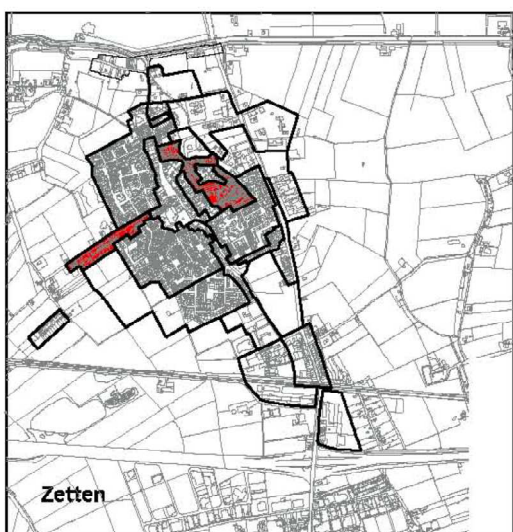
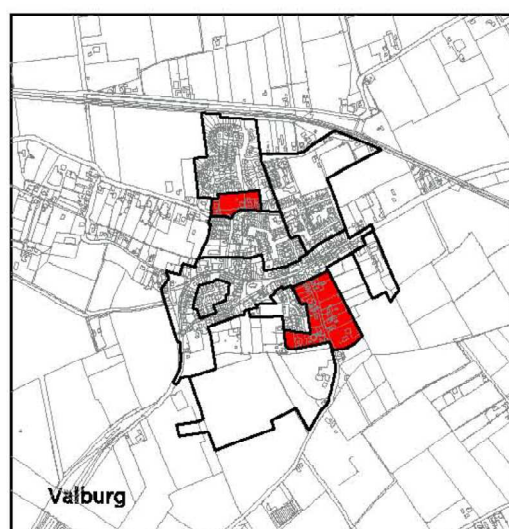
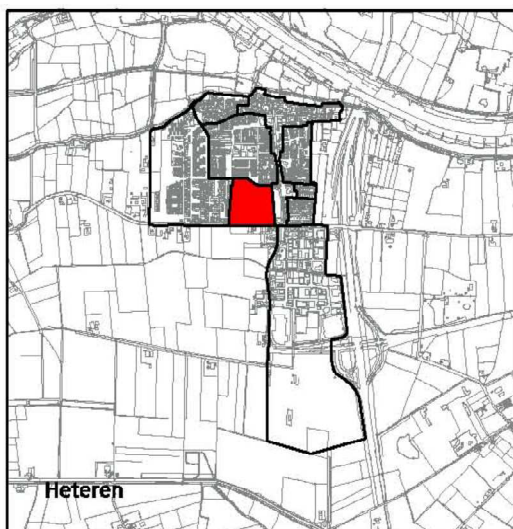
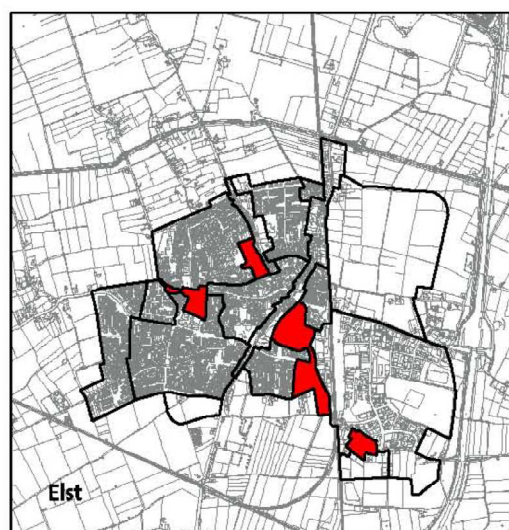
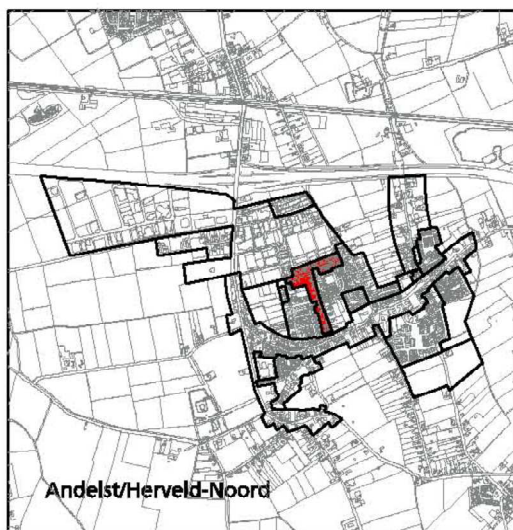


Gebied 6 Woonwijken vooroorlogs tot jaren vijftig



het gebied is roodgekleurd op de kaart

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De vooroorlogse wijken in Elst, Andelst, Heteren, Valburg en Zetten bevinden zich rondom de kern, of als een tweede schil langs het lint van de invalswegen. Soms zijn er zijstraten waaraan weer nieuwe bebouwing ontstond. In Heteren en Valburg gaat het ook om wijken die er als een verdicht stukje buitengebied uit zien.

Er is in de loop van de tijd veel gewijzigd in deze gebieden waardoor het geen coherente wijken meer zijn. Het stratenpatroon wordt gevormd door aftakkingen vanuit de invalswegen en is gekromd. De straten zijn relatief smal en hebben soms trottoirs.

Nabij het centrum bestaat de bebouwing uit lage vrijstaande woningen zoals bungalows, jaren-dertig woningen en een enkele villa.

Een opvallend kenmerk is de groene aanblik van deze wijken: riante tuinen en hoge bomen bepalen het straatbeeld.

Vaak betreft het gegroeide uitbreidingen, maar meer geplande uitbreidingen komen ook voor.

De ongeplande gedeeltes vertonen veel onderlinge variatie in beeld en situering. Dit is een van de charmes van deze wijken. Voormalige boerderijen maken op natuurlijke wijze deel uit van deze uitbreidingen.

De planmatige uitbreidingen betreffen veelal kleinschalige complexen van arbeiderswoningen. Hier is sprake van smalle straten met korte rijtjes woningen volgens het 'tuindorp' principe.

Een ander type vooroorlogse wijken wordt gevormd door villa's en landhuizen voor de notabelen en welgestelde boeren. Een dergelijke wijk bevindt zich in Elst rondom het station.

Een algemeen kenmerk van de vooroorlogse wijken is de aanwezigheid van veel groen: voormalige moestuinen, kwekerijen, riante tuinen en vaak hagen op de perceelsgrenzen.



Er is geen strikte rooilijn. Vaak zijn er losse garages of andere bijgebouwen op het perceel aanwezig.

De herenhuizen vertonen de kenmerken van het interbellum: tweelaagse bebouwing met een schilddak, grote dakoverstekken en een horizontaal gelaagde gevel.



De villa's zijn statig en hebben een samengestelde hoofd- en kapvorm. Jugendstil en/of art deco elementen komen voor.

De rooilijn ligt dikwijls verder naar achteren dan bij de andere panden in deze wijken.



Detailering

De voorkomende dakvormen zijn het zadeldak, het mansarde dak en het samengestelde dak. Vaak is een topgevel naar de weg gekeerd.

De toegepaste materialen zijn baksteen voor de gevels en gebakken pannen voor de daken. Gepleisterde en witgeschilderde gevels komen ook voor, met name bij de eerdergenoemde villa's.



De kleine woningen hebben een gepleisterde of rode bakstenen gevel en een rode gebakken of gesmoorde pannen. De detaillering is sober.

Een kenmerk dat veel terugkomt zijn kleine dakkapellen met een (zinken) puntdak.

De grotere vrijstaande villa's en herenhuizen hebben dakoverstekken en zijn rijker gedetailleerd, met serres, erkers, veranda's en overkapte entreepartijen.

Bijzondere elementen

De kerk met begraafplaats in Zetten.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De vooroorlogse wijken in de kernen van de gemeente Overbetuwe zijn de oudste uitbreidingswijken en zij bevinden zich in de nabijheid van de invalswegen. In de oorlog zijn ze nogal beschadigd waardoor er geen grote aaneengesloten wijken meer zijn. De versnipperde delen zijn echter wel als eenheid herkenbaar en waardevol uit historisch oogpunt maar vaak ook uit architectonisch oogpunt. Ook direct na de oorlog zijn kleine buurtjes gebouwd die waardevol zijn door architectuur, detaillering en kleinschaligheid. Daarnaast zijn in dit gebied individuele panden te vinden met een waardevolle architectonische kwaliteit.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dienen te worden *gerespecteerd*. Zie de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld. Dit geldt niet als de nieuwbouw in een architectonische eenheid wordt tussengebouwd.
3. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.

Welstandscriteria

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 de gebiedsbeschrijving.
2. Bijgebouwen dienen zodanig te zijn gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving te worden gerespecteerd. Daarbij is in ieder geval relevant: type, dakvorm, schaal en maat. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk maar met respect voor maat, schaal, kapvorm en de gevelindeling van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
3. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.
4. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het hoofdgebouw te zijn afgestemd.

Detaillering, materialen en kleuren

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.
3. Detaillering, materialen en kleuren dienen te passen bij de al bestaande detaillering.
4. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
5. Aan de randen met het buitengebied mogen geen lichte kleuren of glimmende materialen worden toegepast.

Bij licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria zoals verwoord in bijlage 1. Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 7.

