Elsterstraatweg 51-71 Elst

Beeldkwaliteitsplan

12 september 2024

VB & ERFGOED ARCHITECTUUR

Inhoud

pag.	hoofdstuk
3	1. Omschrijving plangebied
8	2. Kenmerken en karakteristieken
11	3. Invulling bouwmassa
16	4. Invulling openbaar gebied
27	5. Ecologie
29	6. Massa en maatvoering
36	7. Profielen
39	8. Conclusie

Object gegevens

Woningbouwplan
Elsterstraatweg 51-71
3922 GE-GG Elst

1. Omschrijving plangebied



Afb. 1 - Het plangebied op het minuutplan van 1830 (RCE, 2024)



Afb. 2 - Het hoge huis in 1954 (RCE, 2024)



Afb. 3 - Elst ca. 1925 (Topotijdreis, 2024)

1.1 Historie van plangebied

Elst

Het dorp Elst heeft een lange geschiedenis. Al in de vroege middeleeuwen wordt het als buurtschap vermeld. Door de ligging aan een belangrijke doorgangs/handelsroute aan de Rijn werd het gebied populair voor bewoning. Het dorp had lange tijd de vorm van een lintdorp langs de rijn met daaromheen een aantal boerderijen. In zeventiende/achttiende eeuw werd de teelt van tabak in dit gebied populair, dit kende in de negentiende eeuw een hoogtepunt. Nabij Elst werd in 1852 de grote tabaksplantage Willem III opgericht.. Deze tabaksteelt vond plaats op de rand van de Utrechtse heuvelrug ten noorden van Elst.
Het gebied ten zuiden van Elst bestaat uit de uiterwaarden van de Rijn. In deze uiterwaarden ontstonden in het hele rivierengebied in de loop van de negentiende en twintigste eeuw tal van steenfabrieken. In Elst was dit bijvoorbeeld steenfabriek Timmermans. Deze fabrieken zorgden voor extra werkgelegenheid in het gebied en daarmee verdere uitbreidingen van het dorp.
In de twintigste eeuw verloor het dorp zowel de zowel de tabaks- als de baksteenindustrie en ontwikkelde het dorp zich vooral door de woningbouw. Ook kwam er steeds meer ruimte voor natuur.

Het hoge huis

In het oostelijke deel van het plangebied lag tot halverwege de vorig eeuw “het Hoge huis”. Dit huis was in een T-boerderij, een variant op de hallenhuisboerderij die in het rivierengebied veel voorkomt. Opvallend aan het Hoge Huis is het grote voorhuis, dat een zeventiende eeuws voorkomen heeft, en naar alle waarschijnlijkheid ook in die periode gebouwd is. De geschiedenis van de locatie van dit huis als woonplaats gaat echter nog verder terug. Deze geschiedenis wordt beschreven in dorpskrant “de Hank” door Van den Oosterkamp. Op een Tiendkaart uit 1582 is ten westen van het latere hoge huis, zo ongeveer ten hoogte van de huidige fabrieksweg, een woontoren zichtbaar. Deze toren lag aan de zogenaamde “Onderweg”de ter hoogte van de huidige rivierdijk moet hebben gelegen. De bewonersgeschiedenis van dit huis en de daaruit voortkomende boerderij het Hoge Huis worden door Van den Oosterkamp beschreven. Het Hoge huis zelf zou in het begin van de zeventiende eeuw gebouwd zijn voor Huijbert Teunisz van Miltenburg en Gerbrecht Quint, die een behoorlijk grondgebied in de omgeving van Elst in gebruik hadden. In de decennia daarna zou het huis onder meer gebruikt zijn al schoolgebouw voor het dorp.

Op een kaart uit 1770 laat Van den Oosterkamp inderdaad een eerste silhouet van het Hoge huis zien. De vorm die het huis op die kaart heeft komt in grotere lijnen dat we op latere beelden van het pand krijgen. Ook op het minuutplan van Elst uit 1831 is deze vorm terug te zien, op

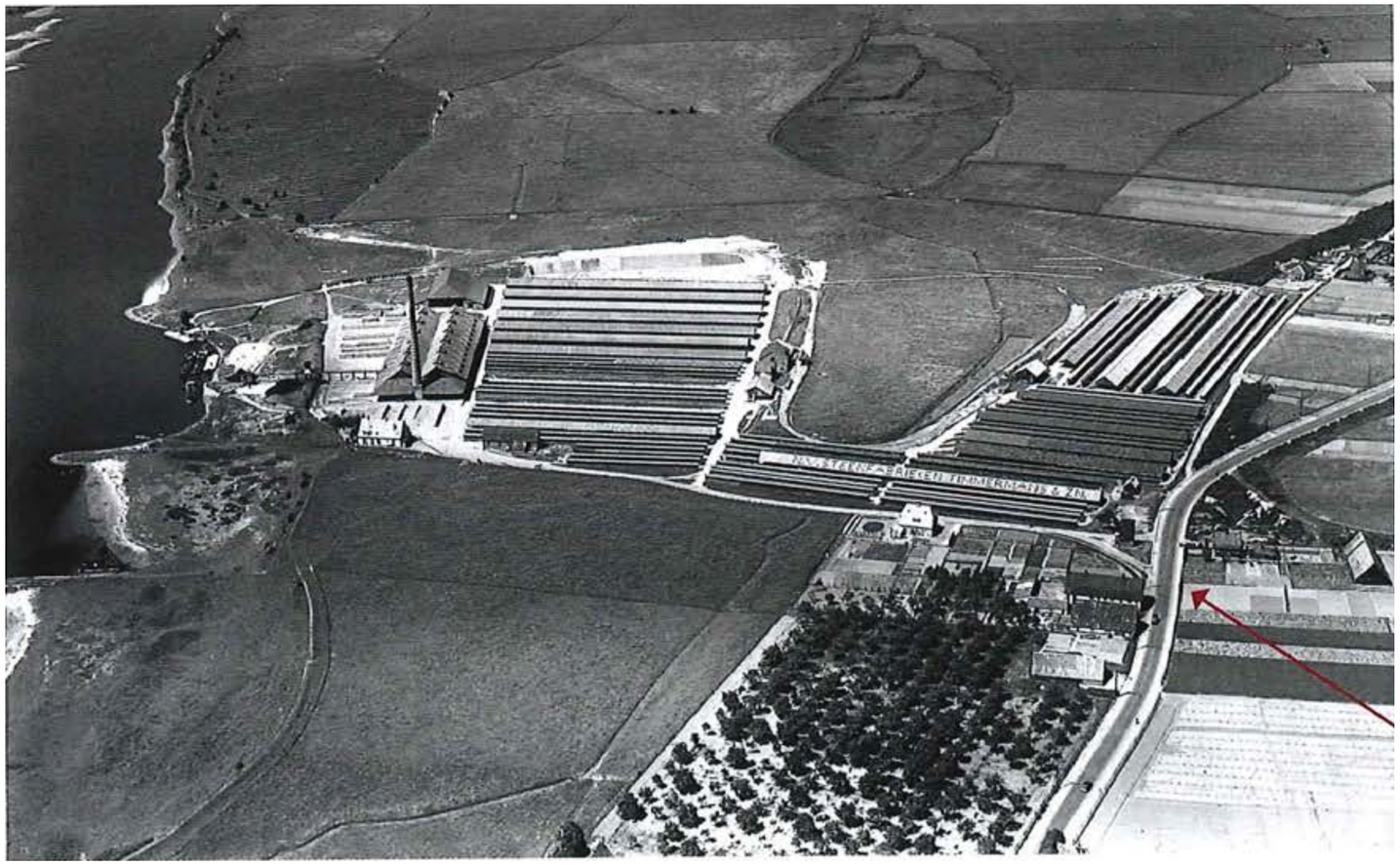
een verder nog grotendeels onbebouwd terrein. Het pand was gelegen aan de Onderweg en ook vanaf de grotere weg aan de achterzijde (huidige Elsterstraatweg) toegankelijk. Na in de loop van de eeuwen door diverse families als boerderij te zijn gebruikt komt het in bezit van de familie Klinkenberg. Zij richtten in 1877 een steenfabriek op nabij het huis. In de volgende alinea zal de geschiedenis van deze steenfabriek in relatie tot het Hoge Huis uitgebreider worden toegelicht.

Trambaan en steenfabriek

In de periode na 1877 kreeg het gebied rondom het Hoge Huis en ons plangebied een meer industriële invulling doordat de steenfabriek steeds verder groeit. Hoewel de steenfabriek en het Hoge Huis dus eenzelfde eigenaar hadden lagen de twee ruimtelijk op enige afstand van elkaar. Het huis kwam steeds meer aan de belangrijker wordende Elsterstraatweg te liggen, terwijl de fabriek zich vanaf de uiterwaarden ontwikkeld. Tussen beide complexen liggen al in het eind van de negentiende eeuw een aantal woningen, en dit worden er in de loop van de tijd steeds meer.

Een belangrijke verbinding in het gebied wordt in die periode gevormd door de trambaan van Amerongen naar Rhenen. De tram was in de periode van ca. 1884 tot 1937 het belangrijkste transportmiddel voor de geproduceerde stenen. Ook inwoners van Elst maakten gebruik van de passagierstram op de lijn. Detrambaan lag langs de Elsterstraatweg en had een aftakking richting de steenfabriek. Iets ten westen van ons plangebied lag een wissel in de tramlijn.

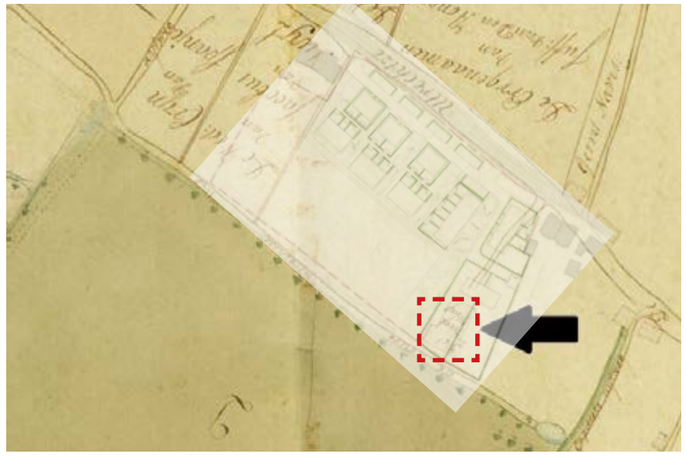
Zoals te zien op Afb. 4 bestond het terrein te noorden van het plangebied in de jaren zestig van de 20e eeuw grotendeels uit fabrieksterreinen. Rechts is de trambaan zichtbaar. Het Hoge huis is onderaan net zichtbaar.
Het plangebied lijkt echter een meer groen karakter te hebben, mogelijk in de vorm van een boomgaard of een andere vorm van tuinbouw. Dit wordt ook bevestigd door kaarten uit deze periode. Op een andere foto uit de jaren ‘50 (Afb. 2) is te zien dat het huis dan nog grotendeels intact is. Op de achtergrond zijn arbeiderswoningen met een mansardekap zichtbaar. Ook deze zijn op kaartmateriaal terug te zien. In de daaropvolgende decennia verdwijnt de groene invulling weer en worden er verschillende bedrijfsgebouwen op het terrein gebouwd. Dit is ook terug te zien in verschillende bouwvergunningen uit de jaren ‘70, ‘80 en ‘90 voor de bouw van loodsen en het inrichten van een showterrein. In deze periode werd het terrein ook opgesplitst in verschillende kavels. Het Hoge Huis en de naastgelegen arbeiderswoningen werden afgebroken.



Afb. 4 - Steenfabriek en trambaan (VB, 2024)



Afb. 5 - Het plangebied in 1582 (Van de Oosterkamp, 2017, bewerking VB, 2024)



Afb. 6 - Het plangebied in 1776 (Van de Oosterkamp, 2017, bewerking VB, 2024)



Afb. 7 - Het plangebied in 1831 (RCE, 2024, bewerking VB, 2024)

In 2005 werden de bedrijventerreinen verkocht en gesloten, met als doel om ruimte te bieden voor woningbouw. Na de sluiting van de steenfabriek in 2008 wordt het fabrieksterrein verkocht aan Rijkswaterstaat in het kader van het programma “ruimte voor de rivieren”. Als gevolg van de werkzaamheden in het kader van dit programma ligt direct achter het plangebied nu de rivierdijk en is van de steenfabriek alleen een gedeelte van de schoorsteen bewaard gebleven.

Relatie tot de planvorming

In de voorliggende plannen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de geschiedenis van de plek, en de manier waarop deze richting en betekenis kan geven aan de toekomst. Tegelijkertijd is het ook van belang om mogelijk nog aanwezige archeologische resten van historische bebouwing te behouden. In het stedenbouwkundig plan is er voor gekozen om een verbijzondering te maken die de refereert aan de locatie en vormgeving van het Hoge huis. Wanneer we deze nieuwe situatie over de historische context leggen (Afb. 5, Afb. 6, Afb. 7), wordt echter duidelijk dat het nieuwe “Hoge huis” dichter naar de Elsterstraatweg komt te liggen dan het oorspronkelijke complex. Daarmee lijkt het mogelijk te zijn om eventuele archeologische resten in-situ te behouden.
Ook in de vormgeving van de woningen direct voor het nieuwe “Hoge huis” wordt gerefereerd aan de arbeiderswoningen die hier in het verleden stonden, terwijl in het middengenbied van het plan het groene karakter meer benadrukt wordt.



Afb. 8 - Context Elsterstraatweg (VB, 2024)



Afb. 9 - Context uiterwaarden (VB, 2024)



Afb. 10 - Context bedrijven (VB, 2024)

1.2 Context- bestaande bebouwing

Elsterstraatweg - Rijksstraatweg: het lint

Het perceel is gelegen aan het doorgaande lint van Elst, de Elsterstraatweg. De bebouwing in dit lint kent een grote diversiteit en variatie qua bebouwing en verkaveling. Aan de randen van het dorp wisselen vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijvigheid elkaar af. In het hart van het dorp ligt de bebouwing dichter op elkaar en op de weg. Ook de typologie en vormgeving van de woningen rondom het perceel is erg divers. Historische boerderijen, arbeiderswoningen en vrijstaande en dubbele woonhuizen uit de jaren ‘80 en ‘90 zorgen voor een gemengd geheel. Een belangrijke overeenkomst van alle bebouwing is echter het kleinschalige karakter en de “dorpse” uitstraling.
Binnen het lint zijn, met name aan de randen van het dorp, op gezette tijden doorzichten richting de uiterwaarden. Deze zorgen voor een sterke relatie tussen het dorp en haar omgeving

Uiterwaarden

Het gebied achter het lint wordt gekenmerkt door een zachte overgang van de bebouwing richting het open landschap van de uiterwaarden. Dit open gebied heeft een veel grootschaliger karakter dan het bebouwingslint van Elst en de omliggende dorpen. De bebouwing in het gebied bestaat uit een aantal op zichzelf liggende herkenningspunten zoals de schoorsteen van de oude steenfabriek, een aantal boerderijen maar ook de zand- en grindoverslag aan de Ingenseveerweg. In de omgeving zijn verschillende veerponden die de rivier kruizen.
De overgang tussen beide gebieden bestaat uit tuinen, natuur en een aantal woningen aan de dwarswegen.

Bedrijven

Binnen het lint liggen verschillende kleinschalige bedrijven, zoals autobedrijven, een gereedschapshandel en bijvoorbeeld een aantal horeca bedrijven. Deze bedrijvigheid draagt bij aan de diversiteit die kenmerkend is voor het straatbeeld in het lint.
Ook op het plangebied was tot de sluiting in 2005 bedrijvigheid in de vorm van een auto- en een caravanhandel. Het verdwijnen van deze bedrijven zorgde onbedoeld voor een nieuw doorzicht vanaf de doorgaande weg naar de uiterwaarden. Tegelijkertijd ontstond er ook een wel erg grote opening in het bebouwingslint, die de bebouwing ten oosten van het plangebied scheidt van de rest van het dorp.









Afb. 11 - Context Elsterstraat-weg (VB, 2024)

1.3 Context - landschap

Omgeving

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de winterdijk van de Rijn met daarachter de uiterwaarden. Aan de Noordzijde vind de ontsluiting plaats vanaf het doorgaande lint. Aan de oost- en westzijde liggen woningen met tuinen die gedeeltelijk tot aan de dijk strekken, en ter plaatse van een tweetal woningen aan de achterzijde aan het plangebied grenzen.

Landschappen

Elst is gelegen op een overgang van de Utrechtse heuvelrug naar het rivierengebied. Deze overgang wordt gekenmerkt door de voor Nederland relatief grote hoogteverschillen in het landschap. Het bebouwingslint volgt de grens tussen deze twee landschappen en de bebouwing ligt dus op de overgang tussen hoog en laag.
Het landschap van het uiterwaarden gebied ten zuiden van Elst heeft in de afgelopen decennia in het kader van het programma “ruimte voor de rivieren” een transformatie ondergaan. Waar voorheen de baksteenindustrie en landbouw het beeld bepaalden is nu ruimte voor natuur en waterberging gekomen.
Ook in het hogergelegen landschap ten noorden van Elst is veel ruimte voor natuur, in de vorm van de bos en heidegebieden.



Afb. 12 - Context - zicht richting de Utrechtse heuvelrug (VB, 2024)



Afb. 13 - Context - dijk en uiterwaarden (VB, 2024)

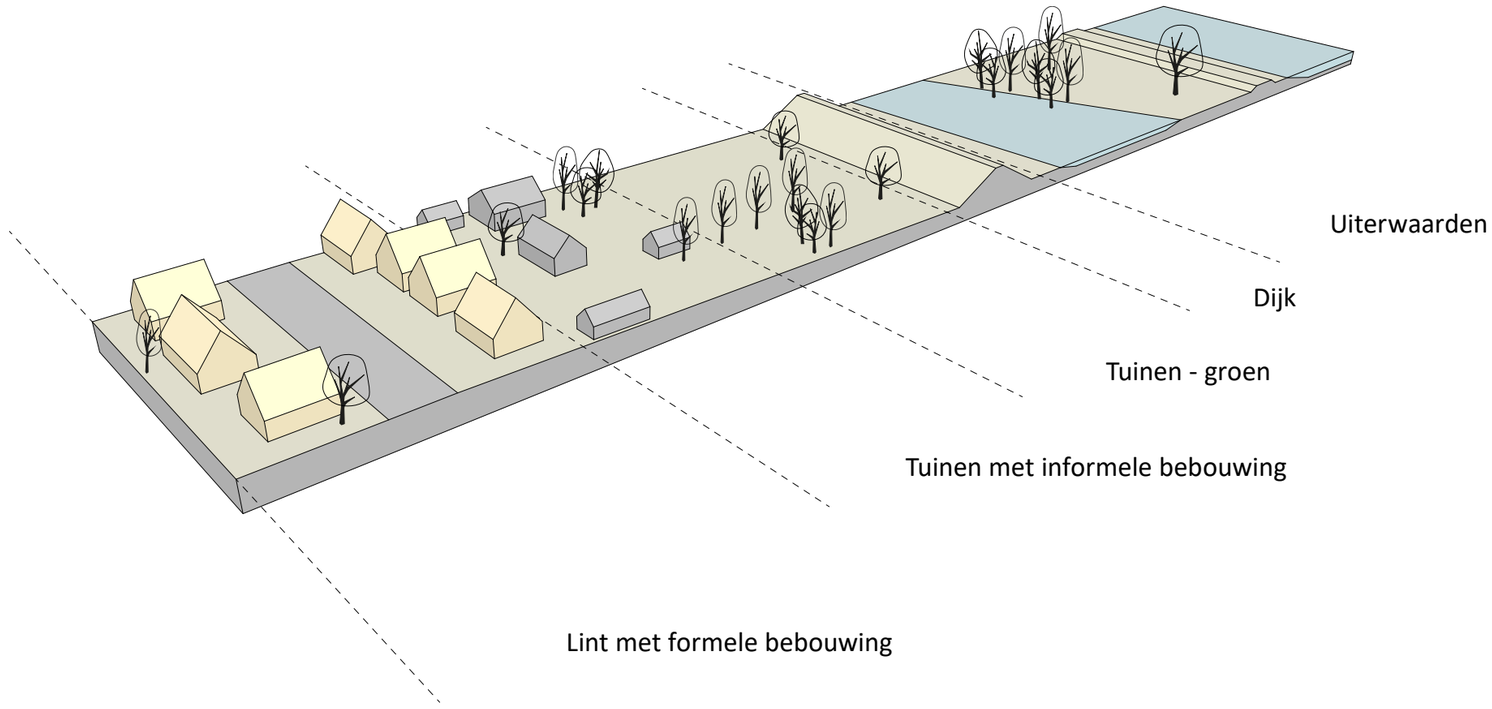


Afb. 14 - Context - natuur in de uiterwaarden (VB, 2024)



Afb. 15 - Context - het plangebied (VB, 2024)

2. Kenmerken en karakteristieken



Afb. 16 - Bebouwings- en groenstructuur in doorsnede (VB, 2024)

2.1 Landschap en bebouwingsstructuur

Overgang van lintbebouwing naar uiterwaarden

Wanneer we een doorsnede maken van de bebouwing rondom het plangebied zijn hierin een aantal zones te herkennen. Aan beide zijden van het lint wordt een straatwand gevormd door de aanliggende huizen en bedrijven met het omliggende groen. Er is geen sprake van een strikte rooilijn, doordat individuele gevel regelmatig verspringen ten opzicht van elkaar en de straat.
Achter dit lint ligt een zone met tuinen, waar in het voorste deel veel informele bebouwing in de vorm van garages, schuren, tuinhuizen en dergelijke is. Ter plaatse van de dwarswegen staan in deze zone enkele woningen.
Het achterste deel van de tuinen heeft een meer open en groen karakter, deze zone wordt begrensd door de achtergelegen winterdijk. Langs deze dijk zijn op diverse plaatsen houtwallen, hagen of knotwilgen geplaatst.
Aan de andere zijde vormen de uiterwaarden in hun huidige vorm een combinatie van natuur en weidegebied.



Afb. 17 - Bebouwings- en groenstructuur in kaart plangebied (VB, 2024)

2.2 Karakteristieken plangebied

Alle voormalige bedrijfspanden, loodsen en bestratingen op het terrein zijn in de afgelopen decennia verwijderd. Hierdoor is een een braakliggend groen gebied ontstaan. In het huidige groene kavel is de structuur van de lintbebouwing zoals die bij de omliggende bebouwing te zien is niet meer goed te herkennen. Maar ook in de historische situatie vormde de boerderij “het Hoge Huis” een verbijzondering binnen het lint.
In de voorgenomen plannen zal opnieuw ruimte komen voor verbijzondering in het een oostelijke deel van het plangebied. Nieuwbouw op de plaats van het Hoge huis wordt gecombineerd met een doorzicht naar de uiterwaarden. In het westelijke deel van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing en wordt de lintstructuur doorgezet.

3. Invulling bouwmassa

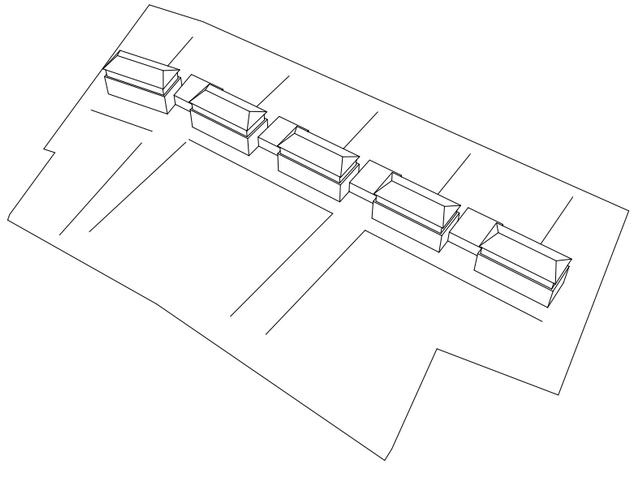
3.1 Verkavelingsstudies

Voorgeschiedenis

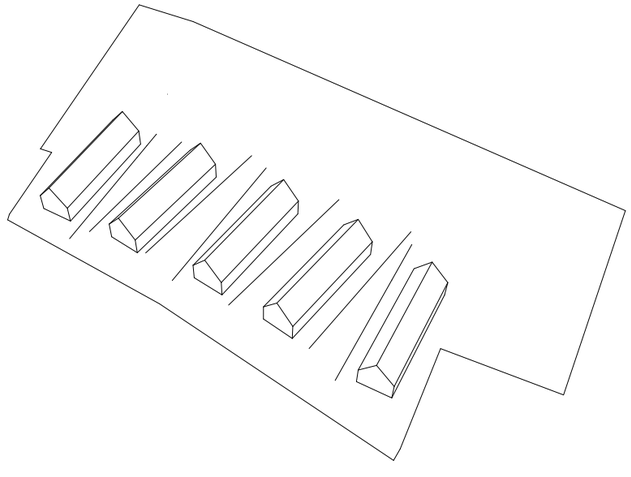
De planvorming voor het plangebied begint in 2005 als het terrein haar functie verliest. Het eerste plan voor het terrein bestond uit woningen in een duurder segment en werd door de economische crisis in 2008 onhaalbaar.
In de daaropvolgende jaren zijn verschillende (alternatieve) ontwerpvarianten onderzocht. In 2015/2016 is door de gemeente een handboek opgesteld waarin de ontwikkelrichting werd bepaald: een *compact lint met doorzicht* richting de uiterwaarden. Voortbouwend op deze ontwikkelrichting zijn opnieuw een aantal ontwerpvarianten onderzocht. De uitkomst van dit proces is een nieuwe voorstel voor de invulling van het gebied, dat door zowel de ontwikkelaar als de gemeenteraad en omwonenden gedragen wordt. In dit beeldskwaliteitsplan worden de uitgangspunten, eisen en wensen voor de uitwerking en realisatie van dit plan vastgelegd.

Varianten

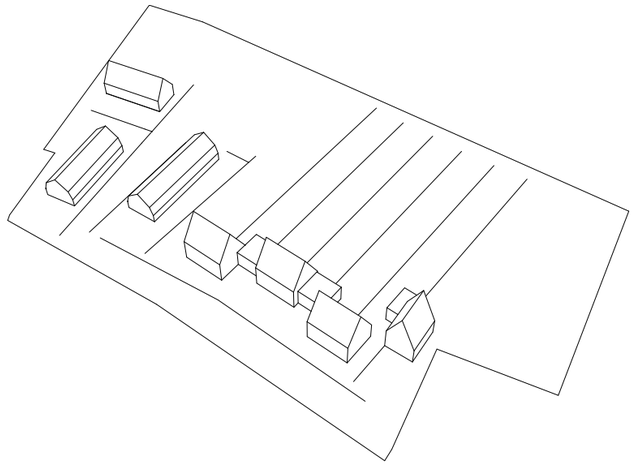
Op basis van de door de gemeente vastgestelde basisontwerpkaart is een variantenstudie uitgevoerd. In deze studie is onderzocht of- en hoe binnen de gestelde kaders een haalbaar en passend project te realiseren is. De eerste uitkomst van dit proces was een model waarin aan het lint een aantal woningtypes in een duurder segment, terwijl in de voorgestelde bouwblokken rondom het doorzicht woningen in het middensegment zouden kunnen komen. In een tweede variant is onderzocht of het mogelijk is in het plan ruimte te maken voor meer betaalbare woningen. Hieruit is een model voortgekomen dat weliswaar meer



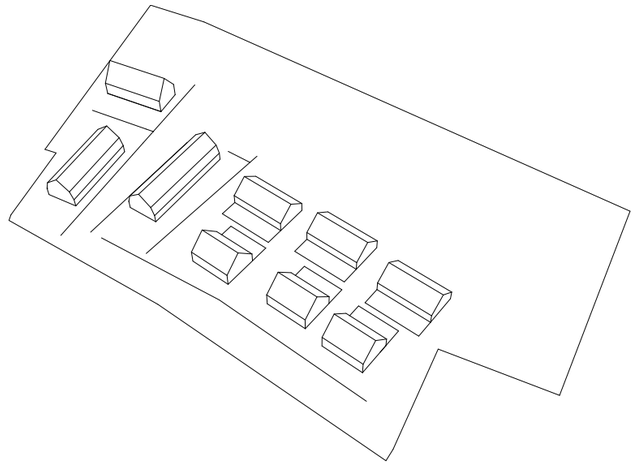
Variant 1: Vrijstaande woningen in het groen



Variant 2: Schuurwoningen

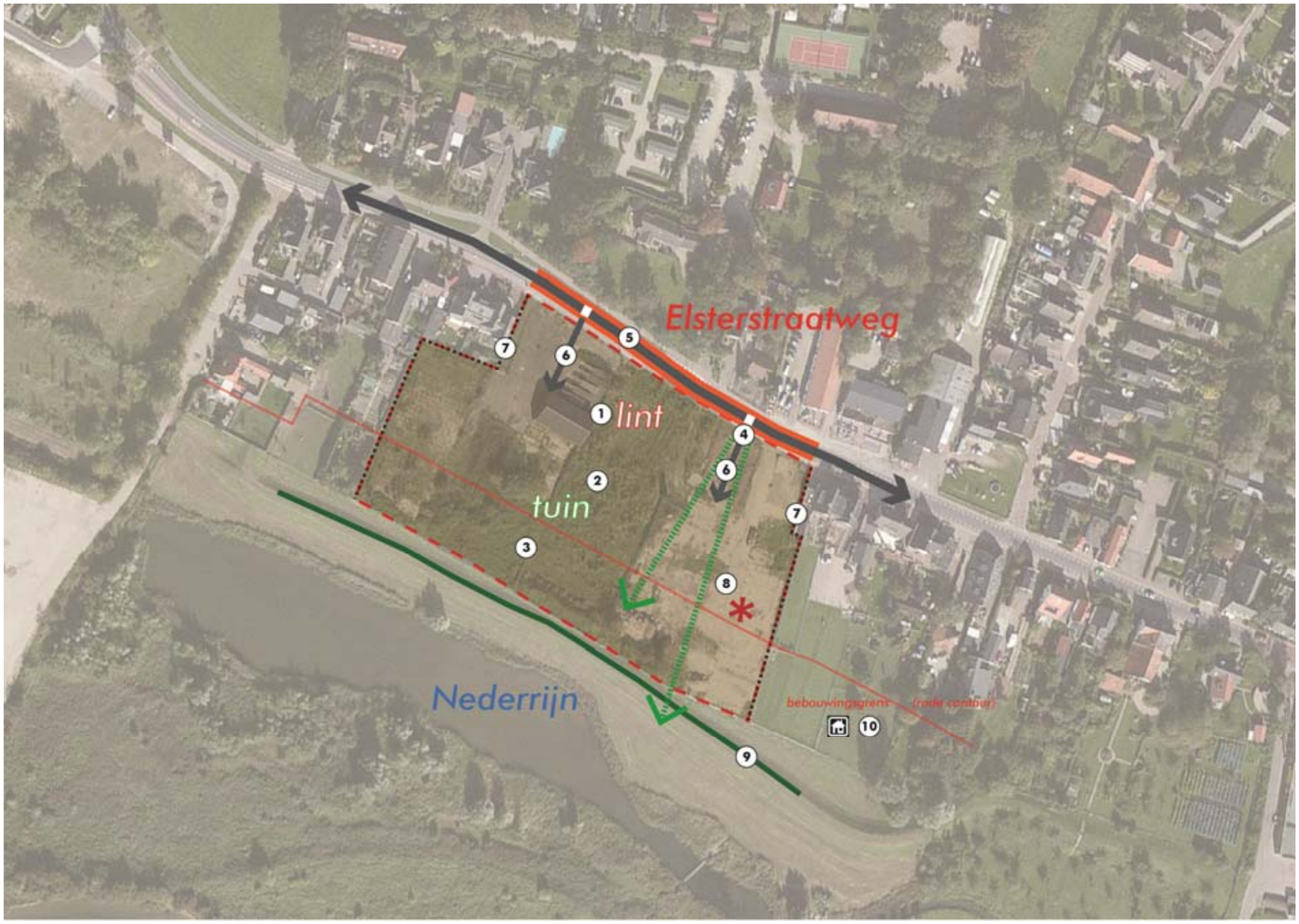


Variant 3: Grote woningen aan het lint, verbijzondering ter plaatse van het hoge huis



Variant 4: Gekozen variant, betaalbaar en levensloopbestendig wonen aan het lint

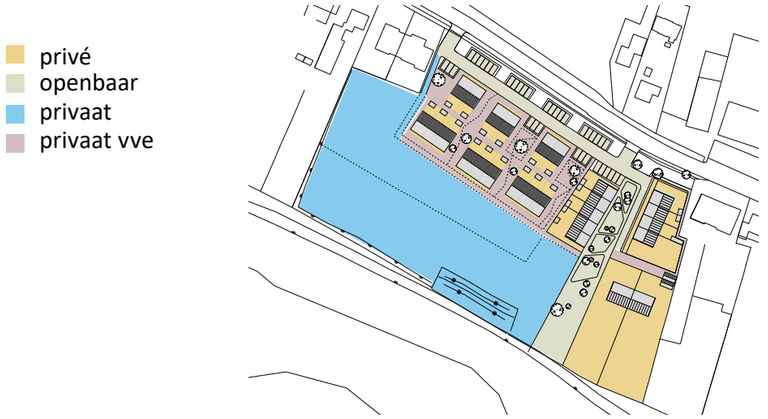
Afb. 18 - Ontwerpvarianten (VB erfgoed & architectuur, 2016)



Afb. 19 - Basisontwerpkaart plangebied (Gemeente Rhenen, 2016)



Afb. 20 - Ontwerpstudie plangebied (VB, 2021)



Afb. 21 - Ontwerpstudie plangebied (VB, 2021)

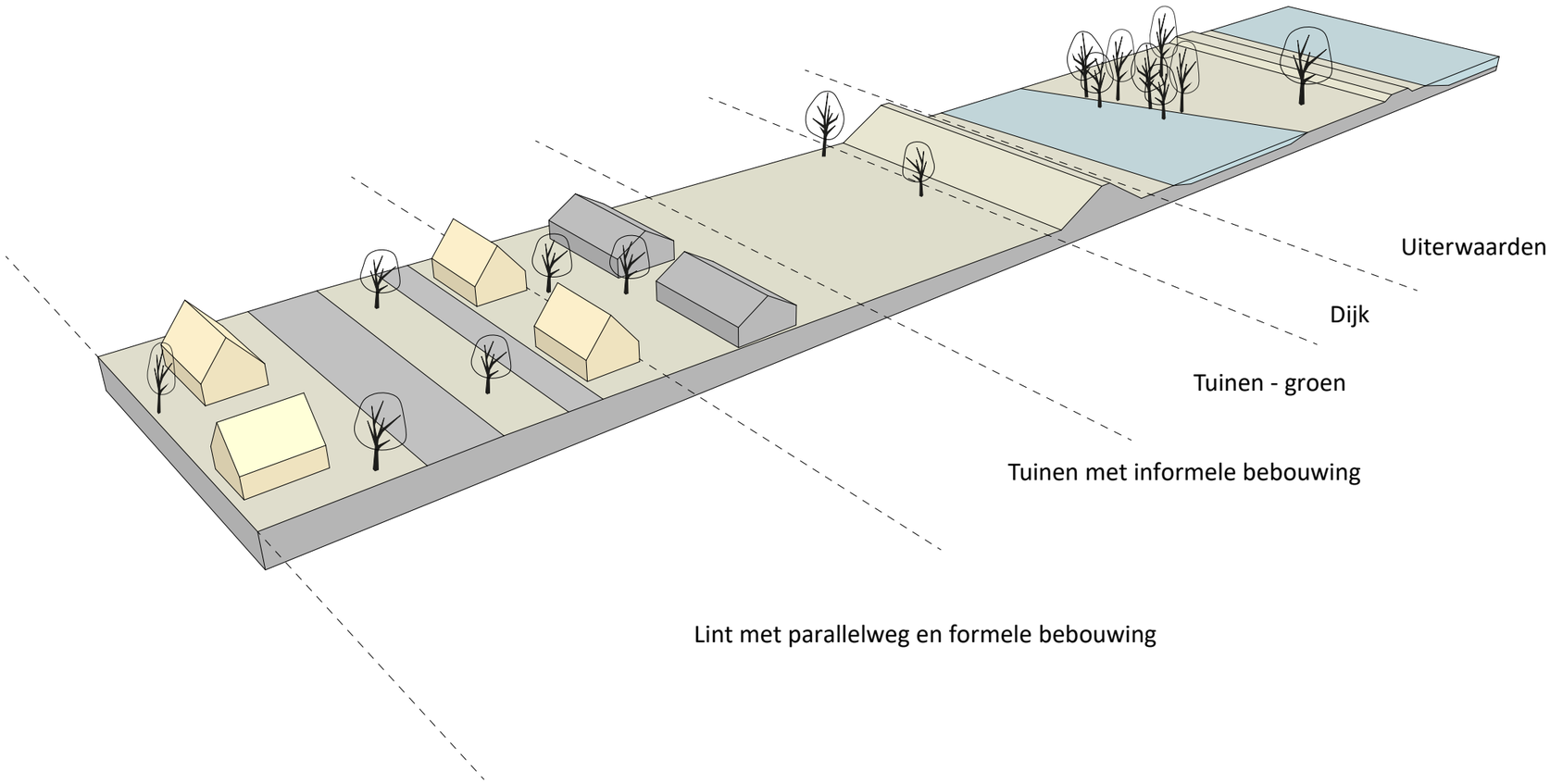
woningen heeft maar evengoed aan lijkt te sluiten op de ruimtelijke kaders/karakteristieken van de locatie. Dit model biedt ruimte aan twee doelgroepen voor wie het op dit moment lastig is om een woning in Elst te krijgen, namelijk ouderen en starters.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan bestaat in hoofdopzet uit drie delen en is gebaseerd op de basisontwerpkaart zoals deze door de gemeente is vastgesteld en karakteristieken van het plangebied. Het eerste deelgebied bestaat uit de bebouwing die het dichtst aan de Elsterstraatweg ligt. Deze zone met bebouwing sluit aan op het lint van Elst en moet hier dan ook qua karakter en vormgeving bij passen. Achter deze woningen komt een drietal blokjes met woningen dat qua zich qua vormgeving aansluit bij de tuinzone en de schuren die hierin gelegen zijn. Naast deze woningen parallel aan de doorgaande weg is er een verbijzondering op de plaats waar in het verleden het Hoge Huis heeft gestaan. Op de plaats van deze boerderij komt een tweekapper die qua bouwmassa en vormgeving geïnspireerd is op het Hoge Huis. Naast de plaats van de boerderij komt een doorzicht vanaf het lint richting de uiterwaarden, dit doorzicht wordt omkaderd door een aantal woningen dwars op de doorgaande weg. De woningen worden vormgegeven volgens de typologie van de arbeiderswoningen zoals die ook op andere plaatsen aan het lint voorkomt.

Regels & criteria:

Opzet, typologie & architectuur
- De ruimtelijke opzet voldoet aan de uitgangspunten van de basisontwerpkaart en aan de ontwikkelingsrichting.
- Een totaal van 27 woningen, een mix van twee-onder-eenkap en rijwoningen, uitsluitend grondgebonden.
- Traditionele architectuur. Dorpse en landelijke sfeer met natuurlijke en duurzame uitstraling.
- Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk, waarbij het integreren van duurzame maatregelen (zoals zonnepanelen) en materialen nadrukkelijk de voorkeur heeft.
- De vormgeving en materialisatie van de woningen sluit aan bij de zone waarin deze gelegen zijn, woningen in het lint hebben een meer formeel en traditioneel karakter terwijl de woningen richting tuin/rivier een eenvoudigere en natuurlijkere uitstraling hebben.



Afb. 22 - Ontwerp bebouwings- en groenstructuur in doorsnede (VB, 2024)

4. Invulling openbaar gebied

4.1 Openbaar en uitgeefbaar gebied



Afb. 23 - Op deze kaart zijn binnen de begrenzing van het plangebied de uitgeefbare privé kavels in het groen uitgelicht (B4o, 2024)

Plankaart



Afb. 24 - De hoofdopzet van het stedenbouwkundig- en landschapsplan kriigt een toelichting op volgende pagina's (B4o, 2024)



Afb. 25 - Ontsluiting plangebied (VB, 2024)

4.2 Ontsluiten

Autoverkeer

Het gebied zal worden ontsloten door een parallelweg/ ventweg naast de Elsterstraatweg. Deze krijgt een informeel karakter en ingericht als woonerf, en dus gedeeld met fietsverkeer en voetgangers. De bestrating wordt uitgevoerd met een roodbruine straatklinker. Ter plaatse van het doorzicht richting uiterwaarden loopt deze dwarsweg uit in een smalle toerit voor de woningen op de plaats van Hoge Huis. Ook deze krijgt een bestrating met roodbruine straatklinkers. Er zijn vanaf de ventweg twee aansluitingen op de Elsterstraatweg, deze worden vormgegeven door middel van verkeersdrempels die een verkeersremmende werking hebben.

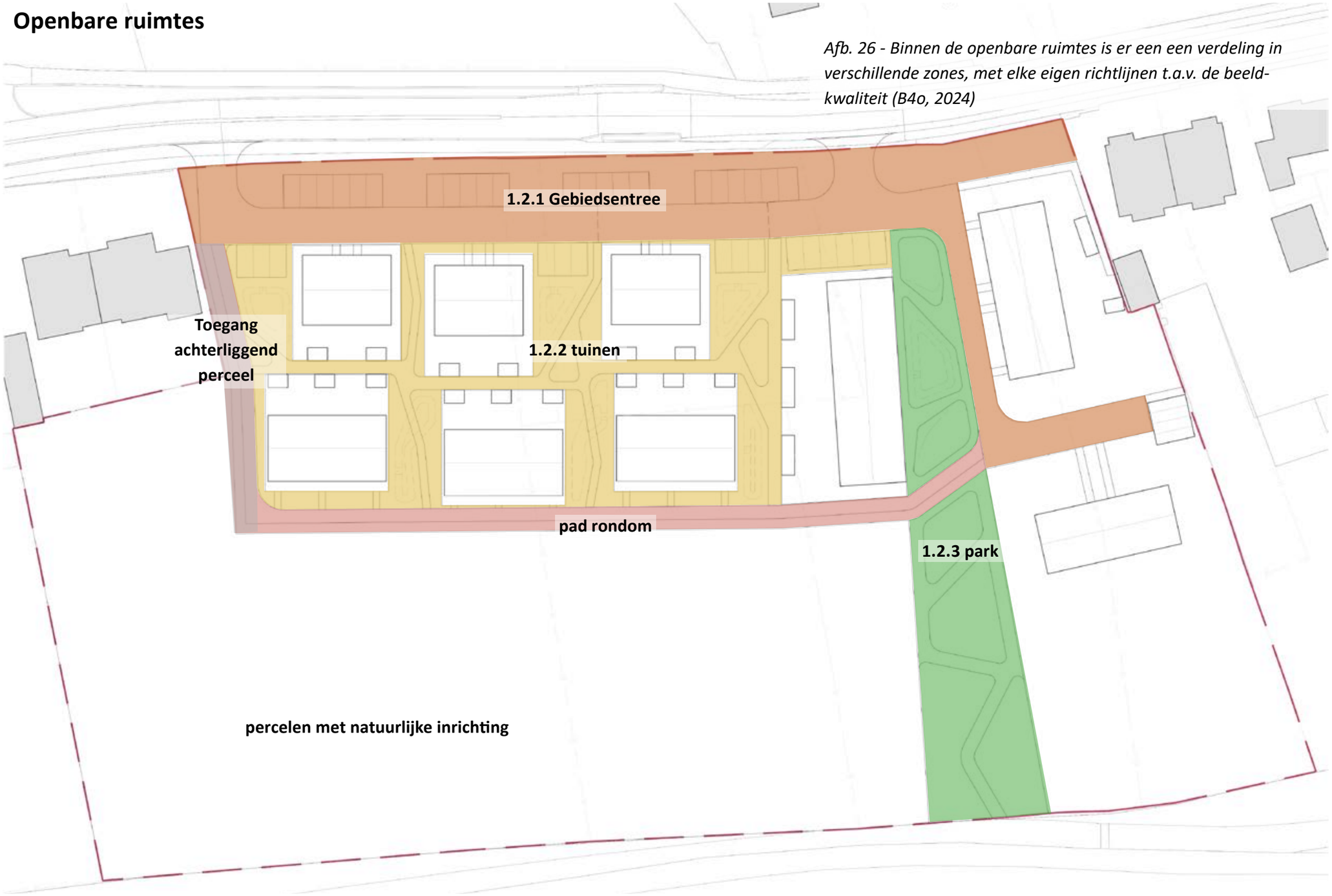
Fietsers en voetgangers

In de basis maakt het fietsverkeer van dezelfde routes door het gebied als het autoverkeer. Aandachtspunt zijn de aansluitingen op de Elsterstraatweg. Hier moeten ter plaatse van één of beide uitritten veilige oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers worden gerealiseerd. Naast de doorgaande routes die ook door fiets- en autoverkeer gebruikt zullen worden komen er voor voetgangers verschillende formele en informele routes door het gebied. Tussen de drie woningblokken aan het lint zijn brede doorgangen, waarmee een royale toegang tot de woningen aan de tuinzijde ontstaat. Ter plaatse van het doorzicht naar de uiterwaarden is een groene toegang tot het achtergelegen gebied, met voetpaden in halfverharding.

Regels & criteria

Wegen
- Wegen uitgevoerd in elementenverharding (bij voorkeur straatbakstenen) in één kleurstelling en formaat.
- Verbinding tussen wegen in het doorzicht uitvoeren in halfverharding, bijvoorbeeld grasbeton of split.
- De wegen in het gebied als woonerf ontwerpen: nadruk leggen op verblijfsfunctie, geen onderscheid in verkeerssoorten en met landelijk karakter.
- De ontsluiting op de provinciale weg is naast de duidelijke verkeersfunctie ook nadrukkelijk bedoeld voor een veilige afwikkeling van het verkeer. De weginrichting heeft een rijbaan van voldoende breedte voor gemengd verkeer in twee richtingen, aanliggende voet- en fietspaden en veilige oversteekvoorzieningen.

4.3 Openbare ruimtes



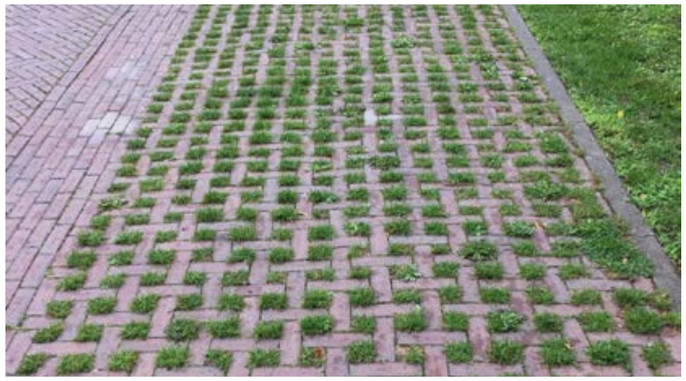
Afb. 26 - Binnen de openbare ruimtes is er een een verdeling in verschillende zones, met elke eigen richtlijnen t.a.v. de beeld-kwaliteit (B4o, 2024)

1.2.1. Gebiedsentree



De ventweg voor de woningen aan het lint krijgt een ondergeschikt karakter ten opzichte van het doorgaande lint. Tussen beide wegen komt een groenstrook met enkele bomen en met hagen omzoomde parkeervakken.







Afb. 27 - Duurzame (gebakken) bestrating met ruimte voor regenwaterinfiltratie bij de parkeervakken.

Regels & criteria:

Gebiedsentree
- Gebiedsentree met gevoel van een erf: eenheid in materiaal, weinig scheiding van verkeersstromen.
- Gebakken klinkerbestrating in één kleur.
- Hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd, uiteraard rekening houdend met hulpdiensten, vuilnisauto.
- Parkeervakken in half-open bestrating voor infiltratie van regenwater en een groene uitstraling.

Parkeren in het groen







Afb. 28 - Parkeren achter hagen

Rondom de parkeervakken zorgt de omzoming van een lage haag ervoor dat de auto's op de openbare parkeer-plekken minder dominant in het beeld zijn. Zowel vanuit de Elsterstraatweg, als vanuit de nieuwe woonbuurt geeft dit een groener aanzicht.

1.2.2 Tuinen



Rondom de woningen

Het gebied achter en rondom de woningen krijgt een groen en natuurlijk karakter, aansluitend bij de achtergelegen uiterwaarden. Eigen buurtje waarbij de bouwblokken zoveel mogelijk in het groen staan.

Het binnengebied in het doorzicht krijgt een informele invulling met enkele paden voorzien van halfverharding. Verder is er hier ruimte voor bijvoorbeeld een bloemenweide met (lage) fruitbomen. Het is van belang om dit gebied voldoende open te houden zodat er zicht op de uiterwaarden blijft.

Wadi's met bloemrijke kruidenvegetatie en fruitbomen zorgen voor een landelijk gevoel. Ook bieden de wadi's een natuurlijke speelgelegenheid voor kinderen.



Afb. 29 - Laagstam/meerstam fruitbomen



Afb. 31 - Beplantte wadi's



Afb. 30 - Speelaanleidingen gekoppeld aan wadi's

Regels & criteria

Tuinzone
- De particuliere tuinen landschappelijke inpassen door meeontwerpen erfafscheiden in samenhang met landschapsplan.
- Openbaar gebied tussen de woningen krijgt een hoogwaardige natuurlijke invulling: zie groen en spelen

Groen en spelen
- Groene ruimte rondom woningen natuurlijke/landelijke uitstraling geven. Geen parkinrichting.
- Informele, natuurlijke speelplekken (boomstammen, stapstenen e.d.) maken en integreren in landelijk/natuurlijk groengebied.

Percelen met natuurlijke inrichting
- Het gebied achter de woningen krijgt een groen en natuurlijk karakter, aansluitend bij de achtergelegen uiterwaarden.



Afb. 32 - Bloemen- en kruidenrijk gras richting de uitwerwaarden

Erfafscheidingen



Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving komen er op de overgang van kavel naar de openbare ruimte groene erfafscheidingen in de vorm van hagen en begroeid herkwerk met klimplanten.
Waar sprake is van een verplichte aanleg van een haag of begroeid hekwerk op de erfafscheiding wordt dit specifiek aangegeven in het beplantingsplan.
De tuinwoningen krijgen aan zuidkant binnen de kavel een pivé veranda tot aan de kavelgrens.



Regels & criteria

Richtlijnen
- De haag ter plaatse op het voorerf is maximaal 1,20 m. hoog en staat tot 1m. achter de voorgevel.
(hiernaast aangegeven met lichtgroene lijn)
- De haag bestaat uit één streekeigen haagsoort.
Advies: Haagbeuk, Carpinus betulus, 80-120 cm. hoog, 5 st/m1.

Om kavels een groene kwaliteit te geven dient er op de erfbegrenzingen die in het zicht liggen sprake te zijn van een groene erfafscheiding.
- De erfafscheiding bestaat uit een haag of is gemaakt van een robuust open hekwerk (open gaas of staafmatten) met Hedera helix begroeiing, 180-200 cm. hoog.
(hiernaast aangegeven met een donkergroene lijn)

Afb. 33 - Lage haag aan de voorzijde geeft een groene overgang van privé kavel naar het openbaar gebied. Begroeid hekwerk met hedera geeft privacy in de achtertuinen.



Paden



Halfverharding paden slingeren door het gebied.

Rondom het buurtje loopt een doorlopend pad die het kader voor de buurt vormt en de tuinwoningen een duidelijk adres geeft.

Regels & criteria

Voetpaden
- Afzonderlijke voetpaden met ontsluitingsfunctie voor woningen en erven uitvoeren in elementenverharding (bij voorkeur halfverharding). Verblijfsruimten en parkeerhofjes zoveel mogelijk bij erven concentreren.
- Verharding van paden in groene ruimte richting rivier zoveel mogelijk beperken, bij voorkeur uitmaaien.

Het doorlopend pad rondom het buurtje alleen in noodsituaties toegankelijk voor ambulance of politie. Dit pad bestaat uit een combinatie van elementenverharding (bij voorkeur straatbakstenen in combinatie met grasbetonstenen).





Afb. 34 - Stapstenen (referentie parksteentje)



1.2.3 Park



Het park vormt de publieke verbinding tussen Elsterstraatweg en de Rijn met uiterwaarden.

Aan Elsterweg meer cultuurlijk, richting de Rijn meer natuurlijk.

Tussen de arbeiderswoningen kan een kleurrijke wadi worden ingepast in het park en wellicht een speelplek. Langs de randen van plantvakken is ruimte voor de inpassing van een publieke zitrand.



Afb. 38 - Combinatie gras en vaste planten aan Elsterstraatwegzijde



Afb. 35 - Wadi beplant met bloeiende vaste planten en zitranden



Afb. 36 - Speelplek in het park



Afb. 37 - Combinatie gemaaid gras en bloemrijk gras richting Rijn





Afb. 39 - Parkmeubilair met zittingen van bamboe (Struyk Verwo)

5. Ecologie

5. Ecologie



Klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen. Groen voor mens, flora en fauna.

Versterken biodiversiteit zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving, die mensen uitnodigt naar buiten te gaan. Aanplant van inheemse, streekeigen beplanting.

Door een goede inrichting van de openbare ruimte kunnen gevolgen van (toekomstige) weersextremen beperkt worden. Dit betekent: verharding minimaliseren, voldoende bergingscapaciteit voor regenwater bij piekbuien, vertraagd afvoeren en (waar mogelijk) infiltereren in de bodem d.m.v. wadi's.

Beschaduwing van verblijfsgebieden en aanplant van voldoende bomen die (door verdamping) hitte en droogte kunnen verzachten.

Natuurinclusief bouwen door integreren van nestelvoorzieningen in gevels. Denk ook aan toepassen van groendaken (bv op bergingen)



Afb. 40 - Halfverharding en half-open verhardingen minimaliseren verhard oppervlak



Afb. 41 - Wadi's met bloem- en kruidenrijk gras (beeld Greentocolour)



Afb. 43 - Nestkasten in gevel integreren



Afb. 45 - Combinatie gemaaid gras en bloemrijk gras

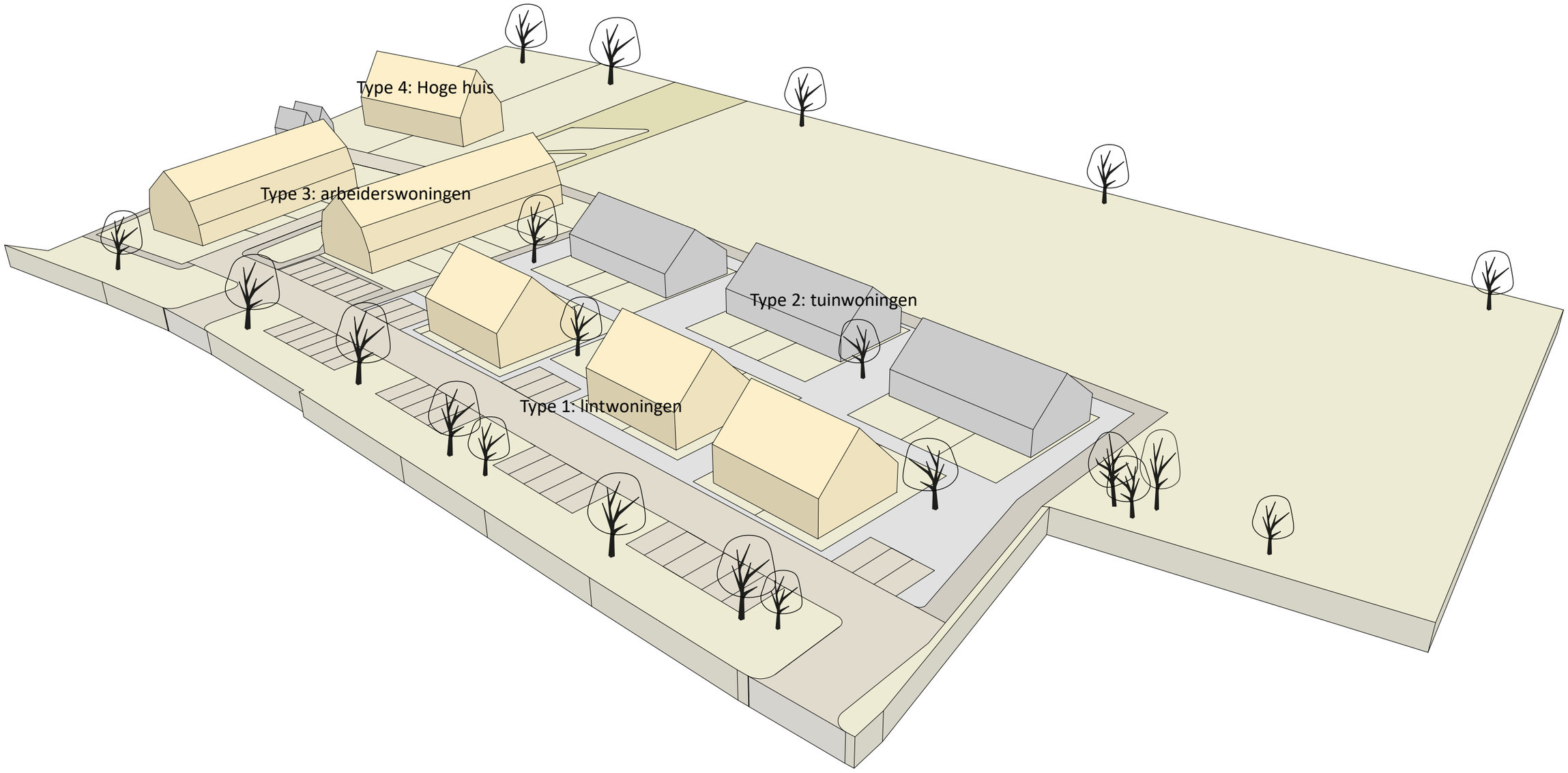


Afb. 42 - Bomen voor beschaduwde verblijfsplekken

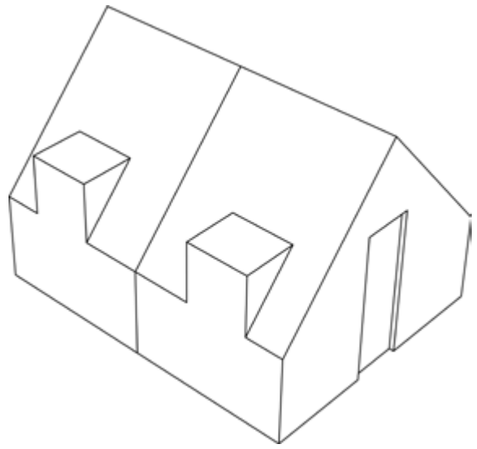


Afb. 44 - Groendaken

6. Massa en maatvoering



Afb. 46 - Overzicht plangebied (VB, 2024)



6.1 Woningen type 1

Bouwmassa
De woningen aan het lint van de Elsterstraatweg vormen het visitekaartje van het gebied. Qua schaal en hoogte wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. De tweekappers krijgen een totale breedte van ca. 13,5 meter en een goothoogte van ca. 4 meter. Door de assymetrische doorsnede is de goothoogte richting de tuinzijde lager, waarmee het verschil tussen de formele en informele zijde versterkt wordt.

Vormgeving
In de vormgeving staat de traditionele, ambachtelijke metselsteen centraal. Door te werken met verbijzonderingen in het metselwerk ter plaatse van entree's en dakkapellen krijgen de woningen een verfijnde, hedendaagse uitstraling. Door gebruik van aardetinten en natuurlijke materialen wordt aangesloten bij de omgeving.



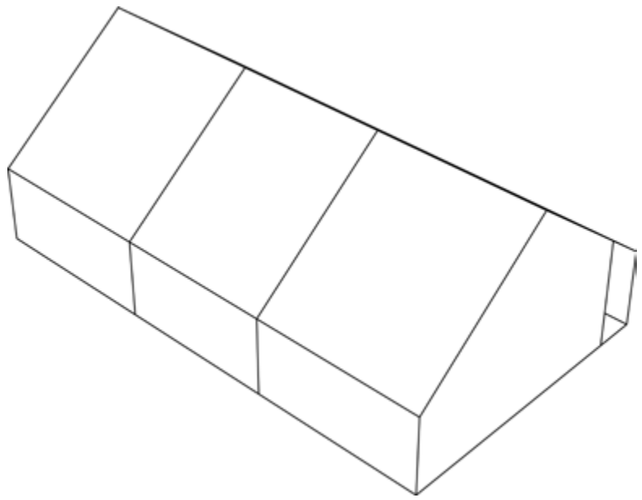








Afb. 47 - Referenties woningen aan het lint (VB, 2024)



6.2 Woningen type 2

Bouwmassa

De woningen aan de rivier- of tuinzijde krijgen het karakter van schuurwoningen. Door gebruik te maken van houten gevels en een relatief strake, eenvoudige vormgeving wordt aangesloten bij de gebouwen die achter de omliggende woningen staan. Ieder bouwblokje bestaat uit drie woningen en heeft een totale breedte van ca. 18 meter en een goothoogte van ca. 4 meter. Aan de kopgevels op de buitenhoeken en de voorgevel richting de uiterwaarden wordt een dakoverstek toegepast.

Vormgeving

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en een donkere afwerking. De brede dakoverstekken vormen een zachte overgang van buiten naar binnen en zorgen met uitzicht over het achterliggende groen.

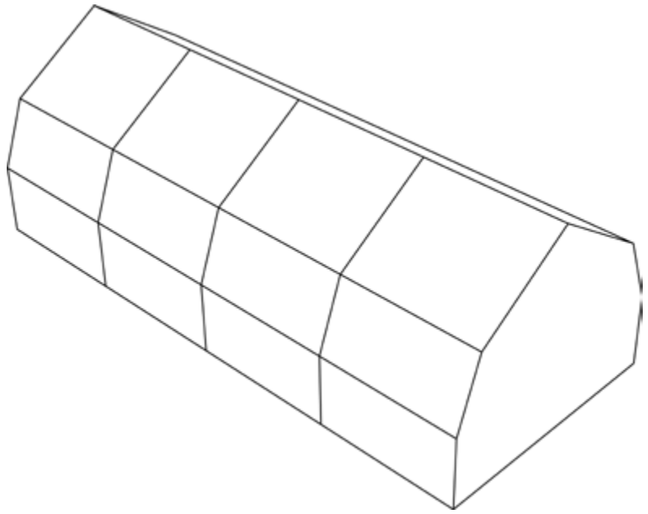








Afb. 48 - Referenties woningen aan het lint (VB, 2024)



6.3 Woningen type 3

Bouwmassa

De twee blokken met woningen dwars op de Elsterstraatweg zijn qua schaal en vormgeving gebaseerd op de arbeiderswoningen die hier in het verleden hebben gestaan. Beide hebben een langgerekte vorm en een mansardekap. De goothoogte is ca. 3 meter.

Vormgeving

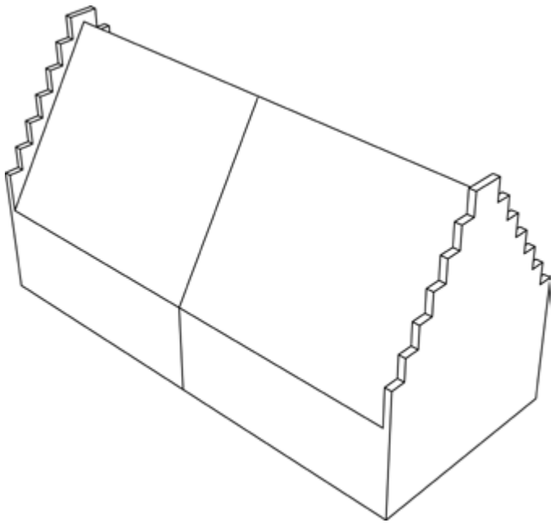
Beide woningblokken krijgen in een witgesausde of gekeimde mestelwerk gevel. Hiermee ontstaat binnen het plan een variëteit aan gevelmaterialen die past bij de omgeving. Er kan in de uitwerking gekozen worden voor een meer traditionele detaillering of juist een modernere meer minimalistische vormgeving.







Afb. 49 - Referenties woningen aan het lint (VB, 2024)



6.4 Woningen type 4

Bouwmassa

Op de plaats waar in het verleden de boerderij het hoge huis heeft gestaan komt een ruim opgezet dubbel woonhuis. Dit nieuwe volume heeft een totale breedte van ca. 20 meter en een goothoogte van ca. 4 meter. Door de hoge nok van ca. 11 meter vormt het blokje een herkenbare afsluiting van het totale project.

Vormgeving

In de vormgeving van het blok wordt aangesloten bij het metselwerk van de woningen aan het lint. De getrapte kopgevels zoals die ook bij het oude hoge huis voorkwamen vormen een bijzonder detail.







Afb. 50 - Referenties woningen aan het lint (VB, 2024)











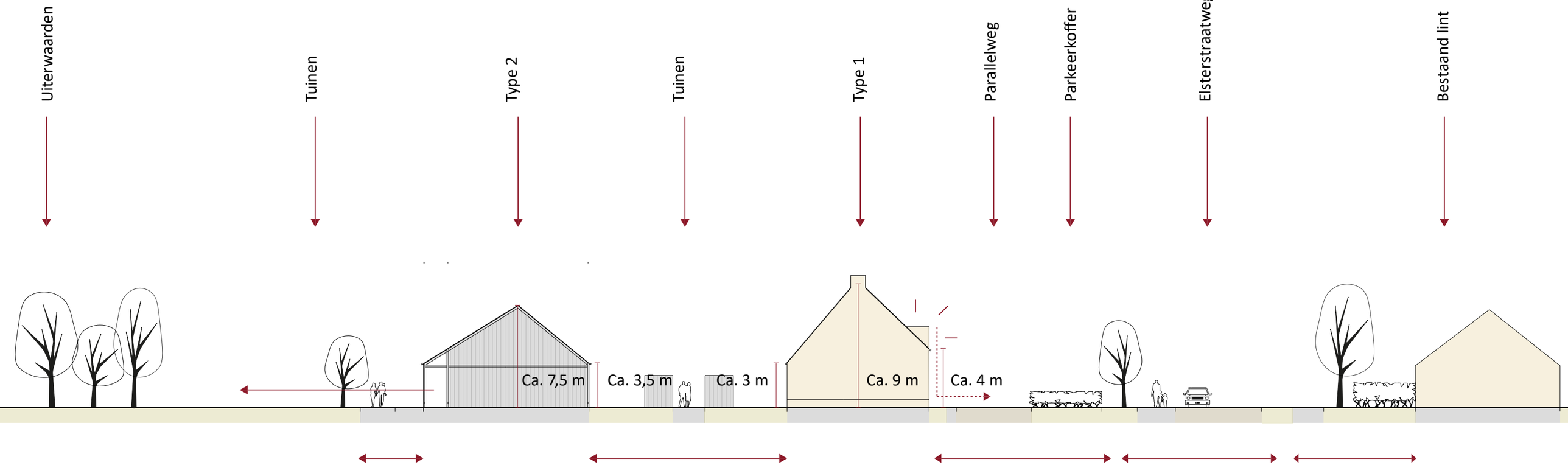


Afb. 51 - Referenties algemeen (VB, 2024)

Bouwmassa

- De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap. Maximaal twee woningen aaneen in de lintzone, drie woningen aaneen in de tuinzone en twee blokken van 4-6 woningen haaks aan de Elsterstraatweg.
- Afstand hoofdbouwmassa tot aan zijdelingse perceelgrens is bij percelen aangrenzend op bestaande bebouwing minimaal 5 m. Bij de andere percelen is deze afstand vrij te bepalen, met dien verstande dat de afstand tussen de hoofdgebouwen minimaal 7 m bedraagt.

7. Profielen



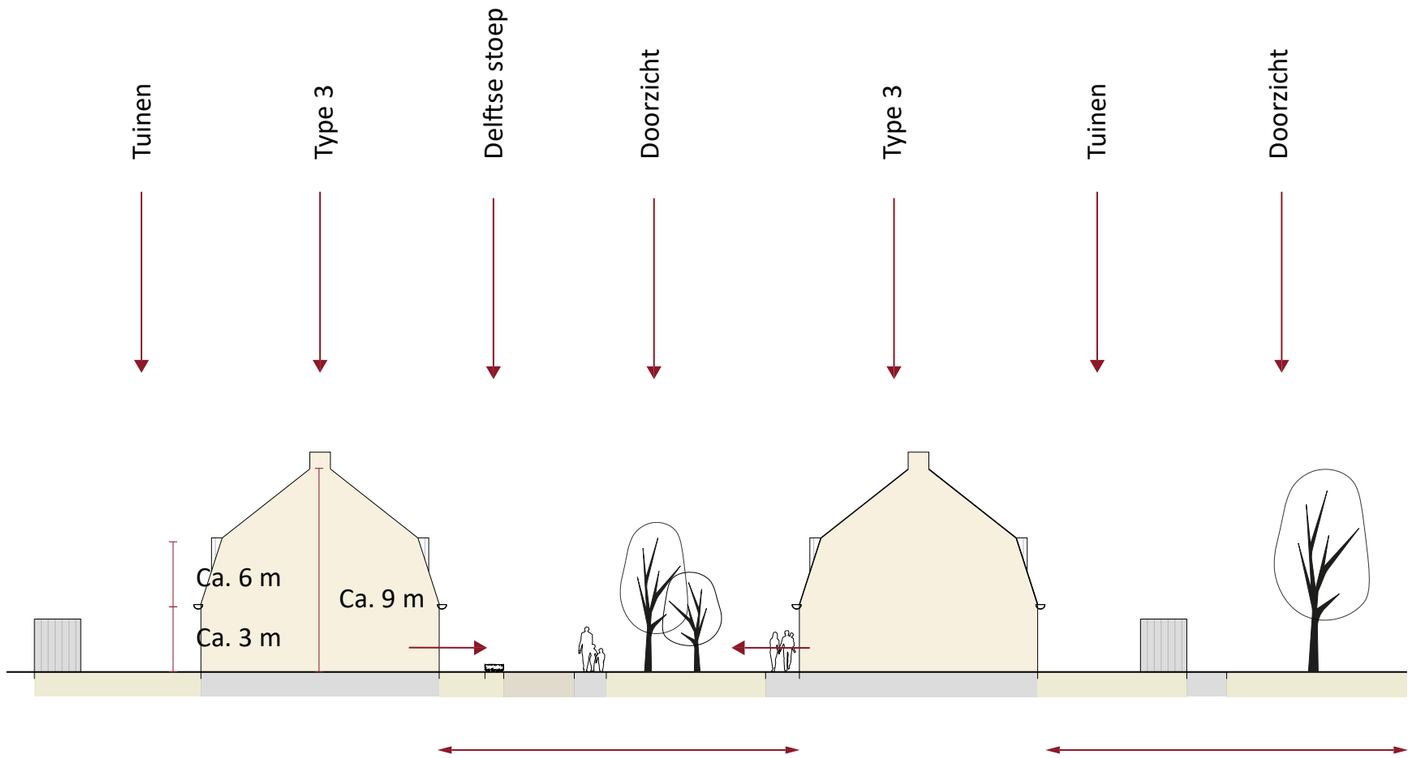
7.1 Elsterstraatweg

Woningen aan het lint

Ter plaatse van het de Elsterstraatweg ontstaat door de toekomstige ventweg en groenzone met parkeersplaatsen een brede overgang van publiek naar privé. Door de verspringende woningblokken wordt aangesloten bij het bestaande informele bebouwingslint. De zone met de ventweg en parkeerplaatsen vormt het spiegelbeeld van de diepe voortuinen aan de overzijde van de straat.

Groene overgang naar uiterwaarden

Aan de achterzijde van de woningen onstaat een brede zone die een overgang naar de uiterwaarden vormt. Dit groengebied heeft een totale diepte van ca. 50 meter en krijgt een natuurlijke invulling. De woningen aan de achterzijde van het plan hebben uitzicht over dit natuurterrein en de achterliggende uiterwaarden.



7.2 Doorzicht richting uiterwaarden

Groene as

Het doorzicht naar de uiterwaarden vormt een belangrijk onderdeel van het totale project. Dit doorzicht krijgt een breedte van 15 meter en is naast een groene zone ook de ontsluiting voor de omliggende woningen.

8. Conclusie

8.1 Conclusie

Opzet van het rapport

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om een kader te scheppen voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein aan de Elsterstraatweg 51-71. Het plan bestaat uit een 8-tal hoofdstukken waarin de voorgenomen ontwikkeling wordt toegelicht.
Aan de hand van de geschiedenis van het gebied en haar ruimtelijke karakteristieken is het stedenbouwkundig plan onderbouwt. Vervolgens is dieper ingegaan op de invulling van de openbare ruimtes en de ruimtelijke en ecologische doelstellingen en kwaliteiten van het plan. Ten slotte zijn de kaders voor de vormgeving en maatvoering van de woningen in het plangebied toegelicht. Dit plan is voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en, met enige aanvullingen, positief beoordeeld.

Samenvatting

Het plangebied heeft een bijzondere geschiedenis, waarin het zogenaamde “Hoge Huis” een belangrijke rol in heeft. Naast dit huis hebben op het terrein in het verleden verschillende woningen en bedrijfsloodsen gestaan. Na het verdwijnen van de laatste loodsen aan het begin van deze eeuw licht het terrein al enkele decennia braak. Verschillende bouwplannen en varianten sneuvelden.
De voorgenomen verkoop van het terrein aan De Bunte maken in combinatie met een breed gedragen voorstel in de vorm van dit beeldkwaliteitsplan maken dat het op dit moment mogelijk lijkt deze impasse te doorbreken.
Het plan biedt ruimte aan een viertal woningtypes die zich passen binnen de ruimtelijke en historische context van het gebied. Voor elke woningtype wordt aan de hand van referentiebeelden richting gegeven aan de vormgeving. Rondom deze woningen wordt de openbare ruimte vormgegeven als samenspel van een aantal zones met ieder een eigen identiteit. Het geheel krijgt een natuurlijke, landelijke uitstraling waarbij er gebruik gemaakt wordt van diverse wadi’s. Ook het parkeren wordt door middel van hagen op een natuurlijke wijze ingepast.

Uitkomsten en reacties

Het onderzoek en overleg in het kader van dit beeldkwaliteitsplan leidde tot overwegend positieve reacties en uitkomsten. Als aandachtspunten voor het vervolgtraject zijn een aantal punten benoemd . Belangrijk is om rekening te houden met eventuele archeologische waarden en/of vondsten. Ook is het van belang om de architectuur van de woningen aan te sluiten bij het diverse karakter van de bestaande bebouwing in het dorp. Ten slotte zal de toekomstige eigendomsituatie met betrekking tot openbaar en semi-openbaar gebied nog nader vastgelegd moeten worden.

Vervolg

De Bunte vastgoed is voornemens om wanneer, op basis van dit beeldkwaliteitsplan, een omgevingsplan wordt vastgesteld dat het bouwen van woningen op het terrein zoals voorgesteld toestaat hiermee op korte termijn aan de slag te gaan. Er zal een terreininrichtingsplan gemaakt worden door Geonius, en VB Erfgoed & Architectuur is verantwoordelijk voor de architectonische uitwerking van de woningen. Op basis van deze plannen en de uitkomsten van onder meer archeologisch radaronderzoek op de positie van het Hoge Huisen overleg met de gemeente wat betreft onderhoud en eigendom van het groen zal het plan verder uitgewerkt worden voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Colofon

Auteur:

VB erfgoed & architectuur
Badhuisstraat 2
4132 BR Vianen
www.vberfgoedarchitectuur.nl

B4o Landschapsarchitectuur, Stedenbouw, Recreatieontwikkeling
Looydijk 16
3732 VE De Bilt
www.b4o.nl

12 september 2024