

## **Timmerman-Koenders, Monique**

---

**Van:** Bos, Harold

**Verzonden:** woensdag 17 september 2014 16:00

**Aan:** Griffie

**CC:** Baal, Jan van

**Onderwerp:** technische vraag voorbereidende vergadering 7 oktober

**Bijlagen:** 20131106 advies CRK.RTF; 20140917151330069.pdf

Hallo,

Dhr. van der Heijden stelde mij gisteren telefonisch een technische vraag inzake de behandeling van de voorgestelde vaststelling van het bestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5. Hij wil de graag het advies van de CRK ontvangen.

Dit advies van 6 november 2013 stuur ik hierbij mee. Bijgaand ook een kopie van het voorblad van de laatste geveltekening van het bouwplan voor de Rijksweg Zuid 1,3 en 5. Hierop is de groene stempel van de CRK ter goedkeuring van deze tekening te zien. De groene stempel dient beschouwd te worden als positief advies. Het college en daarmee ook de CRK is alleen verplicht schriftelijk te onderbouwen waarom een bouwplan afgekeurd wordt. Er volgt daarom uitsluitend een geschreven advies bij negatieve advisering. Een positief advies mag middels afstempeling geschieden. Op 6 november 2013 is onder voorwaarde een positief advies afgegeven door de CRK. Vanwege deze voorwaarde is op dat moment een schriftelijk advies opgemaakt. Het bouwplan dat op 2 april 2014 is voorgelegd aan de CRK voldeed aan de voorwaarde uit het advies van 6 november en is vervolgens van groene stempel voorzien.

Met vriendelijke groet,

Harold Bos  
Medewerker Team Beleidsrealisatie  
doorkiesnummer: -101  
aanwezig op maandag t/m donderdag

## Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Overbetuwe

Adres : Rijksweg Zuid 1,3 en 5 te Elst  
 Opdrachtgever : Project Consult Projecten B.V.  
 Betreft : het bouwen van appartementen en commerciële ruimte  
 Dossier nr. : 20110006-18  
 Datum commissie : 6 november 2013  
 Aanvrager aanwezig : ja  
 Bijlage : Welstandscriteria *Historische invalswegen*  
 Eindconclusie : Positief

---

Geacht college,

Met betrekking tot bovengenoemde adviesaanvraag, berichten wij u het volgende.

### Beschrijving plan

Het bouwen van appartementen en commerciële ruimte in het centrum van Elst.

Het bouwplan is gewijzigd. De rijtjeswoningen zijn vervallen. Vervolgens is de achtergevel gewijzigd en worden er extra bergingen geplaatst.

### Beoordelingskader

Van toepassing zijn de welstandscriteria *Historische invalswegen* uit de *Welstandsnota Overbetuwe\**.

Deze invalswegen vormen de oudste gedeelten van de dorpen waarlangs zich de oorspronkelijke bebouwing bevindt. Hierdoor bepalen zij nadrukkelijk de entree van het dorp. In de criteria is onder meer het volgende vastgelegd: *bebouwing dient afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving*. Korthedshalve verwijzen wij naar de tekst van pagina 90 en 91 uit de Welstandsnota dat als bijlage aan dit advies is gehecht.

### Bevindingen

Door het vervallen van de rijtjeswoningen zal er meer openheid zijn in de omgeving. Dit heeft als gevolg dat de omgevingskwaliteit goed zal zijn. De aanpassing in de achtergevel is een verbetering ten opzichte van het vorig plan. De muur voor de trap zorgt voor een rustiger beeld. De schermen op de balkons zijn zo klein mogelijk uitgevoerd waardoor de architectuur van het gebouw zo minimaal mogelijk wordt verstoort. Onduidelijk is of bergingen vanuit de openbare ruimte in het zicht staan. Is dit niet het geval dan zijn bergingen ook acceptabel.

### Conclusie

Met inachtneming van het hier voorgaande voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

## **Welstandsnota Overbetuwe**

### **Welstandscriteria Historische invalswegen**

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

#### ***Situering***

1. De gebouwen dienen zoveel mogelijk naar de openbare ruimte gericht te zijn en afgestemd te worden op de plaatselijke situatie. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bijgebouwen dienen ondergeschikt zijn gesitueerd aan het hoofdgebouw. Zij moeten daarmee een samenhangend geheel vormen.
3. In de kern van het dorp dient de bebouwing zoveel mogelijk de rooilijn te volgen.

#### ***Vormgeving***

1. De bebouwing kan in stijl onderling variëren maar dient afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. In de kernen van de dorpen dient de bebouwing qua maat en schaal nauw te worden afgestemd op de directe omgeving. Daarbij moeten de bebouwingskarakteristieken worden gerespecteerd. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
3. Vernieuwing is mogelijk maar met respect voor maat, schaal, en kapvorm van de directe omgeving.
4. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet qua vorm bovendien goed aansluiten op de bestaande bouw. Een afwijkende vorm is alleen toegestaan aan de achterzijde.
5. Openbare gebouwen en gebouwen met bijzondere functies kunnen in maat en schaal afwijken van de bebouwingskarakteristieken in de directe omgeving.
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken te zijn afgestemd.

#### ***Detallering, kleuren en materialen***

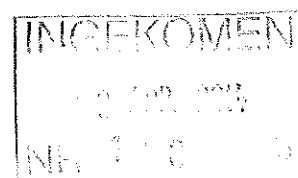
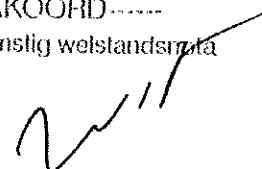
1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden gelijk aan of harmoniërend met het bestaande gebouw.
2. Bij nieuwbouw zijn diverse kleuren en materialen toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
3. Aan de randen met het buitengebied mogen geen lichte kleuren of glimmende materialen worden toegepast.
4. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

\* De Welstandsnota Overbetuwe met daarin de betreffende gebiedsbeschrijving en welstandscriteria, kunt u inzien op het gemeentehuis in Elst tijdens werkdagen van 8.00 tot 13.00 uur. Ook kunt u de Welstandsnota ingezien via onze website. Ga naar [WWW.Overbetuwe.nl](http://WWW.Overbetuwe.nl) en klik op *Wonen, verkeer en veiligheid*. Onder *Bouwen en Wonen* klikt u op *Welstand* en vervolgens op *Welstandsnota*. Via *Gebiedsgerichte criteria* en *Kaarten kernen* komt u op het voor u betreffende gebied.

COMMISSIE RUIMTELIJKE  
KWALITEIT OVERBETUWEN

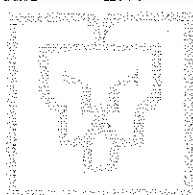
2 APR 2014

-----AKKOORD-----  
overeenkomstig welstandsnota



toegepaste doorvalbeveiliging: hardglazen doorvalbeveiliging bevestigd aan kozijn

Plan nieuwbouw app, woningen en bedrijfsruimte a.d. Rijksweg-Zuid Elst (Gld)



Opdrachtgever  
Project Consult  
Vendelier 53a  
3905 PC Veenendaal

gevels / situatie

schaal 1:100

formaat A0

datum 13-12-2013

getekend M. Doornenbal

wijziging

a. 23-12-2013

b. 03-02-2014

c. 02-04-2014

werknummer

209.29

bladnummer

B07

**VAN LEEUWEN ARCHITECTEN .NL**

Scheepjeshof 130 3901 CX Veenendaal | tel 0318 55 00 88 fax 0318 55 41 94 | e-m@il: Info@vanleeuwenarchitecten.nl