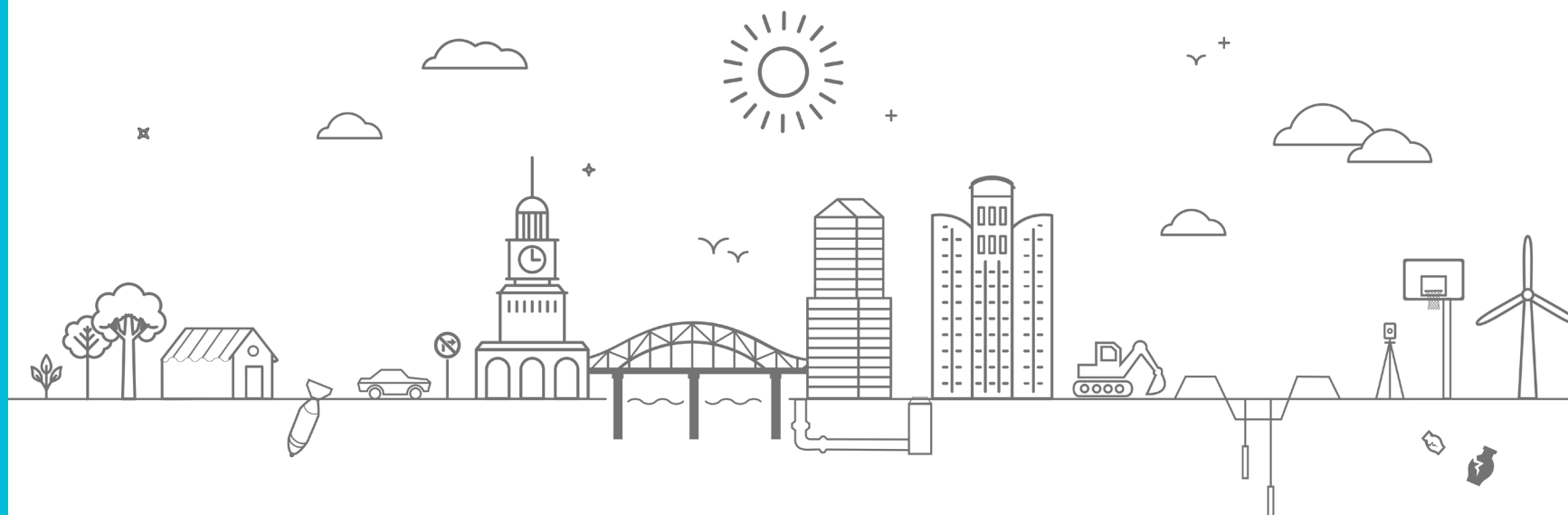
www.burostedenbouw.nl

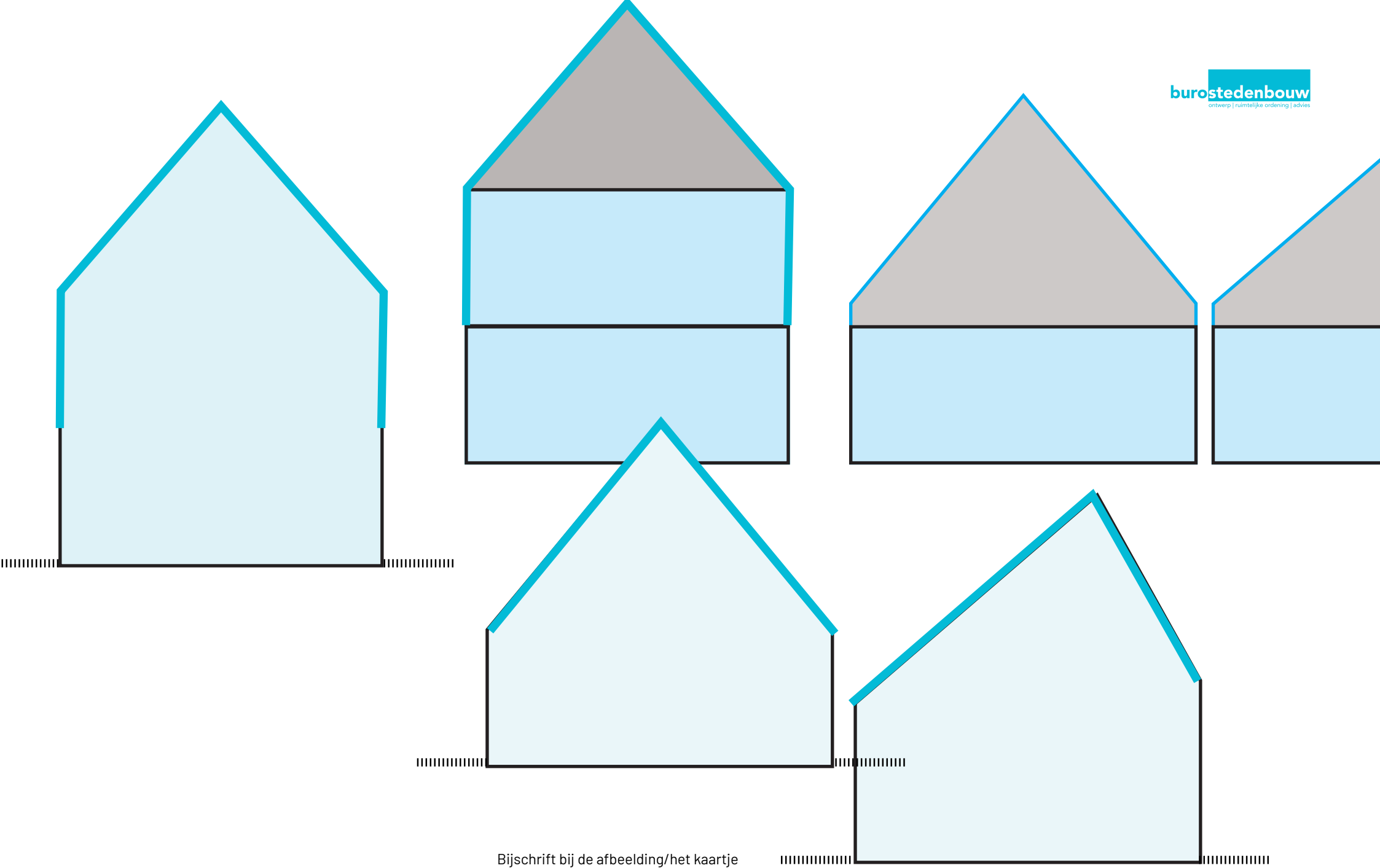
Projectnummer : P4430

Contactpersoon : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 01.12.2023

Buro Stedenbouw is onderdeel van:





Bijchrift bij de afbeelding/het kaartje