

Beeldkwaliteitplan 'Rijzenburg' Elst



Registratienummer: 21bij04337

Beeldkwaliteitplan 'Rijzenburg'

Inleiding

Aan de noordzijde van Elst ligt de locatie van het monumentale boerderijcomplex 'Rijzenburg'. De Rijzenburg heeft een lange geschiedenis die te herleiden is tot het einde van de late middeleeuwen en vermoedelijk nog ouder is. De huidige opzet van de boerderij dateert van omstreeks 1895 en is bewoond geweest tot 1997. Daarna is het complex in verval geraakt en gekraakt.



Figuur 1 - Rijzenburg in 2017

Initiatief

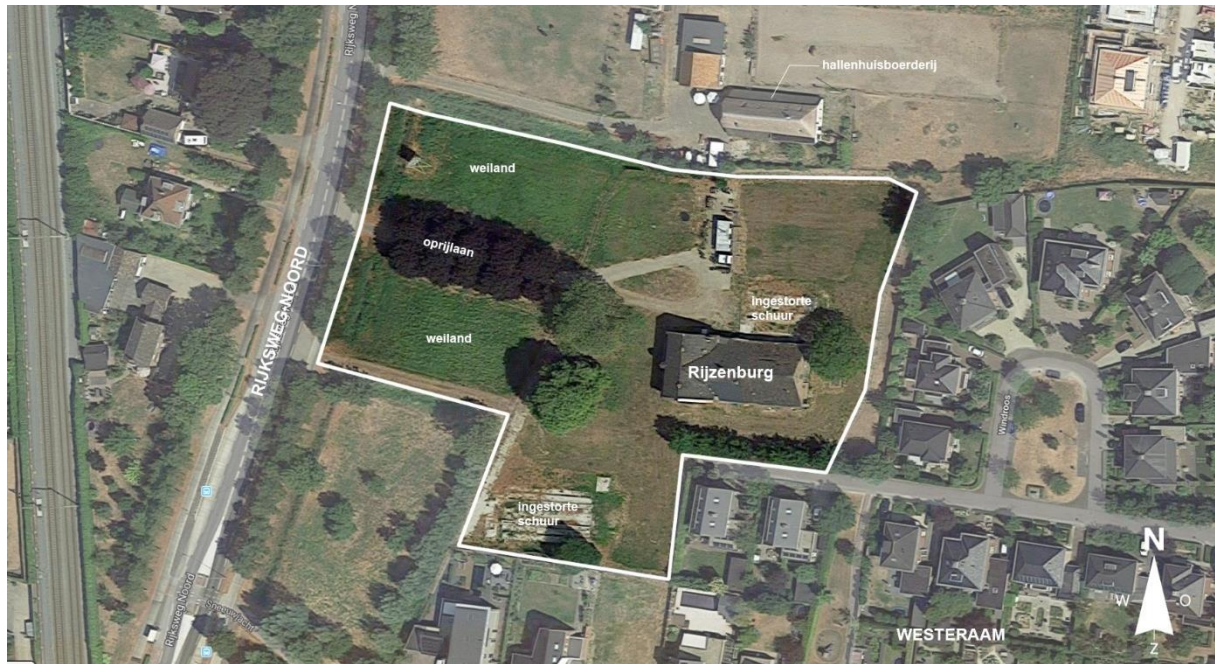
Voor het behoud van de locatie is het van belang dat er een nieuwe invulling aan de locatie wordt gegeven. Het voorontwerp bestemmingsplan voor de locatie; 'Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88 d.d. 13-05-2019 (NL.IMRO.1734.0278ELSTrijzenburg-VO01)' biedt ruimte voor het realiseren van een woongebied, waarbij er naast bewoning in de voormalige boerderij ook ruimte is voor twee losse woonvolumes op de locatie.

Toetsing

Voor het gebied is een bestemmingsplan opgesteld, waarvan dit beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt. In het bestemmingsplan heeft de stedenbouwkundige opzet een plek gekregen door onder andere de positie en maatvoering van bebouwing, inrit en erf vast te leggen.

Terwijl in het bestemmingsplan de kwantitatieve aspecten zijn beschreven, is dit beeldkwaliteitplan opgesteld voor de toetsing van de kwalitatieve aspecten. Wanneer de (toekomstig) eigenaren van de diverse percelen een bouwplan indienen voor hun perceel, zal dit getoetst worden door de gemeente en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. De boerderij en de aangrenzende schuur zijn geregistreerd als gemeentelijk monument en zullen ook als dusdanig getoetst worden.

Situering/Omgeving



De boerderij Rijzenburg is gelegen ten noordoosten van de dorpskern van Elst. Het complex bestond, in haar laatste opzet, voordat het in verval raakte, uit een boerderij met aangesloten stal en een losse stal ten zuidoosten van de boerderij. Deze losse stal is geleidelijk ingestort en uiteindelijk gesloopt. De aangebouwde stal is tijdens een storm in 2017 verwoest.

Het complex kan via een aan de oostzijde van de Rijksweg-Noord gelegen laan met bomen worden bereikt. In zuidelijke en zuidoostelijke richting grenst het boerderijcomplex aan de vanaf 2005 ontwikkelde woonwijk Westeraam. Ten noorden bevindt zich een eenvoudige witgepleisterde hallenhuisboerderij.

Karakteristiek voor de locatie zijn de laaggelegen weilanden aan de westzijde en de op hogere terreindelen gesitueerde bebouwing. Deze historische structuur, zichtbaar vanaf de Rijksweg, is van groot belang juist hier nabij de entree van het dorp. Langs de Rijksweg, grenzend aan het boerderijcomplex, ligt de Grift. Dit is nu een kleine stroom, maar was in de 17e eeuw aangelegd als trekvaart door de Betuwe.

Ontwikkelgeschiedenis

Zoals reeds omschreven, heeft de Rijzenburg een lange geschiedenis die te herleiden is tot de middeleeuwen. De eerste indruk van het landgoed stamt uit het midden van de 18e eeuw en is weergegeven op een kaart uit 1750. Destijds was Rijzenburg groter dan in haar huidige opzet. Op een kaart uit 1811 is bebouwing aangegeven die al lijkt op de latere opzet.



Figuur 2 - situatie omstreeks 1750



Figuur 3- situatie omstreeks 1811

De volgende indruk van het perceel op een kaart uit 1832 geeft een opzet aan met een T-boerderij en twee bijgebouwen. Rond 1895 is de boerderij afgebrand en daarna herbouwd. Daarbij is het voorhuis aan de westzijde gepositioneerd. Later is aan de noordzijde een schuur tegen de boerderij gebouwd.



Figuur 4 - situatie omstreeks 1832

Huidige situatie

Op de locatie staat in de huidige situatie alleen nog de boerderij. De boerderij is van het hallenhuistype met een T-vormige plattegrond. Aan de boerderij is in de jaren '30 van de vorige eeuw een schuur gebouwd, maar deze is tijdens een winterstorm in 2017 ingestort en inmiddels opgeruimd. Aan de zuidzijde van de boerderij lag een doorrijschuur. Deze is enige jaren geleden volledig ingestort en inmiddels geruimd.

De erfopzet van het boerderijensemble is nog zichtbaar in het landschap. De oprit met bomen is nog intact. Ernaast liggen de weilanden behorend bij de boerderij. De contouren van de voormalige schuren zijn ook nog zichtbaar op de locatie.

Stedenbouwkundig plan

Op de tekening uit 1832 is de opzet te zien zoals deze tot in de 21^e eeuw heeft bestaan. Daarop is de T-boerderij gericht op het landschap en het belangrijkste gebouw van het ensemble. De schuren staan aan de noord- en zuidzijde van het achtererf en dus dicht bij de weg dan de T-boerderij.

De boerderij is bij de herbouw omstreeks 1895 omgedraaid en de schuren bestaan niet meer, maar het ensemble zoals weergegeven, is zeer kenmerkend voor de Rijzenburg. De schuren staan door de draaiing van de boerderij feitelijk in het voorerfgebied.

Er is sprake van een agrarische erfopzet waarbij zich rondom een centraal erf verschillende gebouwen (schuren) bevinden, met de oorspronkelijke boerderij als het belangrijkste gebouw.

De nieuwe opzet is geïnspireerd op de situatie zoals hiervoor beschreven. De boerderij is weer het belangrijkste gebouw en aan het erf voor de boerderij worden 'woonschuren' gerealiseerd als verwijzing naar de situatie uit 1832. Deze 'woonschuren' hebben ook een karakter dat past in de hiërarchie met de boerderij.



Ambitie beeldkwaliteit en criteria

Voor de nieuwe invulling van deze locatie volgt hieronder een beschrijving van de ambitie met betrekking tot de beeldkwaliteit en de bijbehorende criteria. Dit dient als leidraad voor het te realiseren ontwerp, maar ook als toetsinstrument voor de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De nieuwe opzet van de locatie verwijst naar de historische opzet zoals deze is weergegeven op de afbeelding van de locatie uit 1832. De ontwikkeling gaat uit van een agrarische erfopzet met een ensemblebebouwing rond een centraal erf. Deze opzet heeft een duidelijke hiërarchie, waarbij de oorspronkelijke boerderij, die behouden dient te blijven, zich als belangrijkste gebouw manifesteert. De overige gebouwen hebben de uitstraling van een bijgebouw, zoals de schuren in de oorspronkelijke opzet.

De keuze voor materialen en kleuren voor de verschillende gebouwen is samenhangend en draagt kwalitatief bij aan de architectuur.

De inrichting van het erf en de keuze voor beplanting sluit aan bij het monumentale karakter van het ensemble. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de bestaande oprijlaan vanaf de Rijksweg-Noord.

De voorgaande ambitie wordt hierna uitgewerkt in de Landschappelijke inpassing en Erfprincipe en situering gebouwen (samenhang bebouwing en landschap van en op het erf)

Landschappelijke inpassing

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is het doel dat de nieuwe invulling van het plangebied aansluiting zoekt bij de omgeving, inspiratie vindt in de historie en belangrijke elementen daaruit bewaart en versterkt.

Het terrein heeft diverse hoogteverschillen die historisch gevormd zijn. De boerderij heeft een verhoogde ligging ten opzichte van de weg en de omliggende gronden. De oprijlaan ligt ook verhoogd en vormt een bijna vlakke verbinding van de Rijksweg naar het erf. De weilanden tussen de boerderij en de voormalige Grift liggen aanzienlijk lager of lopen af naar de Grift.

Op het erf voor de boerderij staan twee monumentale bomen. Deze maken al heel lang deel uit van de erfopzet en dragen sterk bij aan het karakter van de ruimte. Deze bomen moeten in de ontwikkelingen meegenomen worden in de nieuw te ontwerpen erfopzet van het boerderijensemble evenals de bomen die het entreepad begeleiden.



De waterstructuur rond het boerderijensemble is een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van de plek. De Grift die langs de Rijksweg ligt, is de oude trekvaart door de Betuwe en van historisch belang. Het is belangrijk voor de plek en zijn aansluiting op de omgeving dat deze historische waterstructuur behouden blijft en versterkt wordt.



Ten zuiden en oosten van het achtererf van boerderij Rijzenburg is ruimte gereserveerd voor een groenstrook. Deze groenstrook dient als buffer tussen de oostelijk gelegen private erven en plan Rijzenburg en heeft tot doel om het karakter van Rijzenburg als zelfstandig boerenerf te behouden. Ten behoeve van dat zelfstandige karakter is het wenselijk dat deze groenstrook een invulling krijgt met een combinatie van gras, struiken en bomen. Daarnaast kan deze strook gebruikt worden voor een achterpad naar de boerderij en het doortrekken van de bestaande wandelstructuur door Westeraam die in het noorden aansluit op Park Lingezegen.



Er ligt een robuuste beplantingsstrook met landschappelijke beplanting langs Windroos 19. Door deze rand met inheemse heesters en bomen in te planten wordt Rijzenburg als zelfstandig boerenerf behouden.





Bebouwingsprincipes

A. Hoofdgebouw (boerderij) + Aanbouw

Opgave

De bestaande monumentale boerderij dient hersteld te worden, waarbij het mogelijk is om deze op te delen in diverse wooneenheden. Hierbij zijn aanpassingen van gebouw en gevels denkbaar, mits dit geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van de boerderij.

De aangrenzende schuur dient herbouwd te worden en zal weer onderdeel worden van het monument Rijenburg.



Situering, buitenruimte en erfafscheidingen:

- De boerderij zal worden hersteld en de schuur worden herbouwd met een mogelijkheid om hier diverse wooneenheden in te maken.
- De buitenruimten behorende bij de woningen in de boerderij moeten als onderdeel van een gemeenschappelijke tuin ontworpen worden. Deze tuin dient als een geheel ingericht te worden en is onderdeel van het erfontwerp van het gehele boerderijensemble.
- De buitenruimten die behoren bij de woningen in de 'aanbouw' (schuur), mogen afzonderlijke tuinen zijn. Hierin is ook ruimte voor bergingen.
- Erfafscheidings worden met landschappelijke hagen passend op een boerenerf uitgevoerd. Rasters met begroeiing langs de openbare erf ruimte of aan de zichtzijde vanaf de Rijksweg-Noord zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.

Massaopbouw en vormgeving (gewenste beeldvorming):

- De bestaande boerderij wordt hersteld en de aangrenzende schuur wordt herbouwd. De uitstraling van de boerderij en de aanbouw is samenhangend. De aanbouw wordt herbouwd, waarbij de voor- en achtergevel in originele staat worden teruggebracht. Aanpassingen aan de bebouwing ten behoeve van de nieuwe invulling dienen zorgvuldig te worden ingepast waarbij nieuwe ingrepen zich duidelijk moeten onderscheiden.

Detaillering, kleuren en materialen:

- Bij het herstel van de bestaande boerderij dienen de details zorgvuldig en historisch verantwoord te worden uitgevoerd zonder historiserend te zijn. Bij detaillering van nieuwe ingrepen dienen de details juist contrasterend met het monument te zijn, waarbij wel duidelijk de samenhang met het monument moet worden gezocht.
- De voor- en achtergevel worden zoveel mogelijk in originele staat teruggebracht. Er is meer vrijheid met de invulling van de overige gevels, waarbij de ingrepen wel passend bij het monument moeten zijn.
- Bergingen bij de woningen in de 'aanbouw' worden in zwart of donkergrijs hout uitgevoerd. Dit geldt zowel voor de bekleding als de kozijnen.
- Bij de keuze van kleuren en materialen gelden dezelfde criteria als bij de detaillering.



Verbeelding architectonisch en landschappelijk ontwerp hoofdgebouw (boerderij) + aanbouw

B. Bijgebouw 1 (noordwest) + bergingen

De bijgebouwen krijgen de uitstraling van schuren en staan lager in de hiërarchie dan de boerderij. Voor het ontwerp kan inspiratie worden gevonden in de oorspronkelijke schuren van de Rijzenburg zonder daarbij terug te vallen op overmatig gebruik van historiserende elementen.



Situering, buitenruimte en erfafscheidingen:

Aan de noordzijde van de boerderij heeft in het verleden een schuur gestaan die langer was dan de schuur aan de zuidzijde. De nieuwe opzet gaat uit van een rij woningen op die plek die in het geheel als één schuur ontworpen wordt. Aan de zuidzijde grenst deze aan het erf waarbij een kleine ruimte voor een stoep is gereserveerd. Aan de westzijde grenst dit blok aan een weiland en vormt de gevel een duidelijk accent met betrekking tot de entree van het erf. Deze gevel moet als een voorgevel worden ontworpen zonder afbreuk te doen aan het algehele karakter van de schuur. Aan de noordzijde is ruimte voor privétuinen. De gevel aan de oostzijde grenst aan het parkeerterrein. De bergingen liggen in de tuinen aan de noordzijde van de woningen.

Massaopbouw en vormgeving (gewenste beeldvorming):

- Het volume is helder en eenduidig van opzet, waarbij deze wel onderling verschilt van bijgebouw 2. De 'woonschuur' heeft een prominente gable kap met een lage gootlijn en verder een enkelvoudige hoofdvorm. De kopgevels zijn voorzien van een wolfseind. De vormgeving van gevels en daken is samenhangend en zorgt voor een passende moderne en functionele uitstraling van de 'schuur'.

Detailering, kleuren en materialen:

- De details zijn sober en functioneel, passend bij het principe van een schuur. De materialen bestaan uit keramische dakpannen, metselwerk, hout en metaal en de kleuren zijn aards, waarbij een donkere uitstraling van bijvoorbeeld het metselwerk denkbaar is.
- Bergingen bij de woningen in de 'aanbouw' worden in zwart of donkergrijs hout uitgevoerd. Dit geldt zowel voor de bekleding als de kozijnen.



Verbeelding architectonisch en landschappelijk ontwerp bijgebouw 1

C. Bijgebouw 2 (zuidwest)+ bergingen

De bijgebouwen krijgen de uitstraling van schuren en staan lager in de hiërarchie dan de boerderij. Voor het ontwerp kan inspiratie worden gevonden in de oorspronkelijke schuren van de Rijzenburg zonder daarbij terug te vallen op overmatig gebruik van historiserende elementen.



Situering, buitenruimte en erfafscheidingen:

Aan de zuidzijde van de boerderij stond in het verleden een doorrijschuur. Op een vergelijkbare positie aan het erf komt nu een nieuwe 'woonschuur'. De nieuwe opzet gaat uit van een rij woningen op die plek die in het geheel als één schuur ontworpen wordt. Aan de noordzijde grenst deze aan het erf waarbij een kleine ruimte voor een stoep is gereserveerd. Aan de westzijde grenst dit blok aan een weiland en vormt de gevel een duidelijk accent met betrekking tot de entree van het erf. Aan de zuidzijde is ruimte voor privétuinen. De gevel aan de oostzijde grenst aan het parkeerterrein. De bergingen liggen in de tuinen aan de zuidzijde van de woningen.

Massaopbouw en vormgeving (gewenste beeldvorming):

- Het volume is helder en eenduidig van opzet, waarbij deze wel verschilt van bijgebouw 1. De 'woonschuur' heeft een prominente gable kap met een lage gootlijn en verder een enkelvoudige hoofdvorm. De kopgevels zijn voorzien van een wolfseind. Inspiratie kan gezocht worden in de oorspronkelijke doorrijschuur op die plek. De vormgeving van gevels en daken is samenhangend en zorgt voor een passende moderne en functionele uitstraling van de 'schuur'.

Detailering, kleuren en materialen:

- De details zijn sober en functioneel, passend bij het principe van een schuur. De materialen bestaan uit keramische dakpannen, metselwerk, hout en metaal en de kleuren zijn aards, de kleur van de gevel is duidelijk lichter dan die van bijgebouw 1.
- Bergingen bij de woningen in de 'aanbouw' worden in zwart of donkergrijs hout uitgevoerd. Dit geldt zowel voor de bekleding als de kozijnen.



Architectonische en landschappelijke verbeelding bijgebouw 2 (zuidwest)

Inrichting buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte sluit aan bij het karakter van het boerenerf. De beplanting bestaat uit inheemse heesters en bomen.