

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Overbetuwe

Adres : Rijksweg Zuid 1,3 en 5 te Elst
Opdrachtgever : Project Consult Projecten B.V.
Betreft : Het bouwen van 17 appartementen en commerciële ruimten
Dossier nr. : BWT20110006
Datum commissie : 11 mei 2011
Ontwerper aanwezig : Ja
Bijlage : Welstandscriteria *Historische invalswegen*
Eindconclusie : Positief

Geacht college,

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

Beschrijving plan

Het plan behelst de vervangende nieuwbouw van een aantal woon- en bedrijfsgebouwen. Daarnaast zal het pand Rijksweg Zuid 3 en 5 worden gerestaureerd en vergroot. Dit pand staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het nu voorliggende plan is het uiteindelijke resultaat van een proces waarin de voormalige commissies monumenten en welstand hebben geparticipeerd. Thans wordt de CRK gevraagd om een finale oordeel.

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*. Korteidshalve verwijzen wij naar de tekst van pagina 90 en 91 uit de Welstandsnota dat als bijlage aan dit advies is gehecht.

Voorts is onderhavig gebied aangewezen als een gebied met een hoge beeldwaarde (Categorie Hoog) zoals bepaald in hoofdstuk 7.2 van de Welstandsnota*. Voor deze gebieden geldt een (nog) zorgvuldige(r) welstandsbeoordeling omdat zij beeldbepalend zijn voor de entree van een dorp, wijk of bedrijfsterrein.

Bevindingen

Voorafgaande aan de beoordeling wordt door ontwerper het uiteindelijke resultaat nader toegelicht. Daarbij worden principe details getoond. Toegezegd wordt dat bij de definitieve uitwerking de overige details nog worden toegevoegd.

De CRK stelt vast dat met het nu voorliggende plan kan worden ingestemd. Onder voorbehoud van de te zijner tijd over te leggen details kan als onderstaand worden geconcludeerd.

Conclusie

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

Namens de welstandscommissie,

P.M. van Os, secretaris

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 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 *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.