



# Stedenbouwkundige verkenning & beeldkwaliteitplan

## Elst , Visserweg 38a

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 25 november 2020 | Projectnummer: 190384





## Inleiding

Op de Vissersweg 38a in Elst (Utrecht) ligt er de ambitie om een nieuwe woning te realiseren. De kavel ligt in een karakteristiek bebouwingslint en is nu nog onbebouwd. Momenteel is het een braakliggend terrein. De locatie zou een unieke woonomgeving kunnen vormen, vanwege de ligging aan het lint en vanwege de nabije ligging van het landelijk gebied van de Heuvelrug.

Om een woning te realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. De initiatiefnemer heeft reeds een principeverzoek ingediend, waarop de gemeente Rhenen heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van de woning, mits er aanvullingen gedaan worden op het plan. In deze stedenbouwkundige verkenning en beeldkwaliteitplan is hier invulling aan gegeven.

## Leeswijzer

In dit document komt allereerst het relevant beleid aan bod. Dit betreft de welstandsnota en het parkeerbeleidsplan van de gemeente Rhenen. Vervolgens worden de ruimtelijke karakteristieken behandeld van het landschap en de bestaande bebouwing. Hierna volgt de inrichtingsschets met uitgangspunten voor het ontwerp. Tot slot wordt de gewenste beeldkwaliteit behandeld, zowel voor bebouwing als de inrichting van het erf.



» Luchtfoto van de huidige situatie



» Luchtfoto ingezoomd op de kavel



» De Vissersweg met aan de linker zijde het plangebied



» Het plangebied waarop de woning beoogd is



Welstandsnota 2013

Om te bepalen of het plan past binnen de context van de omgeving, wordt getoetst aan de welstandsnota van de gemeente. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente beschreven. Het plangebied behoort tot het deelgebied ‘Elst lintbebouwingen’. Karakteristiek zijn de lange wegen omzoomd door nagenoeg gesloten bebouwing. Het gesloten karakter wordt veroorzaakt door vrijstaande bebouwing die op grote schaal gecombineerd is met bijgebouwen zoals schuren. De bebouwing bestaat meestal uit één bouwlaag met kap, en nokrichtingen van de vrijstaande bebouwing staan vaak haaks op de weg. De meeste bebouwing is voorzien van zadeldaken, maar andere dakvormen, zoals mansardedaken, schilddaken en tentdaken komen ook voor. Massa’s bestaan uit eenvoudige vormen. In de linten zijn oude tabaksschuren, boerderijen en arbeiderswoningen te vinden die goed bewaard zijn gebleven.

Uitgangspunten uit de Welstandsnota:

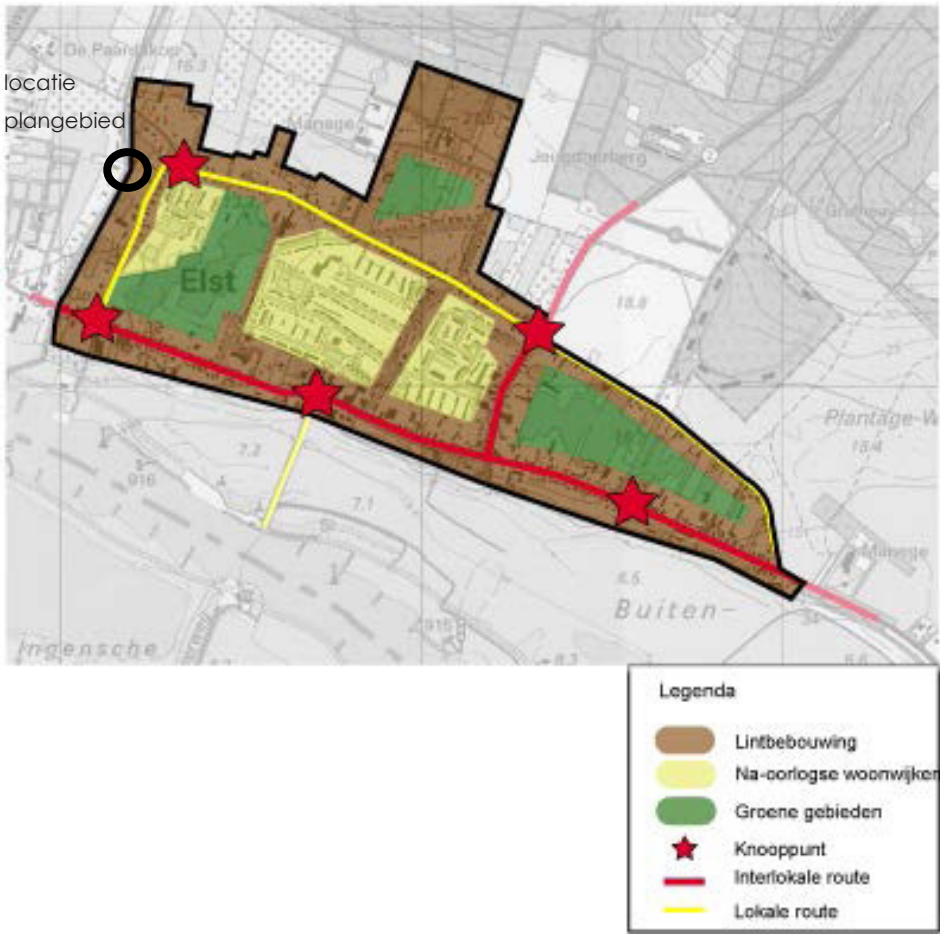
- Bestaande bebouwing is het kwalitatieve referentiepunt voor nieuwe bouwwerken, bebouwing bestaat uit één laag met kap;
- Positionering van de woning: de hoofdgevel is op de belangrijkste openbare ruimte gericht;
- Massa en vorm: de woning past binnen de oorspronkelijke parcellering, de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik: maak gebruik van ingetogen kleuren, zoals bruin, donkerrood, groen. Maak gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk.

Bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan ‘Kern Elst 2012’. De locatie is aangeduid als wonen met dubbelbestemming archeologie 3. Woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 9 meter, met een maximale goothoogte van 3,5 meter. De afstand van de woning (met uitzondering van aan-, uitbouwen en bijgebouwen) tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2,5 meter bedragen.

Parkeerbeleid

De gemeente Rhenen beschrijft de parkeernormen in het parkeerbeleidsplan (2008). Hierin staan de parkeernormen beschreven per woningtype. In het geval van een vrijstaande woning kan de categorie ‘woning duur’ in het buitengebied worden aangehouden. Een minimum van 2,0 parkeerplaatsen dient aanwezig te zijn op het perceel.



» Welstandsnota 2013: De planlocatie behoort tot deelgebied lintbebouwing in Elst.



» Geldend bestemmingsplan (Kern Elst 2012)



## Karakteristieken van het landschap

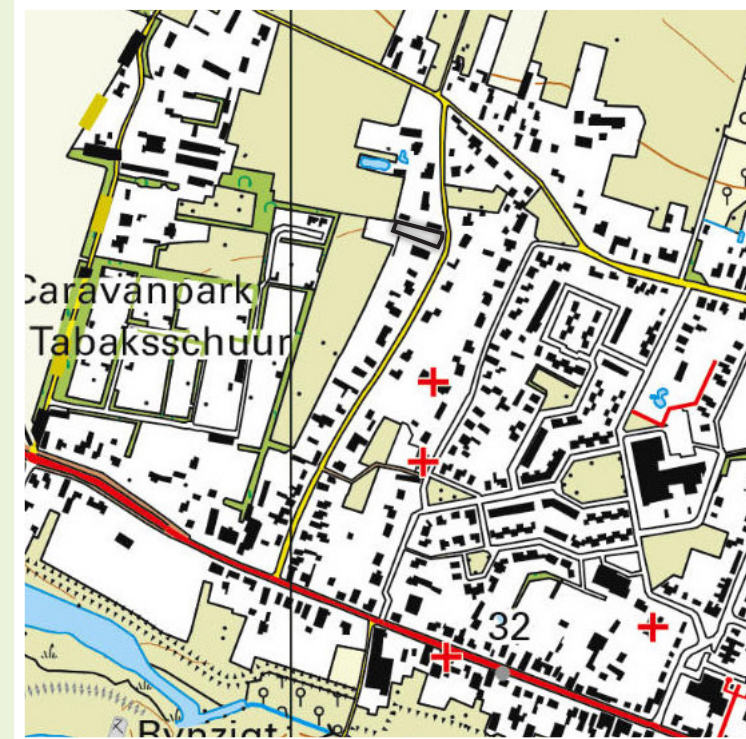
Om een goede inrichtingsschets voor het perceel te kunnen opstellen, is het noodzakelijk de karakteristieken van het landschap beter te bestuderen. De Visserweg was van oorsprong een uitloper van de kern Elst, een agrarisch dorp dat zich als lijnvormige structuur op de overgang van de Heuvelrug naar de uiterwaarden heeft ontwikkeld. Haaks op deze structuur zijn nieuwe verbindingswegen ontstaan met lintvormige bebouwingsstructuren. Deze linten zijn in de loop der tijd verdicht en tussen de linten zijn nieuwe blokvormige woonwijken ontstaan.

De bodem bestaat uit zandgrond. De niet beboste delen werden van oudsher voor agrarische doeleinden gebruikt. Daarnaast was de teelt van tabak karakteristiek voor de zuidflanken van de Heuvelrug. Veel boeren hadden er tot in de twintigste eeuw een veldje tabak erbij, met een tabaksschuur om de bladeren te drogen. Nu zijn er nog veel tabaksschuren te vinden in de omgeving, die vaak geschikt zijn gemaakt voor bewoning.

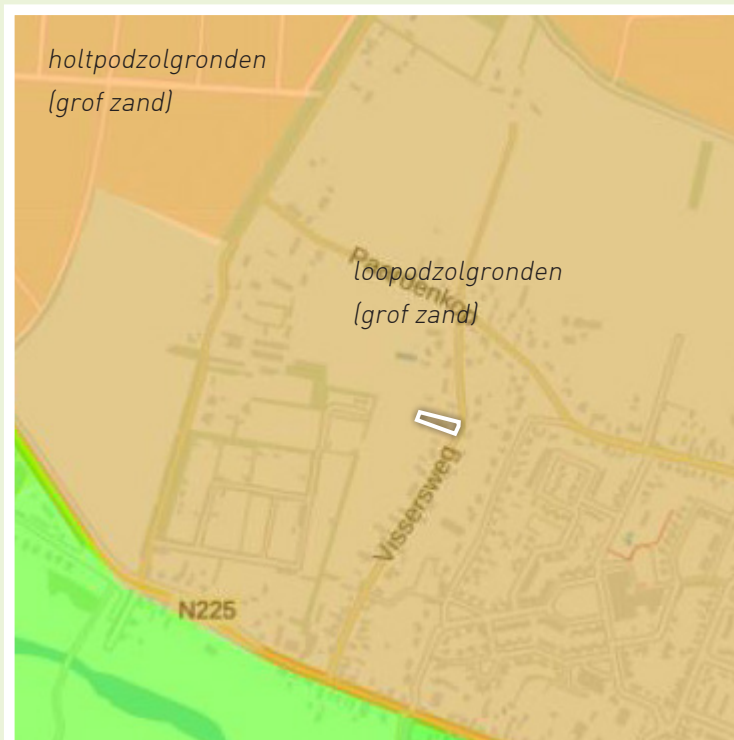
Aanwezige landschapselementen zijn onder meer: houtsingels, bossages, laanbeplanting langs wegen, hagen (rondom erven) en solitaire bomen (op erven).



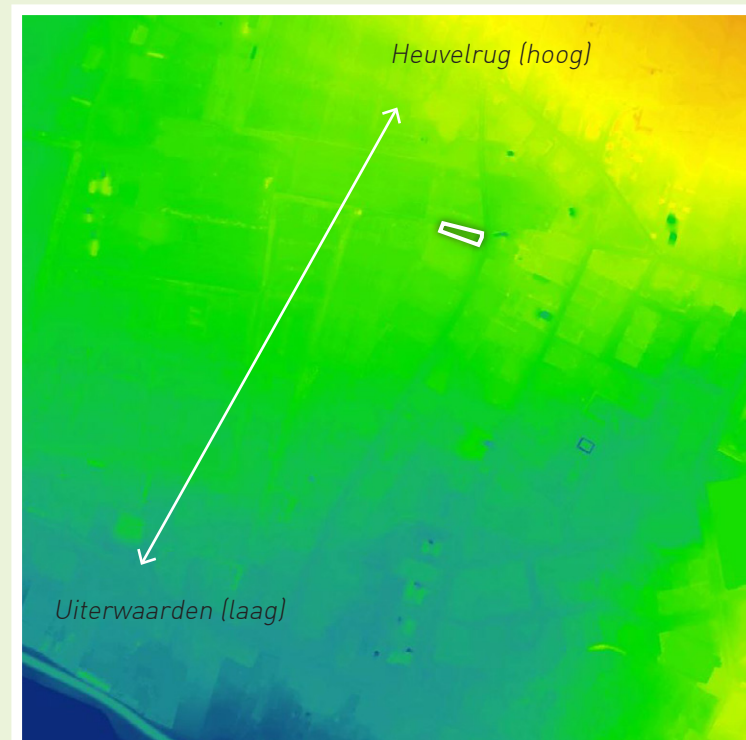
» Topografische kaart rond 1900 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))



» Topografische kaart huidige situatie (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))



» Bodemkaart (bron: PDOK)



» Gradiënt van de Heuvelrug is goed te herkennen (bron: [www.ahn.nl/viewer](http://www.ahn.nl/viewer))



# Ruimtelijke karakteristieken

## Karakteristieken van de bestaande bebouwing

Ook het analyseren van de bebouwde omgeving is relevant voor het plan, omdat dit het uitgangspunt vormt voor nieuwe bebouwing. Lintbebouwing aan de Vissersweg bestaat uit één bouwlaag met kap. Tussen de woningen staan enkele tabaksschuren die geschikt zijn gemaakt voor bewoning. Deze schuren kenmerken zich door de grote daken en houten gevelbekleding.

De opbouw van het lint is divers: de woningen komen uit diverse bouwjaren, hebben wisselende rooilijnen en een gevarieerde uitstraling. De variëteit komt ook naar voren in het kleur- en materiaalgebruik: de gevels zijn vervaardigd in verschillende aardetinten baksteen, hout (tabaksschuren) en wit pleisterwerk. Daarnaast zien we verschillende typen dakbekleding: rode en antraciete pannen, maar ook riet.

Toch passen al deze verschillende woningen goed in deze omgeving, dankzij enkele gemeenschappelijke kenmerken:

- alle woningen zijn één laag met kap;
- alle woningen oriënteren zich op de weg;
- alle woningen hebben een kap: een zadeldak of samengestelde kap, soms met wolfseinde;
- alle woningen (met uitzondering van de tabaksschuren) hebben een dakoverstek;
- De woningen hebben een ruime voortuinzone.

Kortom: de bestaande lintbebouwing heeft een gevarieerd karakter. Eenheid ontstaat door de positionering van bouwmassa, de kapvorm en de overstekken.



» Oude tabaksschuren aan de Vissersweg



» Overzicht van bestaande bebouwing aan de Vissersweg



» Overzicht van bestaande bebouwing aan de Vissersweg





## Uitgangspunten van het ontwerp

De nieuwe woning komt tussen twee bestaande tabaksschuren te staan. Hiermee vult de woning het bestaande lint aan, waarmee, zoals beschreven in de kwaliteiten van de linten in de welstandsnota, het gesloten karakter van het lint wordt versterkt. De minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 3,5 meter. Hiermee is er voldoende ruimte tussen de nieuwe woning en de woningen aan weerszijden hiervan aanwezig.

Net zoals de andere kavels aan de Vissersweg, ligt de kavel direct aan de weg. Er is een ruime voortuinzone aanwezig doordat de voorgevel van de woning zich minimaal 1,5 meter achter de naastgelegen tabaksschuur bevindt. Door de gekromde ligging van de weg ontstaat er een grote voortuinzone.

Het is niet realistisch om de woning achter de voorgevel van de zuidelijke woning (tabaksschuur) te positioneren. Hierdoor zou de verhouding voor-achtertuin suboptimaal worden en kan de breedte van de kavel aan de voorzijde niet optimaal benut worden. Daarnaast staan meerdere woningen in de omgeving dicht bij de erfgrans.

Verharding bestaat uit half verharding, bijvoorbeeld grind of gebakken klinkers, en biedt ruimte voor twee auto's.

De voortuinzone heeft een groene uitstraling met een wadi voor regenwaterinfiltratie en enkele bomen. In de achtertuin bevinden zich enkele fruitbomen. Vanaf de achtertuin is mooi zicht op de achterliggende agrarische percelen.

### Nieuwe lintbebouwing

Net als de woningen in de directe omgeving, heeft de woning een uitstraling passend in het oude lint. De nieuwe woning oriënteert zich op de weg en heeft een kap die aansluit op de kapvormen in de omgeving (bijv. zadeldak of wolfsdak). De gevel bestaat uit materialen die bij de woningen in de omgeving voorkomen: baksteen in aardetinten, wit pleisterwerk of hout. De uitstraling van de bebouwing wordt verder uitgewerkt op pagina 7.



» Inrichtingsschets (schaal: 1:500)



# Beeldkwaliteit van de bebouwing

Op het perceel wordt één vrijstaande woning gebouwd.  
Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de ontwikkeling van deze woning en eventuele bijgebouwen.

## Bouwmassa

- De woning heeft een rechthoekige hoofdvorm.
- De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. De maximale goothoogte is 3,50 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 9,00 meter.
- De kapvorm van de woning is een zadeldak, samengestelde kap of een wolfsdak. Bijgebouwen hebben een vergelijkbare kapvorm of hebben een plat dak.

## Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De woning oriënteert zich met de korte zijde op de openbare weg.
- De rooilijn van de woning bevindt zich minimaal 1,5 meter achter de rooilijn van de woning ten noorden van de kavel.
- De afstand van de woning (met uitzondering van bijgebouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,50 meter.
- Bijgebouwen worden achter of naast de woning geplaatst (minimaal 1,50 meter achter de voorgevellijn van de woning).

## Detaillering

- De architectuurstijl sluit aan bij de architectuur van de omliggende lintbebouwing.
- De kap heeft goed gedetailleerde dakbeëindigingen (dakoverstek en goot).
- Dakkapellen en openingen van het dakvlak sluiten qua vormgeving aan bij de bouwstijl.
- De uitstraling van de bijgebouwen past bij de architectuur van het hoofdgebouw.

## Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen in aardetinten, in wit geschilderde baksteen of in wit pleisterwerk.
- Accenten in glas of hout zijn mogelijk.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpannen of met riet.



» Inspiratiebeelden bebouwing



# Beeldkwaliteit van het erf

Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de erfinrichting.

## Verharding en parkeren

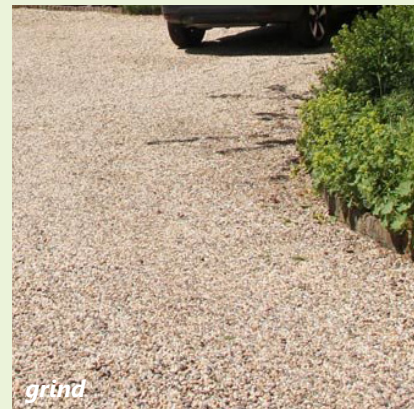
- De uitstraling van de erfverharding past bij het karakter van de bebouwing en bij de landelijke omgeving. Grind of gebakken klinkers passen hier goed.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd (de parkeernorm is min. 2,0 parkeerplaats).

## Groen en erfafscheidingen

- De voortuin wordt afgeschermd met een lage haag (ongeveer 1,25 meter hoog).
- De achtertuin wordt afgeschermd met een hoge haag, van maximaal 1,80 hoog. Beukenhaag is bijvoorbeeld een passende soort.
- De voortuin wordt ingericht met een wadi voor regenwaterinfiltratie en enkele bomen.
- De achtertuin wordt op groene wijze ingericht. Hier past hogere beplanting dan in de voortuin, zodat het erf een zekere gelaagdheid krijgt. Solitaires die goed op het achtererf passen zijn bijv. (rode) beuk, kastanje, eik, linde, peer, of leipeer. Een aantal fruitbomen (kers, appel, peer, pruim) zouden ook onderdeel kunnen uitmaken van de achtertuin.

## Wateropvang

- Dakwater wordt afgewaterd op de nieuwe wadi in de voortuin.



» Inspiratiebeelden erfinrichting