

Landschappelijk inpassingsplan

Franseweg 44 - 46, Elst



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
2. Analyse plangebied	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Uitgangspunten huidige situatie	6
2.3 Landschappelijke analyse	8
2.4 Uitgangspunten landschappelijke analyse	10
2.5 Beleidsanalyse	10
2.6 Uitgangspunten beleidsanalyse	11
2.7 Advies Mooisticht en Stedenbouwkundige be- oordeling	11
3. Inrichtingsplan Franseweg 44 -46	12
3.1 Ontwerp	12
3.2 Inrichtingsplan	12

Opdrachtgever

Steengoud coöperatief U.A.
Torenstraat 3
4041 GA Kesteren

Opdrachtnemer

Ontwerpbureau Luijendijk
Oude Borculoseweg 3
7231 PR Warnsveld
www.dirkluijendijk.nl
info@dirkluijendijk.nl

Projectgegevens

projectnummer: 340
Datum: 30 juni 2023

Opgesteld: Dirk Luijendijk

1. Inleiding

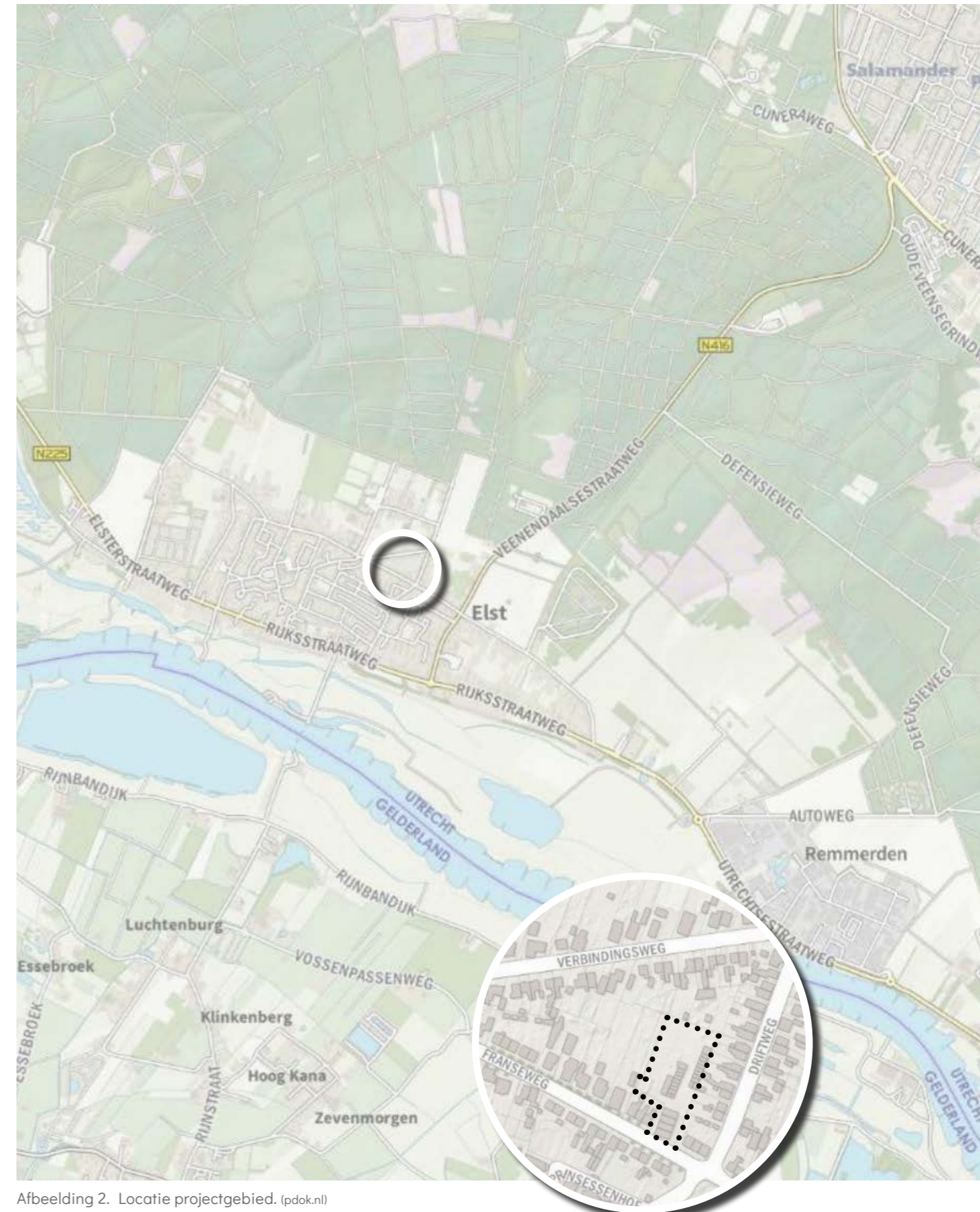
1.1 Aanleiding

Het erf aan de Franseweg 44 - 46 te Elst, kadastraal bekend bij de gemeente RNN01 - H - 5477 en RNN01 - H - 5476 (plangebied) bestaat uit een voormalige boerderij met een ruim achtererf waar enkele bijgebouwen en volkstuinen zijn gesitueerd. Door stedelijke uitbreiding van Elst ligt het plangebied inmiddels binnen de bebouwde kom en maakt de boerderij onderdeel uit van de dorpse lintbebouwing aan de Franseweg. De voormalige boerderij, waarin vier wooneenheden zijn gesitueerd, is inmiddels sterk gedateerd. Steengoud coöperatief U.A. (initiatiefnemer) heeft het voornemen het plangebied in ontwikkeling te brengen. Daarbij wordt beoogd de boerderij met vier wooneenheden naar eigentijdse maatstaven te herbouwen en het achterliggende terrein als inbreidingslocatie in ontwikkeling te brengen.

Om de mogelijkheden te onderzoeken verzoekt de gemeente Rhenen een plan op te stellen welke aan sluit bij het dorpse karakter van Elst. In voorliggend landschapsplan wordt middels twee varianten onderzocht hoe het initiatief kan bijdragen aan het dorpse en kleinschalige karakter van Elst, met een type 'hoofdwoning' passend bij het woonlint van de Franseweg op de voorgrond en 'secundaire' bebouwing op het achtererf.



Afbeelding 1. Zicht op de voormalige boerderij en achterliggend erf vanaf de Franseweg.



Afbeelding 2. Locatie projectgebied. (pdok.nl)

2. Analyse plangebied

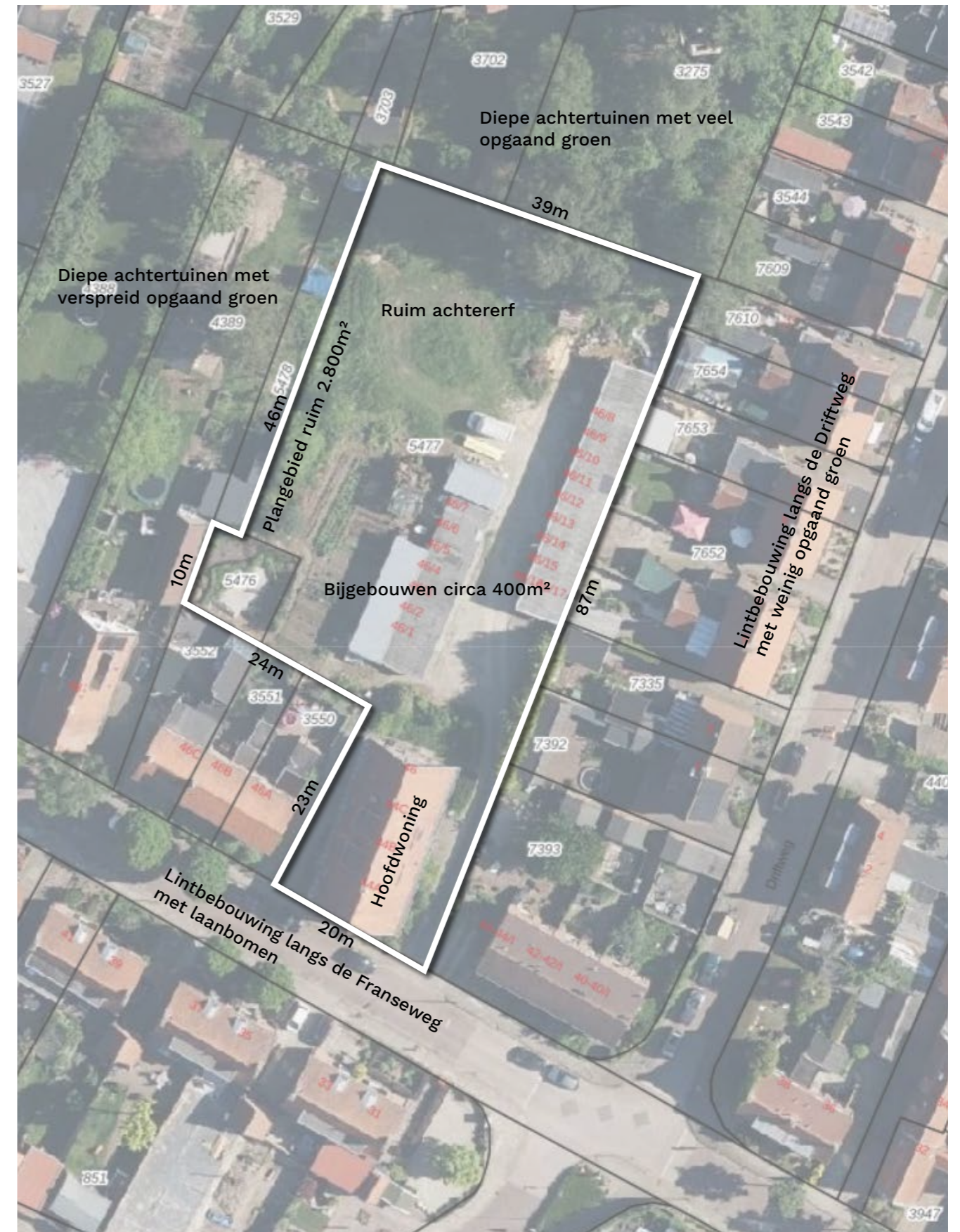
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Franseweg in Elst. De bebouwing aan de Franseweg is divers en bestaat uit vrijstaande woningen met een dorps / agrarisch karakter (voornamelijk noordzijde), afgewisseld door 2-onder-1-kapwoningen en rijtjeswoningen uit latere bouwperiodes. Opvallend is dat de vrijstaande woningen met de nokrichting vrijwel haaks op de Franseweg zijn georiënteerd (kavelrichting), zo ook de voormalige boerderij binnen het plangebied.

Het achtererf is ingericht met enkele bijgebouwen, volkstuinen en groenruigte. Hiermee vormt het ruimtelijk onderdeel in een groen ensemble van diepe achtertuinen langs de noord- en westzijde van het plangebied met relatief veel opgaand groen. Langs de oostzijde grenst het plangebied aan de lintbebouwing van de Driftweg, bestaande uit 2-onder-1-kapwoningen met bescheiden kavels.

2.2 Uitgangspunten huidige situatie

- Door de oriëntatie van de voormalige boerderij (hoofdwoning) op de Franseweg vormt deze een markant en karakteristiek onderdeel binnen het bouwlint. Het is daarom wenselijk deze oriëntatie te behouden bij herbouw van het volume en deze uit te voeren met een zadeldak;
- De Franseweg heeft een groen karakter door de aanwezigheid van laanbeplanting. Het is wenselijk in de beoogde ontwikkeling ruimte op te nemen om het groene karakter van het straatbeeld te versterken;
- Het achtererf maakt onderdeel uit van een groen ensemble van diepe achtertuinen met veel opgaand groen. Het is wenselijk dit karakter te behouden en waar mogelijk te versterken in de beoogde ontwikkeling;
- De woningen aan de Driftweg zijn dicht langs het plangebied gelegen en hebben daar veel zicht op. Door de beoogde woningbouw uit te voeren met één bouwlaag met een lage kap en inrichting van opgaande groenstructuren langs de oostzijde blijft de ruimtelijke impact voor de woningen aan de Driftweg beperkt en wordt het groene karakter versterkt.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied

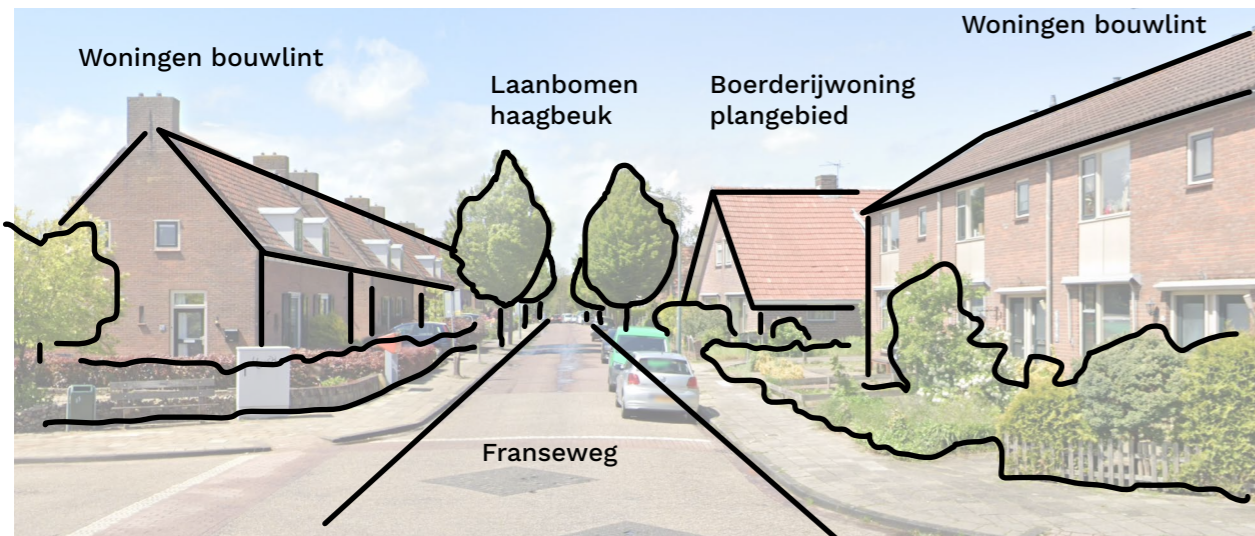
2.3 Landschappelijke analyse

Het dorp Elst is ontstaan langs de oude verbindingroute tussen Doorn en Rhenen en ligt op de grens tussen de uiterwaarden van de Nederrijn zuidelijk en de Utrechtse heuvelrug noordelijk. De overgang tussen hoge en lage grond waren geschikt voor landbouw waardoor hier een groot en open landbouwcomplex ontstond. Omstreeks 1920 (afb. 5) werd het complex doorsneden door enkele landwegen, zoals de Franseweg, waaraan de boerderijen werden gevestigd. Zo ook het erf binnen het plangebied. De boerderijen hadden vaak een klassiek erfensemble met een 'net' voorerf en bedrijfsmatig achtererf. Het landschap rond het plangebied was destijds dus relatief open van karakter. Langs de Franseweg ontstond toen al door toename aan lintbebouwing een dorps karakter, maar was ruimtelijk 'los' van Elst.

Na de oorlogsjaren nam de bebouwing langs de landwegen steeds verder toe. Het landbouwcomplex versnipperde en werd steeds verder opgedeeld in kleinere kavels. Hierdoor ontstond een dorps / landelijk en lommerrijk karakter met een variatie aan woonlinten en 'binnenterreinen' met diepe tuinen. De tuinen werden vaak ten behoeve van de zelfvoorzienendheid ingericht met boomgaarden, moestuinen en kleine graslandjes.

In de daaropvolgende decennia worden de versnipperde landbouwkavels steeds meer aangewend ten behoeve van stedelijke inbreiding, zoals is te zien op afbeelding 7, wat niet altijd ten goede kwam aan het lommerrijke karakter van de omgeving.

De Franseweg is ingericht met een wegdek met klinkerverharding en langs beide zijden een stoep. Langs beide zijden wordt de weg begeleid met laanbeplanting. De woningen in het bouwlint staan op redelijke afstand van de weg met ruime voortuinen. Hierdoor ontstaat een relatief breed en groen straatbeeld. De boerderijwoning in het plangebied eist de aandacht op in het straatbeeld door de afwijkende nokrichting (oriëntatie op oude landbouwstructuur.) Hierdoor is de woning een markant onderdeel in het straatbeeld en een aangename afwisseling in een anders eentoniger straatbeeld.



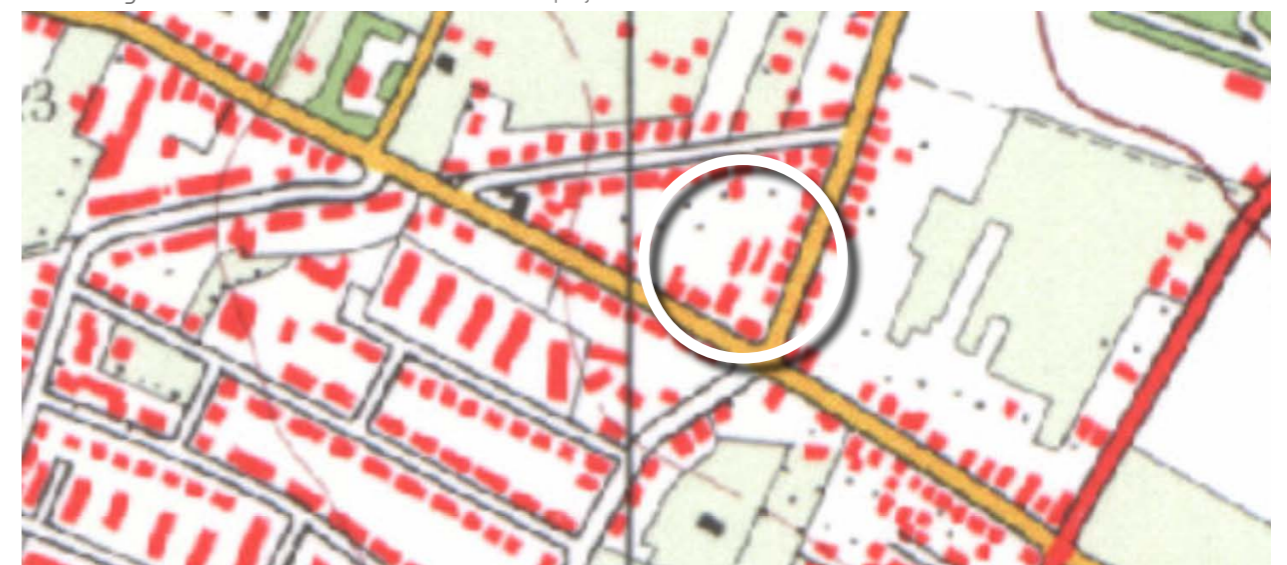
Afbeelding 4. Straatbeeld Franseweg vanaf kruising Franseweg - Driftweg



Afbeelding 5. Historische kaart omstreeks 1920 eeuw (topotijdreis.nl)



Afbeelding 6. Historische kaart omstreeks 1960 (topotijdreis.nl)



Afbeelding 7. Historische kaart omstreeks 1980 (topotijdreis.nl)

2.4 Uitgangspunten landschappelijke analyse

- Bij eerdere woningbouwontwikkelingen in Elst is het lommerrijke karakter van 'binnenterreinen' soms verloren gegaan. Het is wenselijk het lommerrijk en kleinschalige karakter te behouden en te versterken in de beoogde ontwikkeling;
- De binnenterreinen hebben vanuit het verleden een agrarisch en zelfvoorzienend karakter. De inpassing van de ontwikkeling met groenstructuren zoals boomgaarden, erfbomen, erfbosjes en graslandjes draagt bij aan dit karakter;
- Het plangebied betreft een oude erflocatie en is traditioneel ingericht met een net voorerf (siertuin) en een 'rommelig' bedrijfsmatig achtererf. Het is wenselijk dit karakteristiek terug te zien in de beoogde ontwikkeling;
- De huidige woning in het plangebied is prominent aanwezig in het straatbeeld en heeft daar qua vorm en oriëntatie een positieve invloed op. Bij herbouw van het volume wordt eenzelfde vorm (zadeldak) en nokrichting opgenomen.

2.5 Beleidsanalyse

In 2004 hebben de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal de structuurvisie WERV opgesteld voor de periode tot 2030. Hierin hechten de WERV-partners veel waarde aan het ontwikkelen van woningbouw binnen de bestaande bebouwde kom, teneinde onnodige uitleg in het landelijk gebied te voorkomen. In alle vier gemeenten is op de korte en middenlange termijn een aanzienlijk deel van de woningbouw op inbreidingslocaties gepland.

In 2008 heeft de gemeente Rhenen de stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld voor de dorpen Elst, Achterberg en Rhenen. Hiermee wil de gemeente Rhenen richting geven aan bouwinitiatieven, passen bij de schaal en het karakter van de dorpen. De handvatten die hierin worden geboden vormen uitgangspunten voor het inpassingsplan.



2.6 Uitgangspunten beleidsanalyse

- Vanuit de structuurvisie WERV staat de gemeente Rhenen in principe positief tegenover woningbouw op inbreidingslocaties, mits passend bij de schaal en karakter van het dorp;
- Rhenen hecht waarde aan cultuurhistorie. Het is wenselijk in de ontwikkeling het agrarische karakter met een voor- en achtererf te behouden, wat ook bijdraagt aan variatie in het beeld;
- Bij ontwikkeling van woningbouw is het wenselijk woningen te creëren voor diverse doelgroepen;
- Het plangebied wordt door de gemeente aangemerkt als verdichtingslocatie.

2.7 Advies Mooisticht en Stedenbouwkundige beoordeling

Op eerdere plannen voor ontwikkeling van het plangebied heeft de commissie Mooisticht advies gegeven. Ook is er een stedenbouwkundige beoordeling uitgevoerd door buro-SRO. Hoewel het advies op die plannen negatief luidde wordt de locatie wel kansrijk geacht voor ontwikkeling geacht, mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden vormen uitgangspunten voor het inrichtingsplan:

- Invulling van het binnenterrein aansluitend maken op het dorps karakter;
- Bebouwing op het binnenterrein 'ondergeschikt' maken aan hoofdgebouw in woonlint;
- Realisatie van kleinschalige woningen met één woonlaag en lage kap op achtererf;
- Kleinschalig karakter met veel groen behouden en versterken;
- Ontwikkeling afstemmen op de aangrenzende bebouwing;



Afbeelding 8. Stedenbouwkundige visie Elst

3. Inrichtingsplan Franseweg 44 -46

3.1 Ontwerp

Aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten is er een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan is er onderscheid gemaakt in voor- en achtererf met ruimtelijke hiërarchie in bebouwd woonlint versus binnenterrein. Ook wordt er ingezet op behoud en versterken van het groene karakter aan de hand van cultuurhistorische groenstructuren.

3.2 Inrichtingsplan

De boerderijwoning aan de Franseweg wordt in eigentijdse stijl herbouwd met vijf wooneenheden en uitgevoerd met een zadeldak. De nokrichting wordt georiënteerd op de historische kavelstructuur waardoor deze beeldbepalend wordt in het straatbeeld. De inrit naar het woonerf bevindt zich westelijk van de hoofdwooning en wordt op het voorerf begeleidt met leilindes en een landelijke haag.

Het binnenterrein wordt ingericht met enkele 2- en 3-onder-een-kapwoningen (10 wooneenheden) met centraal een gemeenschappelijk hofje. Het hofje wordt groen ingericht met gazon, wadi, landelijke hagen, erfbomen en fruitbomen. De groenstructuren worden 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 snelle afwatering met een korte afstand tussen woning en wadi.

Noordoostelijk in het plangebied is de ruimte ingericht met een kleinschalige hoogstamboomgaard met een natuurlijke speelplek. Ten behoeve van het kleinschalige karakter zijn overhoekjes in het plangebied 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.

