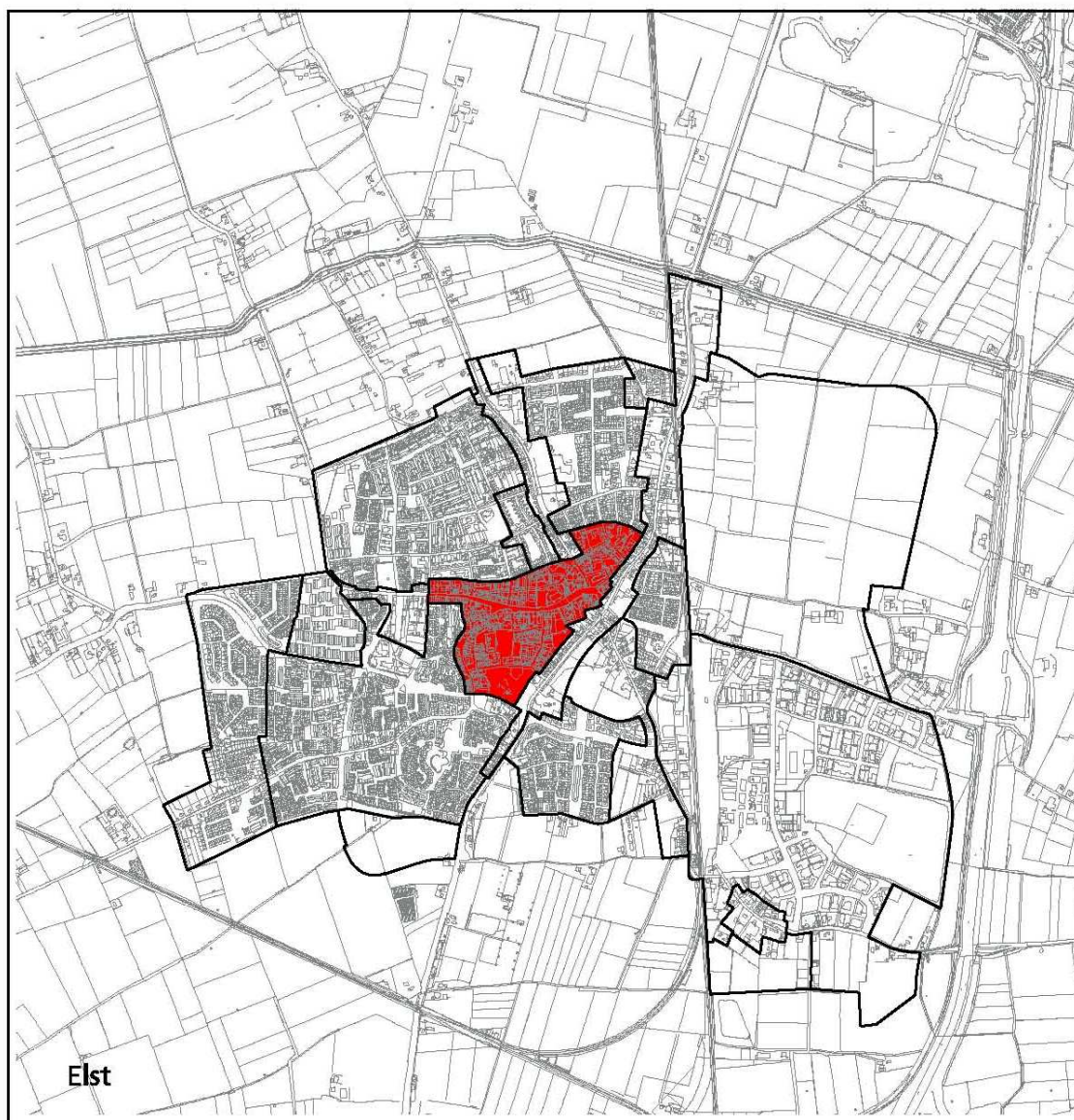


Gebied 12 Elst Centrum



het gebied is roodgekleurd op de kaart

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het hart van Elst wordt gevormd door de licht gekromde Dorpsstraat. Deze straat is een aftakking van de voormalige doorgaande weg Arnhem-Nijmegen.

De Grote kerk markeert het begin van de straat. Halverwege de Dorpsstraat bevindt zich een plein met het gemeentehuis. De Dorpsstraat is hier gedeeltelijk autoluw.

Hierna vernauwt de weg zich. De lintbebouwing wordt minder aaneengesloten waarna het centrum geleidelijk overgaat in minder stedelijke bebouwing van de Valburgseweg.

Enkele stegen en zijstraten behoren ook nog tot het centrum. De oorspronkelijke bebouwing hier is van voor 1950 en bestaat uit lage vrijstaande woningen, semi-bungalows en kleine boerderijtjes.

De Dorpsstraat heeft een breed straatprofiel gevormd door trottoirs aan weerszijden, parkeerhavens en een enkele rijbaan.

Ten zuiden van de Dorpsstraat bevindt zich een groot plein omzoomd door grootschalige bebouwing. De maatvoering van het plein en de bebouwing vormt een contrast met de Dorpsstraat en zijn bebouwing.

De straatwanden worden gevormd door overwegend twee- en drielaagse bebouwing met langskappen. Het betreft dikwijls individueel vormgegeven panden. Doordat ze aaneengesloten zijn gebouwd is er een stedelijke wand ontstaan. Ondanks verschillen in bouwstijl, hoogte en detaillering is er een grote mate van ruimtelijke eenheid langs de Dorpsstraat. Afwijkingen hierop vormen de nieuwere gebouwen bij het gemeentehuis en het postkantoor. Dit zijn meer individueel vormgegeven gebouwen die dikwijls hoger en breder zijn dan in hun omgeving.



Langs de randen van het lint gaat de stedelijke bebouwing over in woonbebouwing bestaande uit vooroorlogse rijtjes- en twee-onder-een kap woningen, bungalows en kleinschalige appartementengebouwen.

De functies in het centrum bestaan uit winkels met bovenwoningen, banken en openbare functies, zoals het gemeentehuis, kerken en horeca. Er is weinig openbaar groen.

Bebouwing

Het bebouwingsbeeld is gevarieerd maar stamt grotendeels uit de wederopbouwperiode (1945-1965).

Langs de Dorpsstraat staat tweelaagse bebouwing met een langskap. Het zijn individuele gebouwen die tezamen een stedelijke wand vormen.

De rooilijn wordt gevolgd. Er zijn geen voortuinen. De panden zijn horizontaal gelaagd: Er is een onderbouw met verdiepingshoge brede glazen puien, hierboven een woonverdieping en een kapverdieping.

Vaak is de onderbouw over meerdere panden doorgebroken om winkelruimte en etalages te creëren. De relatie met het bovenhuis is dan verstoord. De karakteristieken van de straat worden hierdoor aangetast. Nok- en gothoogtes variëren. De gevels zijn vlak.

Behalve de kerken, de voormalige pastorie, gasthuis, notariskantoor en het gemeentehuis is er weinig vooroorlogse bebouwing bewaard gebleven in het centrum.



De recente bebouwing is overwegend groot-schalig en hoger. Het zijn complexen van gebouwen met winkels en meerdere lagen appartementen erboven. De daken zijn plat of voorzien van een eigentijdse kapvorm (lessenaarsdak, 70-er jaren gebroken kap, etc.). In het straatbeeld zijn ze goed herkenbaar als latere invullingen.



Detallering

De oudere bebouwing langs de Dorpsstraat heeft roodbruine en donkerbruine gevels van baksteen en een zwart pannendak. Dakoverstekken komen voor. Soms zijn de gevels gedecoreerd met natuurstenen of gestuukte horizontale banden en kroonlijsten of trapgevels.



Beeldbepalend zijn de vele smalle dakkapellen voorzien van plat dak of een dakje. Tussen de begane grond in de 1^e verdieping komen bij de winkels regelmatig luifels voor.

Reclame-uitingen komen voor op de luifels of aan de gevels.

De puien op de begane grond zijn vaak van onder tot boven van glas.

Uitbouwen aan de voorzijde komen vrijwel niet voor.



De kleurstelling van de latere bebouwing is lichter: gele en lichtbruine baksteen voor de gevels komt vaak voor. De bebouwing bevat een aantal accenten zoals balkons en dakoverstekken.



Bijzondere elementen

De kerk met toren aan het begin van de Dorpsstraat.

De toren fungeert als een herkenningspunt voor het centrum van Elst.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Het meest beeldbepalende element van het centrum van Elst is de Dorpsstraat met zijn aaneengesloten bebouwingswanden. Ondanks de vele onderlinge verschillen in vormgeving is een zekere eenheid ontstaan die behouden dient te blijven. Nieuwe invullingen en ontwikkelingen wijken in maat, schaal en vormgeving af van de oudere bebouwing, maar zijn van een hoge architectonische kwaliteit.

Rond de Dorpsstraat zijn de woonstraten met diverse woningen bebouwd uit diverse tijden. Deze diversiteit is een belangrijke kwaliteit. Het winkelplein is veel grootschaliger en van een typische jaren '70 architectuur. De kwaliteit van vormgeving van gebouwen en inrichting van de openbare ruimte is hier niet hoog.

Beleid

1. De belangrijkste bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dienen te worden *gerespecteerd*. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. *Vernieuwen* is mogelijk en kan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum versterken, mits sprake is van een hoge architectonische kwaliteit. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 6.2.
3. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.
4. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken daarvan te worden *behouden* en waar mogelijk *hersteld*. Zie ook de gebiedsbeschrijving.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Structuur

1. De situering van de gebouwen kan variëren maar dient zoveel mogelijk naar de openbare weg gericht te zijn en afgestemd te worden op de directe omgeving.
2. Bijgebouwen dienen zodanig te zijn gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Zij mogen het straatbeeld niet verstoren.

Vormgeving

1. De bebouwing kan in stijl onderling variëren maar dient in maat, schaal en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
2. Nieuwe vormgeving is mogelijk maar dient op zichzelf architectonische kwaliteit te bezitten. Dit wordt getoetst aan de hand van de criteria uit hoofdstuk 7.2.
3. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet qua vorm bovendien goed aansluiten op de bestaande bebouwing.
4. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en openingen dienen goed op elkaar en het gebouw te zijn afgestemd.

Detailering, kleuren en materialen

1. Bij nieuwbouw zijn diverse kleuren en materialen toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving. Natuurlijke materialen (baksteen, dakpannen, houten kozijnen etc.) hebben de voorkeur.
2. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan oorspronkelijke bebouwing dient de detailering aan te sluiten bij de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw.
3. Bij veranderingen aan bestaande gebouwen dient waar nodig gestreefd te worden naar herstellen van de architectonische relatie tussen onder- en bovenbouw.
4. De gekozen detailering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

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.