



Preadvies gezamenlijke welstands- en monumentencommissie Overbetuwe

Adres	:	Rijksweg Noord 86-88 te Elst
Opdrachtgever	:	Arthur Armstrong Vastgoed b.v.
Betreft	:	Het verbouwen/restaureren van boerderijcomplex Rijzenburg
Datum commissies	:	Monumenten 6 januari 2010
Aanvrager aanwezig	:	Ja
Bijlage	:	Beeldkwaliteitscriteria <i>Westeraam</i> Redengevende beschrijving
Eindconclusie	:	Positief met opmerkingen

Geacht college,

De gecombineerde welstands- en monumentencommissie is gevraagd bovengenoemd plan te beoordelen. Wij berichten u daarover het volgende.

Beschrijving plan

Onderhavig plan betreft het boerderijcomplex "Rijzenburg". Het complex bestaat uit een T-boerderij met aangebouwde schuur en een "nieuw" bijgebouw. Voor de beschermde vrijstaande schuur zal nog een afzonderlijk plan worden ingediend. Het geheel staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar de **redengevende beschrijving** die als bijlage 1 aan dit advies is gehecht.

Het complex zal worden gerestaureerd en verbouwd. Het voornemen is om in de gebouwen woonvoorzieningen voor moeder en kind te realiseren. Hiertoe worden de gebouwen, zowel interieur als exterieur, veranderd. Dit betreft in hoofdzaak gevelaanpassingen ten behoeve van lichttoetreding. Het woonhuis blijft aan de buitenzijde onaangetast en wordt slechts gerestaureerd.

Onderdeel van het plan is voorts een studie naar de verdere ruimtelijke inrichting van het gebied rond de Rijzenburg. Daartoe zijn een zestal structuurstudies gedaan.

Beoordelingskader

Van toepassing is de *Welstandsnota Overbetuwe*. Bovengenoemd perceel ligt in het gebied genaamd *Woonwijken recente uitbreidingen*. Deze gebieden kenmerken zich overwegend door een hoge ruimtelijke kwaliteit. Korthedshalve verwijzen wij naar de tekst van pagina 123 en 124 uit de *Welstandsnota* dat als bijlage 2 aan dit advies is gehecht.

Voorts is hoofdstuk 7.3. van de *Welstandsnota Overbetuwe* van toepassing. In dit hoofdstuk is vastgelegd dat *de unieke waarde van monumenten behouden moet blijven. Nieuwe gebruiksmogelijkheden zijn daarbij wel mogelijk, zolang de cultuurhistorische waarde van het monument maar behouden blijft*. Zie daarvoor het tekstdeel uit boven genoemd hoofdstuk dat eveneens als bijlage 3 bij dit advies is gevoegd.

Bevindingen

Het boerderijcomplexe Rijzenburg kenmerkt zich door zijn kapitale aanleg. Hoewel de gebouwen uit verschillende bouwperiode stammen, vormen ze een harmonieus geheel. Het complex is beeldbepalend voor de entree (dorpsgezicht) van Elst en ook wel voor het plangebied Westeraam. Daarom heeft de gecombineerde commissie waardering voor het initiatief tot restauratie en herbestemming.

Toch bestaat op onderdelen nog enige twijfel over dit plan. Genoemd worden de wijze waarop de openingen in de gevels en dakvlakken van de schuren ogenschijnlijk willekeurig zijn geplaatst. Dit is kennelijk het gevolg van de onheldere wijze waarop de plattegrond en verdieping is ingericht. Geadviseerd wordt dit aan een nader studie te onderwerpen. Daarnaast is het gewenst om bij de uitwerking van de gevels uit te gaan van de oorspronkelijke agrarische karakteristieken van deze gebouwen. De lichttoetreding van de verdieping kan wellicht voor een gedeelte gevonden worden tussen de dakvlakken. Voorts dienen de twee "woongebouwen" één uitstraling te hebben.

Ten aanzien van het *interieur* wordt het volgende opgemerkt. Onduidelijk is wat er gebeurt met de ankerbalken/gebinten/hilden in de schuren en nieuwe staalconstructie. Dit geldt ook voor de overige houtconstructies als binnenluiken, vensterbanken, binnenkozijnen, betimmeringen, vloeren, plinten, paneeldeuren en stukplafonds eventuele ornamenten, wand- en vloertegels en schouwen. Het plan dient ook op die onderdelen nader uitgewerkt te worden.

Tot slot enige opmerkingen over de *structuurstudies* (opties A t/m F). Karakteristiek voor het gebied zijn de laaggelegen weilanden aan de westzijde en de op een hoge rug gelegen bebouwing. De historische verkavelingstructuur is een gevolg van de aanleg van de Grift in het begin van de 17^e eeuw. De cultuurhistorische waarde van het gebied is dan ook hoog. Hieronder vallen onder meer de restanten van de oude "Aamsche binnen Zeeg" (tussen huisnummer 86-88 en nummer 90) en het tracé van de Grift langs Rijksweg Noord (de Griftdijk). Aanbeveling verdient het om dit historische landschap beter zichtbaar en beleefbaar te maken. Voorkomen moet worden dat een versnippering van het gebied in afzonderlijke percelen ontstaat. De historische structuur, zichtbaar vanaf de Rijksweg Noord, is van groot belang. De gezamenlijke commissie verwijst in dit verband naar een besluit van B&W over handhaving van bomen en de voortuin.

Zoals gezegd is de boerderij, gelegen in en naast het oude Griftracé, voor deze omgeving zeer beeldbepalend. Daarom is de gezamenlijke commissie van oordeel dat het zicht vanuit zowel de noord- als westzijde open gehouden moet blijven. Nieuwbouw op een plaats waar in het verleden bebouwing heeft bestaan (kaart 1811 en 1871) wordt niet ondersteund. De gezamenlijke commissie is van oordeel dat de rooilijn voor nieuwbouw in het verlengde van de voorgevel van de aangebouwde schuur dient te liggen of bij voorkeur daar achter.

Conclusie

Vastgesteld wordt dat het plan op onderdelen nog een nadere studie behoeft. Het plan voor de beschermde vrijstaande schuur dient in het geheel te worden opgenomen en tegelijkertijd te worden ingediend. Graag zijn de commissies bereid daarover met ontwerper van gedachten te wisselen. Met belangstelling zien wij de verdere ontwikkelingen tegemoet.

Namens de welstandscommissie

P. van Veen, voorzitter

Namens de monumentencommissie

Dr. J. Brouwer, voorzitter

Monumentennummer: 0056

gemeente **Overbetuwe**

Gemeentelijke monumentenlijst Overbetuwe

Plaatselijke aanduiding:

Straatnaam: Rijksweg Noord 86/88
Postcode: 6661 KJ
Plaats: ELST
Naam complex / object:
Kadastrale aanduiding: 11
Oud nummer 135

Omschrijving:

Bouwjaar: ± 1850 en later
Bouwtype:
Bouwstijl:
Oorspronkelijke functie: boerderij
Huidige functie: idem
Beschrijver: Gelders Genootschap foto nr. I21,22,23,24,25,dia G23,24,25,26
Datum beschrijving: 19-5-1987

Fotonummer:

Bronnen:

Redengevende beschrijving:

Boerderijcomplex Rijzenburg bestaande uit een T-boerderij met aangebouwde bijschuur en vrijstaande bijschuur.

Dwarshuis met zolderverdieping onder mansarde kap, achterhuis en aangebouwde bijschuur, beide onder zadeldak. Alles gedekt met gesmoorde oud-hollandse pannen. Windveren voor- en achterhuis voorzien van gestoken tranen. Vrijstaande bijschuur, halletype, onder wolfsdak, gedekt met oud-hollandse pannen, met uitzondering van het met riet gedekte deel dat aansluit op de wolfseinden.

Voor en zijgevels dwarshuis symmetrisch ingedeeld met schuiframen voorzien van luiken, waarbij in 1993 de linker zijgevel is gewijzigd ten behoeve van dubbele bewoning.

Zijgevel achterhuis voorzien van toegangsdeur, keukenraam rondboog staldeur en gietijzeren stalramen. Symmetrisch ingedeelde achtergevel met rondboog stal- en deeldeuren, gietijzeren deelramen, hooiluik en rondraam in de top.

Voor- en achtergevel aangebouwde bijschuur symmetrisch ingedeeld met grote gietijzeren ramen en hooiluik ter plekke van zolderverdieping, groot rozetraam in topgevel en segmentboog in zijdeuren. Bijschuur met lage zijgevels en symmetrisch ingedeelde voor- (straatzijde) en achtergevel. Voorgevel met korfboog deel- en staldeuren, hooiluik en 2 elips vormige houten deelramen. Achtergevel met getoogde dubbele inrijdeuren, korfboog staldeuren en gietijzeren stalraam.

De oorspronkelijke aanleg van dit kapitale boerderijcomplex is bewaard gebleven. Hoewel de diverse uit verschillende bouwperiode stammen, vormen ze een harmonieus geheel. De

aanwezige bomen spelen daarbij een belangrijke ondersteunende rol. De gebouwen tellen tal van opvallende details. De situering aan de rand van het open buitengebied, in lijn met de verderop gelegen boerderij Rijksweg Noord 90 is markant en bepalend voor het behoud van de historische verkaveling

Reden van plaatsing:

Kapitaal boerderij complex welke zowel op grond van zijn 19^e eeuwse samenstelling als situeringswijze een beeldbepalende rol vervuld voor het open buitengebied aan de noord-oost rand van het dorp Elst. De in verschillende perioden gerealiseerde boerderij kenmerkt zich door een harmonieus geheel.



1890



Rykenen N. 1890



Welstandscriteria Woonwijken recente uitbreidingen

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen dienen zoveel mogelijk gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving* beschreven.
2. Bijgebouwen dienen zodanig te worden gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
3. Openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.
4. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dienen achtergevels en bijgebouwen zodanig te zijn gesitueerd dat zij het straatbeeld niet verstoren.

Vormgeving

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven, te worden behouden.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits deze in maat en schaal aansluit op de directe omgeving of indien het de vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijkend zijn vormgegeven.
4. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.
5. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient de bebouwing architectonische kwaliteit te hebben. Hiervoor worden de criteria uit paragraaf 7.2. gehanteerd.
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

Detailering, kleuren en materialen:

1. Bij uitbreidingen en verbouwingen 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. Daar waar sprake is van een eenduidig materiaalgebruik in de straat (kleur dakpan en baksteen) dienen gelijke kleuren te worden toegepast.
3. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote vlakken met lichte kleuren of glimmende materialen te worden toegepast.
4. De gekozen detailering, 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 Andelst tijdens werkdagen van 8.00 tot 13.00 uur. Ook kunt u de Welstandsnota ingezien via onze website. Ga naar WWW.Overbetuwe.nl en klik op *Welstandsnota*. Via *Gebiedsgerichte criteria* en *Kaarten kernen* komt u op het voor u betreffende gebied.

Welstandsnota Overbetuwe*

Welstandsbeleid bij monumenten

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Overeenkomstig hoofdstuk 7.3. van de **Welstandsnota Overbetuwe** is als *welstandsbeleid bij monumenten* aangegeven dat monumenten een unieke waarde hebben. Deze unieke waarde en daarmee de bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de monumentenbeschrijving, moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt. Monumenten blijven echter alleen in goede staat als zij een nuttige maatschappelijke functie hebben. (Nieuwe) gebruiksmogelijkheden dienen dan ook zo min mogelijk te worden beperkt, zolang de cultuurhistorische waarde van het monument niet in het geding is.

Volgens de in de nota genoemde *Criteria voor monumenten*, geldt, ingeval van wijziging van een monument, dat:

- *Situering, vormgeven en detaillering afgestemd dienen te worden op de bebouwingskarakteristiek van het monument zoals die in de beschrijving ter bescherming van het monument zijn beschreven;*
- *Vernieuwende bouwplannen mogelijk zijn voor zover de bebouwingskarakteristieken die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen behouden blijven.*

De welstands- en monumenten commissie toets daarbij:

- *Of hoofdvorm en situering passen bij het monument;*
- *Of het bouwplan past in de structuur van het erf (indien van toepassing);*
- *Of de verschijningsvorm voldoende kwaliteit heeft (hierbij worden de criteria voor architectonische kwaliteit gehanteerd zoals geformuleerd in paragraaf 7.2) en de bebouwingskarakteristieken van het monument respecteert;*
- *Of de plaats en de afmetingen van raam-, deur- en andere gevelopeningen in de gevels op elkaar afgestemd zijn;*
- *Of kleur- en materiaalgebruik en de detaillering passen bij het monument.*

* De Welstandsnota Overbetuwe met daarin de betreffende gebiedsbeschrijving en welstandscriteria, kunt u inzien op het gemeentehuis in Andelst tijdens werkdagen van 8.00 tot 13.00 uur. Ga naar WWW.Overbetuwe.nl en klik op *Welstandsnota*. Via *Gebiedsgerichte criteria* en *Kaarten kernen en buitengebieden* komt u op het voor u betreffende gebied.



Aan Gemeente Overbetuwe
T.a.v. de heer Van Os
Dorpsstraat 67
6661 EH ELST

Uw brief van **Uw kenmerk**

Onderwerp:
Ontvangstbevestiging

Ons kenmerk
BWT **100050**
Behandeld door
Administratie Bouwen
en Wonen

Datum
8 februari 2010
Telefoonnummer
0481-362148

Verzonden d.d.

Bijlage(n)
geen

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij delen wij u mede dat wij op 8 februari 2010 uw principeverzoek (vooroverleg) voor het verbouwen/restaureren van boerderijcomplex Rijenburg op het perceel Rijksweg Noord 86 / 88 te Elst Gld. hebben ontvangen.

Uw principeverzoek is geregistreerd onder nr. BWT. Wij verzoeken u om dit registratienummer bij eventuele correspondentie te vermelden.

Wij streven ernaar om uw principeverzoek binnen 8 weken te behandelen.

Als u over het hier voorgaande nog vragen heeft, kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de administratie Bouwen en Wonen, telefoon 0481-362148. Ook kunt u de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu op werkdagen bezoeken van 08.00 tot 13.00 uur. Het bezoekadres is: **Europaplein 1 te Andelst.**

Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,
namens dezen,
Administratie Bouwen en Wonen



R. Bakker