Welstandsnota Overbetuwe 2016



gemeente Overbetuwe

Colofon:

Opdrachtgever:
Gemeente Overbetuwe, team Vergunningen en Handhaving

Opmaak: Tekstverwerking

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Voorwoord **5**

Hoofdstuk 2 Inleiding **6**

Hoofdstuk 3 Samenvatting **9**

Hoofdstuk 4 Welstandsbeleid en procedures **11**

Hoofdstuk 5 Algemene en objectgerichte criteria **15**

Hoofdstuk 6 Gebiedsgerichte welstandscriteria **25**

Gebied 1 Oeverwallen en stroomruggen **29**

Gebied 2 Komgronden **45**

Gebied 3 Uiterwaarden **51**

Gebied 4 Recreatiegebieden **55**

Gebied 5 Historische invalwegen **60**

Gebied 6 oonwijken vooroorlogs tot jaren 40 **68**

Gebied 7 Woonwijken wederopbouw **72**

Gebied 8 Woonwijken jaren zeventig en tachtig **78**

Gebied 9 Woonwijken recente uitbreidingen **82**

Gebied 11 Bedrijventerreinen **89**

Gebied 12 Elst centrum **94**

Gebied 13 Zetten centrum **100**

Gebied 14 Hemmen **103**

Gebied 15 Helderingstichting e.o. **107**

Bijlage 1 Criteria voor ambtelijke toetsing van kleine bouwwerken 109
Bijlage 2 Begrippenlijst 127
Bijlage 3 Literatuurlijst 129
Bijlage 4 Overzichtkaarten kernen 130
Bijlage 5 Overzichtskaart buitengebied 142

Hoofdstuk 1 Voorwoord

Meer mogelijk maken en borgen ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Overbetuwe is een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de kernen en het buitengebied draagt daaraan bij. Wij willen dat zo houden.

Veranderingen in de gemeente gaan vaak heel geleidelijk. Door kleine bouwinitiatieven van particulieren en grotere ontwikkelingen verandert de omgeving voortdurend. Het welstandsbeleid is één van de middelen waarmee u als gemeenteraad stuurt op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Het is ook een uitdaging om bestaande en nieuwe gebieden te ontwikkelen in samengang met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Snelheid

Ons uitgangspunt is om zo snel mogelijk een besluit op een ingediende aanvraag om omgevingsvergunning te nemen. Hierbij is een voortvarende welstandsadvisering over een aanvraag gewenst.
Om dit proces te versnellen, is in de welstandsnota een lijst met criteria opgenomen, waardoor over de meeste aanvragen snel advies kan worden uitgebracht als zij voldoen aan die criteria. Hierbij hoeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit veelal niet te worden ingeschakeld. Voldoet de aanvraag niet aan de criteria, zal de aanvraag om advisering aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.

Behoud van kwaliteit

De nieuwe welstandsnota draagt bij aan een snelle en zorgvuldige advisering van aanvragen om omgevingsvergunning waarbij de vereiste ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

Dynamische welstandsnota

De welstandsnota zal om de twee jaar worden geëvalueerd en indien nodig worden aangepast. Hierdoor wordt in de toekomst geborgd dat de welstandsnota aansluit op de huidige en toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

De welstandsnota blijft zo een goede basis vormen voor de ontwikkelingen die een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs C.W.W. van den Berg drs A.S.F. van Asseldonk

Hoofdstuk 2 Inleiding

2.1. Inleiding

Deze welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Overbetuwe wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. Deze welstandsnota is hiervoor geschreven.

Met deze welstandsnota geeft de gemeente uitvoering aan de eisen die de Woningwet stelt ten aanzien van het welstandstoezicht.

2.2. Leeswijzer

2.2.1. Wat is een welstandsadvies?

In principe wordt elk bouwplan getoetst aan “redelijke eisen van welstand”. Met ander woorden: heeft het plan, zowel op zichzelf als in zijn omgeving, een aanvaardbare vormgeving? Ofwel: ziet het er acceptabel uit en past het in de omgeving?

Die toets wordt gedaan door de CRK. Deze commissie is onafhankelijk en bestaat overwegend uit deskundige mensen. Die komen tot een gezamenlijk oordeel. Dat oordeel wordt vastgelegd in een advies. Het advies gaat naar het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist dan of een omgevingsvergunning wordt afgegeven of niet.

Een positief welstandadvies is een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Waaraan wordt een bouwplan getoetst?
Elk plan wordt getoetst aan de hand van de welstandsnota. Daarin staan criteria (kenmerken/voorschriften).

Er zijn verschillende soorten welstandscriteria: criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken, gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria. Sommige criteria gelden voor de gehele gemeente. Andere alleen in bepaalde gebieden.

Criteria voor reclame
Reclame komt door de hele gemeente voor, zij het dat er concentraties zijn in gebieden met veel detailhandel en andere bedrijvigheid. In deze nota worden reclames beschouwd als een aparte categorie kleine bouwwerken. Deze criteria zijn vervolgens wel onderverdeeld in criteria voor reclame bij monumenten, in woongebieden, winkelgebieden, recreatie- en sportterreinen, buitengebied en bedrijventerreinen.
De reclamecriteria zijn verwoord in Bijlage 1 van deze welstandsnota, als aparte categorie kleine bouwwerken.

Waarvoor zijn de criteria voor kleine bouwwerken?
Als een vergunning past binnen de omschreven criteria dan wordt voldaan aan de welstandnota. Deze criteria worden ambtelijk getoetst.

Als een plan niet voldoet aan criteria voor kleine bouwwerken?
Dan wordt het voorgelegd aan de CRK. Die toetst het plan aan de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

♦ Gebiedsgerichte criteria (hoofdstuk 5)
De gemeente is verdeeld in 15 gebieden (zie overzichtskaart en de kaartjes van de komdorpen). Voor elk gebied (bijvoorbeeld woonwijken, bedrijfsterreinen, agrarisch gebied e.d.) gelden eigen criteria. Die criteria komen voort uit de gebiedsbeschrijving.

De criteria gaan over de situering, de vormgeving, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van het plan.

In de criteria is vaak verwezen naar de gebiedsbeschrijving, bijvoorbeeld: “er dienen kleuren en materialen te worden toegepast die overeenstemmen met de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven”.

De gebiedsbeschrijvingen zijn ingedeeld met een aantal kopjes: structuur, bebouwing, detaillering en bijzondere elementen. Hierdoor zijn op relatief eenvoudige wijze de kenmerken terug te vinden. Die kenmerken zijn nodig bij het ontwerp van een bouwplan.

♦ Objectgerichte criteria en algemene criteria (hoofdstuk 6)
Voor monumenten zijn eigen welstandscriteria geformuleerd. Die criteria gelden in de gehele gemeente.

In sommige gebiedsgerichte criteria komt het voor dat een plan een goede architectonische kwaliteit moet hebben. Architectonische kwaliteit is een abstract begrip. Dat begrip is in de criteria zo goed mogelijk uitgewerkt.

♦ Bijzondere beoordeling
Dit aspect heeft vooral betrekking op bouwen bij een monument. Hoofdstuk 6.3 gaat daarop nader in.

Een bouwplan kan van invloed zijn op een monument. Daarmee moet dus rekening gehouden worden. Vastgelegd is dat het bouwplan moet harmoniëren met het monument. Concreet betekent dit dat het bouwplan geen groot contrast mag vormen met het monument. Als het kan moet het bouwplan kenmerken overnemen van het monument. Daarbij moet het bouwplan architectonische kwaliteit hebben en dus voldoen aan de criteria voor architectonische kwaliteit.

Bij het welstandsbeleid wordt een aantal termen (begrippen) gebruikt. Die begrippen worden toegelicht in bijlage 2.

In onderstaande tabel is aangegeven welke welstandscriteria wanneer gelden.
Bij het Omgevingsloket van de gemeente kunt u ook navragen waaronder uw bouwplan valt.

Soort bouwplan	Bijzondere voorwaarden	Soort criteria
Kleine bouwwerken (bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken of dakkapellen)		Criteria voor kleine bouwwerken (Gelden niet voor Representatieve gebieden, zie pagina)
	Aan een monument	Criteria voor monumenten (hfdst. 5.3)
Regulier bouwplan (dit zijn alle andere bouwwerken)		Gebiedsgerichte criteria (hfdst. 6)
	Aan een monument	Criteria voor monumenten (hfdst. 5.3)
	Als er in de gebiedsgerichte criteria is aangegeven dat er architectonische kwaliteit wordt verlangd	Gebiedsgerichte criteria en de criteria voor architectonische kwaliteit
Omgevingsvergunningsvrij bouwplan (zie www.omgevingsloket.nl)	Geldt niet voor monumenten	
		Geen toetsing en dus geen criteria vooraf
	Bij zeer ontsierende vorm geving	Eventueel toetsing achteraf volgens de criteria voor excessen. (hfdst. 5.5)

Hoofdstuk 3 Samenvatting

3.1. Inleiding

Deze welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Overbetuwe wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. Deze welstandsnota is hiervoor geschreven.

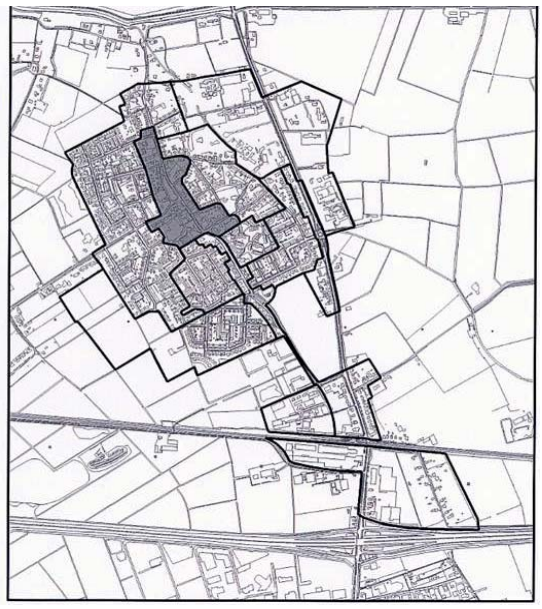
Essentieel in de welstandsnota zijn de gebiedsgerichte criteria. Hoofdstuk 6 ‘Gebiedsgerichte welstandscriteria’ vormt met 15 gebiedsbeschrijvingen dan ook de kern van de nota.

Met deze welstandsnota geeft de gemeente uitvoering aan de eisen die de Woningwet stelt ten aanzien van het welstandstoezicht. De onderstaande samenvatting geeft de essentie weer van de hoofdstukken 4 t/m 6 van deze nota.

3.2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing

Een aantal ruimtelijke plannen is van invloed op welstandsbeleid. Daartoe behoren in ieder geval bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en die nog in ontwikkeling zijn, geldt voor de nieuwbouw van bouwwerken het beeldkwaliteitsplan in plaats van de welstandsnota. Zodra deze gebieden uit ontwikkeld zijn, zijn de beeldkwaliteitsplannen niet meer van kracht. In deze situatie geld dan de regelgeving van de welstandsnota. Op website van de gemeente kunt u lezen welke beeldkwaliteitsplannen van kracht zijn.

De welstandstoets is een belangrijk instrument bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente. In de welstandsnota zijn voor de welstandstoets criteria geformuleerd. Deze criteria zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied. Alle vergunningplichtige gebouwen worden aan de welstandscriteria getoetst. Voor kleine bouwwerken gelden zo concreet mogelijk geformuleerde criteria, aangevuld met referentiebeelden en –schetsen.



De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast en evalueert het welstandsbeleid jaarlijks. Op basis daarvan is tussentijdse aanpassing mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders voert het welstandsbeleid uit.

3.3. Algemene en objectgerichte criteria

In hoofdstuk 5 zijn criteria genoemd die in de gehele gemeente gelden. Het gaat enerzijds om meer algemene criteria, zoals de criteria voor architectonische kwaliteit. Anderzijds gaat het om objectge-

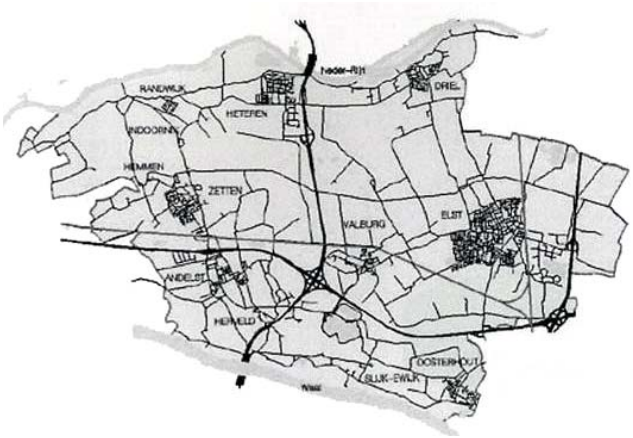
richte criteria bijvoorbeeld de criteria voor monumenten. Daarnaast zijn in hoofdstuk 5.6 objectgerichte criteria toegevoegd voor nutsgebouwen, civieltechnische bouwwerken et cetera.

3.4. Gebiedsgerichte welstandscriteria

Hoofdstuk 6 is de kern van de nota. De gemeente Overbetuwe is in 15 gebieden ingedeeld. Ieder gebied is beschreven en aan de hand daarvan zijn welstandscriteria opgesteld.

De vijftien gebieden die de gemeente telt zijn in drie categorieën onder te verdelen: generiek, specifiek en buitengebied. De generieke gebieden, zoals de woonwijken uit de wederopbouw, komen door de hele gemeente voor.
De specifieke gebieden zijn unieke gebieden, voorbeelden zijn de kern van Elst of Zetten.
Het buitengebied is naar aanleiding van landschappelijke aspecten in 3 gebieden ingedeeld.

Grondgebied Overbetuwe



Iedere gebiedsbeschrijving is volgens een vast stramien opgezet: kaart, gebiedsbeschrijving (structuur, bebouwing, detaillering), bijzondere elementen, welstandsbeleid en tot slot de welstandscriteria.

Bij iedere gebiedsbeschrijving zijn een kaart en foto's gevoegd om de tekst begrijpelijker te maken (zie afbeeldingen op pagina vier). De foto's zijn een integraal deel van de beschrijving. De gebiedsbeschrijving is de basis voor de formulering van het welstandsbeleid. Het beleid is uitgewerkt in welstandscriteria. De criteria zijn toegespitst op drie schaalniveaus van de bouwplannen;

- situering,
- vormgeving,
- detaillering, kleuren en materiaalgebruik.

Hoofdstuk 4 Welstandsbeleid en procedures

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten van het welstandsbeleid beschreven. Ook de procedures voor het welstandsadvies en de CRK zijn beschreven. Deze uitgangspunten vinden hun vertaling in het gebiedsgerichte welstandsbeleid in hoofdstuk 6 en de welstandscriteria in hoofdstuk 5.

4.1.1. Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit door gebiedsgerichte criteria

Deze welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel.

Door middel van welstandscriteria is zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Deze kenmerken zijn in deze nota per gebied beschreven. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven.

4.1.2. Alle omgevingsvergunningplichtige bouwplannen getoetst

In het Besluit Omgevingsrecht (Bor), Bijlage II is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Bij algemene maatregel van bestuur (amvb) is bepaald welke bouwwerken vergunningvrij zijn. De gemeente heeft er voor gekozen om alle vergunningplichtige bouwwerken aan welstandseisen te toetsen.
Voor onder andere, veel voorkomende kleine bouwwerken en voor monumenten gelden welstandscriteria die voor de gehele gemeente van toepassing zijn. Die criteria zijn niet gebiedsgericht. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.
Voor alle overige vergunningplichtige bouwplannen geldt dat zij aan de welstandscriteria moeten worden getoetst. In een aantal gevallen zal deze toets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen.
Dit is het geval bij:

- bouwwerken op de grens van twee gebieden;
- bouwwerken naast of in de directe nabijheid van monumenten.

4.1.3. Algemeen geldende en objectgerichte criteria

Naast de gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria zijn er algemene criteria waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst. We onderscheiden vier soorten:

1. criteria voor architectonische kwaliteit;
2. criteria voor monumenten;
3. criteria voor de veel voorkomende kleine bouwwerkzaamheden, inclusief reclames;
4. criteria voor ernstige strijd met welstand.
5. criteria voor nutsgebouwen, civiele kunstwerken en dergelijk.
6. criteria voor antennes en masten

In hoofdstuk 5 worden deze criteria nader omschreven.

4.2. Welstandsbeleid en ander ruimtelijk beleid

4.2.1. Bestemmingsplan annex welstandscriteria

De inrichting van een gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen niet door welstandscriteria worden tegengehouden.
In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandscriteria van belang.
Het bestemmingsplan regelt niets over de architectonische vormgeving van bouwwerken. In deze welstandsnota zijn hiervoor de uitgangspunten, in de vorm van de welstandscriteria, geformuleerd.

4.2.2. Beeldkwaliteitsplan

Voor nieuwe woongebieden wordt de laatste jaren een beeldkwaliteitsplan (BKP) ontwikkeld (zie paragraaf 5.6.). Een beeldkwaliteitsplan heeft deels een vergelijkbare functie als de welstandsnota, namelijk:

- samenhang aanbrengen tussen de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving;
- toetsingscriteria geven bij de beoordeling van bouwaanvragen door de CRK.

Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, geldt voor de nieuwbouw van bouwwerken het beeldkwaliteitsplan als welstandsnota. De beeldkwaliteitsplannen vormen daarmee integraal onderdeel van deze welstandsnota. Zodra deze gebieden uit ontwikkeld zijn, zijn de beeldkwaliteitsplannen niet meer van kracht. Deze situatie geld dan de regelgeving van de welstandsnota.

4.3. De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast

Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat in deze nota is verwoord en verbeeld.
De welstandsnota geldt voor een periode van maximaal tien jaar. Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen dan wel aanvullen bijvoorbeeld in verband met de jaarlijkse evaluatie of wijziging van bestemmingsplannen. Dit zal vooral voorkomen als er grote ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de gemeente. Voor zover deze nu bekend zijn, zijn zij vermeld in paragraaf 5.7. (Toekomstige ontwikkelingen).

4.3.1. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid

De Woningwet schrijft voor dat zowel het welstandsbeleid als de welstandsnota jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Zowel het college van burgemeester en wethouders (Artikel 12c Ww) als de CRK (Artikel 12b lid 3 Ww) stellen hiervoor jaarlijks een verslag op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Op welke wijze dit plaats vindt is geregeld in de bouwverordening.

4.3.2. Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders.

Door het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan het welstandsbeleid. Het college van burgemeester en wethouders neemt dit besluit pas nadat daarover advies is ingewonnen bij de CRK. Voor alle vergunningplichtige bouwwerkzaamheden, waarvoor vaststaat dat de omgevingsvergunning niet op een andere grond moet worden geweigerd, wordt deze commissie om advies gevraagd.

Bij het beoordelen van een bouwaanvraag heeft het college van burgemeester en wethouders een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Strijdig maar toch positief advies
De CRK kan het college van burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een omgevingsvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid.
De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het plan een positieve impuls geeft aan de welstand in de gemeente. Zij zal dit advies schriftelijk motiveren. Zij baseert zich hierbij op de criteria voor architectonische kwaliteit (zie paragraaf 5.2.).

Afwijken van advies
Voor het bevorderen van de welstand in de gemeente is het van het belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van haar beleid. Daarom volgt het college van burgemeester en wethouders in principe het advies van de CRK.

In uitzonderlijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders van het advies afwijken. De wettelijke basis hiervoor ligt bij artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo. Mochten deze gevallen zich voordoen, dan doen zij hiervan schriftelijk (gemotiveerd) mededeling aan de commissie. In de jaarverslagen van zowel het college van burgemeester en wethouders, als van de CRK moeten deze gevallen worden geëvalueerd.

Afwijken van criteria (hardheidsclausule)
Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: “Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria”. Bij het gebruik van dit vangnet dient goed gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op de A.w.b. (algemene principes, opgenomen in hoofdstuk 5).

4.3.3. Tweejaarlijkse monitoring

Tweejaarlijks wordt een monitoring uitgevoerd. Deze monitoring dient te zijn gericht op:
- het effect van de ruimtelijke kwaliteit door de welstandsnota;
- het effect van de vermindering van regels;
- de klanttevredenheid;
- ontstaan van knelpunten;
- voorstellen tot eventuele aanpassing van beleidsregels.

4.4. Procedure welstand

De procedure voor een welstandsadvies en het functioneren van de CRK zijn in de bouwverordening geregeld.

4.5. Gemeentelijke CRK

De gemeenteraad van Overbetuwe heeft gekozen voor een integrale Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die tevens als monumentencommissie voor wijzigingsplannen en beleidsmatige aspec-ten fungeert.

4.5.1. Samenstelling, taken en bevoegdheden van de CRK

De samenstelling, taken en bevoegdheden van de gemeentelijke CRK staan vermeld en zijn geregeld in de bouwverordening.

4.5.2. Precedentwerking / Trendzetters

Regelmatig wordt door een aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. De gemeente Overbetuwe kiest er voor om bij het vaststellen van de welstandsnota het nieuwe beleid als uitgangspunt te nemen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet ver-wijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Uitzondering hierop vormen de zogenaamde trendsetters. Bij een bouwaanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzonderingen. Trendsetters worden altijd vooraf door de CRK vastgesteld.

Nieuwe trendsetters ontstaan meestal als afgeweken wordt van welstandscriteria maar die toch door de CRK als acceptabel wordt goedgekeurd. Tijdens de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid kunnen dergelijke bouwplannen als trendsetter

Hoofdstuk 5 Algemene en objectgerichte criteria

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden criteria genoemd die niet gebiedsspecifiek zijn maar in de gehele gemeente gelden. Het gaat om meer algemene criteria zoals:

- de criteria voor architectonische kwaliteit (paragraaf 5.2);
- de sneltoetscriteria (paragraaf 5.6);
- de criteria voor excessen (paragraaf 5.5).

Ook gaat het om objectgerichte criteria zoals;

- de criteria voor monumenten (paragraaf 5.3);
- reclame (paragraaf 5.4) en;
- de criteria voor zendinstallaties en antennes (paragraaf 5.7).

5.2. Criteria voor architectonische kwaliteit

In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Daartoe zijn de welstandscriteria, die in deze paragraaf worden genoemd, geformuleerd. Met deze criteria wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap. Zij worden toegepast in de volgende situaties:

1. Als bij het welstandsbeleid specifiek is aangegeven dat in dit gebied hogere eisen aan de architectuur worden gesteld;
2. Als een bouwplan niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria maar volgens de CRK van een zodanige kwaliteit is dat ze hier toch een positief advies over wil geven. De CRK kan in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule (hoofdstuk 4.4.2.) gebruik te maken. Burgemeester en wethouders wordt dan geadviseerd af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere welstand van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond.

Het niveau van ‘redelijke eisen van welstand’ ligt in deze gevallen uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonische vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Het welstandstoezicht is in beginsel slechts gericht op de uiterlijke verschijningsvorm. De vorm van het bouwwerk kan echter niet los worden gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt. Dit geld ook voor de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Tijdens het ontwerpproces kunnen andere aspecten de vorm gaan domineren. Ook dan mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke en leesbare relatie houdt met

zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben. Bijvoorbeeld de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen. Ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag daarnaast worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Het gaat erom dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. (Hoofdstuk 6)

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen dan krijgen zij een zelfstandige betekenis. Zij roepen, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op.

Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels. Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders al aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd. Dit moet gebeuren binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen. Daardoor ontstaan concepten en vormen die voor die plek en gemeenschap geëigend zijn.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd. Het wordt op grond van zijn uiterlijk in de tijd geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden. Bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit echter dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode. Dat is dan wel iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatie (aaneensluiting) is van groot belang om een omgeving te begrijpen als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan. Zij is van grote betekenissen voor zowel het verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan. Zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming. Het is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Deze structuur wordt bepaald door de symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen. Zij maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de nieuwsgierigheid van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde wordt bepaald door helderheid en complexiteit in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel is van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen zijn geleed. Zij worden echter onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uit zien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde. Maar tegelijk vormen ze een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De

waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk. Waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt echter nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld. Niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en voelbare kracht. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt een bredere toepassing mogelijk. Daardoor wordt het risico van een onsamenhangend beeld groter.

Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, dan wordt de betekenis ervan toevallig. Zij worden slechts gekozen op grond van decoratieve werking. Dat kan afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving. Ook wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Detaillering
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering.

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw. Dit geldt ook voor de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast. Ze zijn ook bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw. Dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

5.3. Criteria voor monumenten

De gemeente Overbetuwe kent veel monumenten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en archeologische monumenten. Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet, gemeentelijke monumenten door de erfgoedverordening. Archeologische monumenten worden hier buiten beschouwing gelaten.

Rijksmonumenten

Objecten (niet alleen gebouwen) komen in aanmerking voor bescherming als Rijksmonument wanneer zij een aantoonbare schoonheid, wetenschappelijke betekenis of cultuurhistorische waarde van nationaal belang vertegenwoordigen. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Eerder konden alleen panden en objecten van 50 jaar of ouder als rijksmonument worden aangewezen, maar deze grens geldt niet meer. De waardering van een monument wordt bij aanwijzing vastgelegd in de redengevende beschrijving. In de redengevende beschrijving wordt aangegeven welke aspecten en bestanddelen van het monument in het bijzonder beschermingswaardig zijn. Echter, niet alleen de genoemde aspecten maar het hele pand of object is beschermd. Dat betekent dat er zonder vergunning niets aan een rijksmonument veranderd mag worden. De vergunningplicht voor rijksmonumenten is geregeld in de Wabo (artikel 2.1 lid 1 onder f.), het college van burgemeester en wethouders is hiervoor bevoegd gezag. Voor verlening van een omgevingsvergunning moet het college advies vragen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Tot 2009 was het verplicht om ook aan de RCE advies te vragen. Sinds 2009 is het alleen nog maar nodig om bij ingrijpende wijzigingen aan rijksmonumenten (sloop, herbestemming, reconstructie en ingrijpende restauratie) advies te vragen aan de RCE. In de Wabo wordt bepaald dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het college rekening met het gebruik van het monument (artikel 2.15 Wabo).

Gemeentelijke monumenten

De Erfgoedverordening regelt de aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten. Het college beslist of een object of gebouw aangewezen wordt als beschermd gemeentelijk monument. De CRK adviseert het college over de aanwijzing. Aanwijzing geschiedt op grond van vastgestelde selectiecriteria. Na aanwijzing worden monumenten opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. De waardering van een monument wordt bij aanwijzing vastgelegd in de redengevende beschrijving. In de redengevende beschrijving wordt aangegeven welke aspecten en bestanddelen van het monument in het bijzonder beschermingswaardig zijn. Echter, niet alleen de genoemde aspecten maar het hele pand of object is beschermd. Dat betekent dat er zonder vergunning niets aan een gemeentelijk monument veranderd mag worden. Ook de vergunningplicht voor gemeentelijke monumenten is geregeld in de Wabo (artikel 2.2 lid 1 onder b.). Hierin is bepaald dat een dergelijke vergunningplicht kan worden opgenomen in een gemeentelijke verordening. Dit vindt in Overbetuwe zijn beslag in de Erfgoedverordening. De Wabo bepaalt verder dat de gronden waarop een omgevingsvergunning mag worden verleend of geweigerd moeten zijn aangegeven in de betreffende verordening (artikel 2.18 Wabo). In de Erfgoedverordening is bepaald dat de omgevingsvergunning (net als bij rijksmonumenten) slechts mag worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houdt het college rekening met het gebruik van het monument (artikel 12 Erfgoedverordening Overbetuwe 2016). Of het belang van de monumentenzorg zich verzet tegen een bepaalde wijziging of gebruik van een monument wordt bepaald aan de hand van de eerder genoemde redengevende beschrijving. De CRK moet bij haar advies aan het college alle aspecten uit de redengevende beschrijving meewegen.

De Welstandsnota gemeente Overbetuwe, 2016

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een project waarbij een monument gewijzigd wordt, moet altijd zowel de activiteit ‘bouwen’ als ‘wijzigen van een monument’ worden aangevraagd. Deze activiteiten zijn onder de Wabo onlosmakelijk verbonden. De CRK voorziet het college van advies inzake eisen van welstand als het gaat om de activiteit ‘bouwen’ en inzake het belang van de monumentenzorg als het gaat om de activiteit ‘wijzigen van een monument’. De CRK streeft naar een vergaande integratie van deze adviezen. Daarom wordt ten aanzien van monumenten in

deze nota één toetsingskader neergezet voor beide activiteiten. Voor de welstandstoets wordt in deze nota onderscheid gemaakt in deelgebieden waarin een bepaald welstandsniveau wordt nagestreefd. Echter, omdat monumenten verspreid zijn over verschillende deelgebieden, zijn in voorliggende paragraaf algemene (voor de hele gemeente gelijke) criteria geformuleerd voor monumenten. Deze criteria moeten dus worden beschouwd als leidraad bij de advisering in het kader van zowel de activiteit 'bouwen' als de activiteit 'wijzigen van een monument'. Bij de activiteit 'wijzigen van een monument' spelen bij de toetsing voorts de beschermingswaardige aspecten een rol die genoemd worden in de redengevende beschrijving. Behalve voor wijzigingen aan het monument zelf, gelden de criteria ook voor bouwwerken in de directe omgeving van het monument. Het gaat om bouwwerken die op hetzelfde perceel zijn gelegen en die een duidelijk waarneembaar effect hebben op de belevingswaarde van het monument.

(Welstands)beleid voor monumenten

Monumenten hebben een unieke waarde. Uitgangspunt is dat deze unieke waarde en daarmee de bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de monumentenbeschrijving, 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 (rijks) monument maar behouden blijft.

Criteria voor monumenten

Voor bouwplannen tot wijziging van een monument of bouwplannen in de directe omgeving van een monument geldt dat:

- situering, vormgeving en detaillering afgestemd dienen te worden op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de beschrijving ter bescherming van het monument zijn omschreven;
- vernieuwende bouwplannen mogelijk zijn voor zover de bebouwingskarakteristieken die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen behouden blijven.

De welstandscommissie toetst daarbij op de volgende aandachtspunten:

- of hoofdvorm en situering passen bij het monument;
- of het bouwplan invloed heeft op de omgeving (indien van toepassing);
- of de verschijningsvorm voldoende kwaliteit heeft (hierbij worden de criteria
- voor architectonische kwaliteit gehanteerd zoals geformuleerd in paragraaf 5.2) 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.

5.4. Criteria voor kleine bouwwerken

Een groot aantal van de aanvragen omgevingsvergunning betreft veel voorkomende kleine bouwwerken. Om de vergunningaanvraag voor deze bouwwerken snel af te handelen zijn zo objectief mogelijke criteria geformuleerd (zie bijlage 1) Deze kaders zijn aangevuld met referentiebeelden en –schetsen die de aanvrager houvast geven.

Toetsing van deze bouwwerken gebeurt dan door een ambtenaar of door de rayonarchitect van de CRK. Dat laatste is het geval als een bouwaanvraag naar de mening van de gemachtigde ambtenaar niet voldoet aan de criteria of bij twijfel daarover.
Monumentenplannen worden altijd voorgelegd aan de CRK / gemandateerde rayonarchitect.
De gemeente Overbetuwe hanteert voor de (ambtelijke) toetsing van kleine bouwwerken de criteria zoals opgenomen in bijlage 1 van deze nota.

5.5. Criteria voor excessen

Bij repressieve toetsing (toetsing achteraf) van gebouwen op welstand gelden minder strenge criteria. De Woningwet (artikel 12a, lid 1 sub b) geeft aan dat al gerealiseerde bouwplannen door het college van burgemeester en wethouders getoetst moeten worden op ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand in plaats van redelijke eisen van welstand. Deze toetsing achteraf vindt bijvoorbeeld plaats bij vergunningsvrije bouwwerken die logischerwijs niet vooraf getoetst kunnen worden.
In Overbetuwe geldt dat bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand er sprake moet zijn van een exces. Dat wil zeggen: een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Op grond van artikel 13a Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een exces moeten burgemeester en wethouders kunnen verwijzen naar specifieke criteria in de welstandsnota.

Beoordelingscriteria voor excessen

- Het bouwwerk of de aanpassing vormt een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.
- Bij aanpassing worden architectonische bijzonderheden ontkent of vernietigd.
- Er is sprake van ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk of de omgeving.
- Er is sprake van verloedering door achterstallig onderhoud.
- Een bouwwerk wordt visueel of fysiek afgesloten voor zijn omgeving, bijvoorbeeld als gevels zonder gevelopeningen worden toegepast aan de openbare ruimte, terwijl dit niet past bij de functie van het gebouw of de karakteristieken van de omgeving.
- Er is sprake van materiaalgebruik dat armoedig overkomt en/of sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is.
- Er is sprake van felle of contrasterende kleuren.
- Er is sprake van te opdringerige, schreeuwerige reclames.

5.6. Nutsgebouwen, civiele kunstwerken en dergelijke

Beschrijving

Nutsgebouwen zoals transformatorstations en civiele kunstwerken zoals bruggen en viaducten zijn gesloten bouwwerken met een zeer eigen vormgeving. De vormgeving wordt sterk door de functie bepaald en is daardoor nogal eens in contrast met de omgeving. Vooral in het buitengebied is dat het geval. Bij civiele kunstwerken die bijvoorbeeld bij een snelweg of spoortracé horen is dit gegeven echter vaak bepalender voor de vormgeving dan de wijdere omgeving. Dit vraagt om eigen criteria.

Veel van de gebiedsgerichte criteria zijn geschreven voor bebouwing waarin mensen verblijven. Zulke bebouwing heeft een bepaalde openheid door het simpele feit dat een toegang noodzakelijk is en daglichttoetreding. De gebiedsgerichte criteria zijn daarom niet altijd even bruikbaar bij de beoordeling van de nutsgebouwen en civiele kunstwerken.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Civieltechnische werken en andere door het nut gedomineerde bouwwerken zijn vooral in het buitengebied soms nadrukkelijk aanwezig. Daarom is het van belang om bij kleine bouwwerken tot een goede inpassing in de omgeving te komen. Bij de grote bouwwerken, zoals snelwegen met hun civieltechnische kunstwerken of de Betuweroute, kan ook een keuze voor een eigen herkenbare vormgeving voor het hele project gemaakt worden.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bestaande gebouwen en kunstwerken dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd;
2. Bij vervanging en grote uitbreidingen aan de bestaande gebouwen en bouwwerken en bij nieuwbouw is vernieuwing onder voorwaarden mogelijk.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de bestaande gebouwen of bouwwerken dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken;
2. Bij nieuwbouw dient het gebouw of bouwwerk te worden gesitueerd passend in de directe omgeving.

Vormgeving

1. Bij verbouwingen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd. Daarbij is in ieder geval relevant: hoofdvorm, dakvorm en schaal en maat;
2. Bij nieuwbouw dient een vormgeving gekozen te worden met respect voor de directe omgeving qua maat, schaal en materiaalkeuze;
3. Bij nieuwbouw kiezen voor een eenvoudige bouwmassa met als basis een rechthoekige plattegrond;
4. De vormgeving kan in bijzondere gevallen gerelateerd zijn aan de stedenbouwkundige betekenis van de locatie of van de vormgeving die past in het totale concept;
5. De plaats, afmetingen en ver houdingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn en op de karakteristieken van het gebouw.

Detaillering, 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. Er dienen kleuren en materialen toegepast te worden zoals in de directe omgeving of gerelateerd aan de functie van het bouwwerk;
3. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

5.7. Criteria zendinstallaties en antennemasten

Voor het plaatsen van zend- en ontvangstinstallaties is in vrijwel alle gevallen een bouwvergunning vereist. In de meeste gevallen zal sprake zijn van strijd met het bestemmingsplan. Een bouwvergunning kan dan niet zonder meer worden verleend.

De maatschappelijke vraag naar mobiele telecommunicatie rechtvaardigt een positief standpunt ten opzichte van de plaatsing van zendinstallaties. Wel wordt door de verschillende mobiele telefonie aanbieders gezocht naar locaties voor een gezamenlijk gebruik. Uitgangspunt van het planologische beleid is, dat een (verdere) verstoring van landschappelijke en culturele waarden moet worden tegengegaan.

Voorkeur verdient plaatsing van zendinstallaties op bedrijfsterreinen en langs snelwegen. Primair moeten de installaties op bestaande bouwwerken worden geplaatst. In het (grootschalige) open landschap of in woongebieden moeten ze uiterst zorgvuldig worden gesitueerd. Daarnaast worden hoge eisen gesteld aan de vormgeving van masten en regelkasten. Plaatsing van zendinstallaties in woongebieden kan alleen in bijzondere gevallen en onder strikte voorwaarden.

Welstandsbeleid

Onderstaande richtlijnen vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen, aanvullend op de algemene richtlijnen die in de bouwverordening zijn geformuleerd.

Plaatsing

- Aansluiting moet worden gezocht bij grootschalige infrastructuur (rivieren, snelwegen en spoorwegen) of een grootschalig landschap;
- plaatsing bij of op horizontale vormen zoals viaducten, scholen, bedrijfshallen verdient de voorkeur;
- er moet worden aangesloten op bestaande landschappelijke patronen en elementen in het landschap zoals waterlopen, wegen, beplantingslijnen, bebouwing, hoogteverschillen en dergelijke;
- plaatsing is niet toegestaan in de buurt van één of meer andere hoge elementen (kerktorens, windmolens, reclamezuilen, lichtmasten, hoogspanningsmasten en dergelijke), waardoor de zend¬mast gaat ‘concurreren’ met deze elementen.

Vormgeving en detaillering

Er moet zo hoogwaardig mogelijke vormgeving en detaillering worden nagestreefd, vooral waar sprake is van inpassing in kwetsbare gebieden;

- een smalle mast met buisprofiel verdient voorkeur boven een vakwerkconstructie;
- een licht tot middelgrijze kleurtoon heeft de voorkeur boven een wit gemoffelde mast. Een witte kleur kan bij bepaalde lichtval scherp met de omgeving contrasteren;
- de functie van de bouwmassa dient afleesbaar te zijn;
- aandacht moet worden geschonken aan de vormgeving en detaillering van regel- en voedingskasten;
- tevens moet er aandacht zijn voor de vormgeving en detaillering van de bestrating en eventuele hekwerken aan de voet van een mast.

Plaatsing bij monumenten

Plaatsing van telecommunicatieinstallaties op of aan een monument is in principe niet aanvaardbaar. Een mast kan het silhouet van een monument ernstig aantasten. Uitzonderingen kunnen, na positief advies van de monumentencommissie worden gemaakt indien:

- de plaatsing in het beeld en silhouet van het monument geen aantasting van betekenis tot gevolg heeft;
- de fysieke aantasting tot het uiterste minimum beperkt blijft en geen blijvende schade aan het gebouw wordt aangericht;
- contractueel wordt vastgelegd dat na verwijdering van de antennes en apparatuur alle schade aan hout- en muurwerk en constructie op historisch juiste wijze door aanvrager dient te worden hersteld;
- extern geen gebruik wordt gemaakt van schotelantennes;
- de brandveiligheid bij blikseminslag niet negatief wordt beïnvloed;
- het onderbrengen van regel- en voedingskasten niet geschiedt in ruimten die geheel of gedeeltelijk uit hout bestaan;
- de antennes in de kleur van het achterliggende (zoals een muur of leien dak) vlak worden uitgevoerd;
- de bevestigingsarmaturen geen onherstelbare schade aan het monument toebrengen;
- extra aandacht geschonken wordt aan het kabeltracé, waarbij doorboring van een bevestiging aan monumentale onderdelen tot het uiterste beperkt moet blijven;
- geen kabels worden doorgevoerd door orgels en vast, historisch meubilair.

Afmetingen en vorm van bekabeling en doorvoeren dienen duidelijk te worden aangegeven op tekening.

Welstandsvrij

Voor het dakraam, daklicht, lichtstraat of daglichtvoorziening die maximaal 0,6 meter uit het dak steekt, zijn de redelijke eisen van welstand niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Gebiedsgerichte welstandscriteria

6.1. Gebiedsindeling

Uitgangspunt bij de gebiedsindeling is dat gebieden samenhang vertonen op grond van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische kenmerken. Deze samenhang kan ontstaan op grond van functie, ontstaansgeschiedenis of ruimtelijke verschijningsvorm en het gemiddeld aantal bouwplannen van een gebied.

Op deze wijze is een gebiedsindeling ontstaan waarbij het buitengebied in 3 gebieden is ingedeeld. Daarnaast zijn de meeste kernen te onderscheiden en een aantal speciale gebieden zoals de Heldringstichting. De kern Elst is verdeeld in 8 gebieden. Daarbij gaat het om het centrum, het bedrijventerrein, belangrijke voorzieningen en verschillende woonwijken. In totaal zijn er voor het gehele gemeentegebied 15 gebieden benoemd (zie paragraaf 7.3.).

6.1.1. De gebieden (beschrijving, welstandsbeleid en criteria)

Per gebied zijn een aantal bladen gemaakt met een gebiedsbeschrijving en een waardering. Elke gebiedsbeschrijving heeft dezelfde opbouw:

Kaart

Op het eerste blad staat een kaartje waarop (de ligging van) het gebied is aangegeven. In bijlagen staan kaarten met per kern alle gebieden aangegeven.

Gebiedsbeschrijving

Na het kaartje volgt de gebiedsbeschrijving. Hier worden de belangrijkste karakteristieken van het gebied en vooral van de bebouwing beschreven. Het gebied wordt beschreven met tekst en foto's. De foto's zijn geen referentiebeelden zoals in een beeldkwaliteitplan maar zijn onderdeel van de beschrijving. De gebiedsbeschrijving is opgebouwd van groot naar klein en daarbij opgedeeld in drie kopjes: structuur, bebouwing en detaillering. Onder structuur wordt de ontstaansgeschiedenis en de structuur van het gebied beschreven evenals de plaatsing van de bebouwing. Onder bebouwing worden specifieke aspecten van de bebouwing zelf beschreven zoals (architectonische) stijl, gevelopbouw, overheersende hoofd- en kapvorm. Onder het kopje detaillering wordt aandacht besteed aan de detaillering, materialen en kleuren van de bebouwing. De beschrijving en waardering zijn niet los van elkaar te zien. Op het moment dat je de keuze maakt om iets te beschrijven geef je al een impliciete waardering. In de gebiedsbeschrijvingen zitten dan ook elementen van de waardering geïntegreerd.

Bijzondere elementen

Bij de beschrijvingen worden ook de bijzondere elementen benoemd. Het gaat daarbij om gebouwen die (in positieve of negatieve zin) afwijken van de algemene gebiedsbeschrijving.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid wordt steeds voorafgegaan door een verantwoording van het beleid. Hierin wordt kort uiteengezet waarom in een bepaald gebied gekozen is voor het geformuleerde beleid. Hierin ligt ook een waardering besloten van de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied.
Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

1. één of meer punten die de algemene lijn vormen;
2. één of meer punten die elementen benoemen die specifiek zijn voor het gebied.

Bij de formulering van het beleid worden een aantal termen gebruikt die om een nadere toelichting vragen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen behouden, respecteren, vernieuwen, versterken en herstellen.

Behouden van de bebouwingskarakteristieken
Met behouden wordt bedoeld dat bouwplannen dezelfde bebouwingskarakteristieken dienen te hebben als de bestaande gebouwen. Van de gebiedsbeschrijving afwijkende vormgeving voldoet dan dus niet aan redelijke eisen van welstand. Dat geldt voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande gebouwen. Tenzij dit expliciet anders is geformuleerd.

Respecteren van de bebouwingkarakteristieken
Hiermee wordt bedoeld dat bouwplannen de bebouwingskarakteristieken uit het gebied als uitgangspunt moeten hebben maar dat op onderdelen hier nieuwe vormen etc. aan toegevoegd kunnen worden. Anders gezegd een bouwplan mag op onderdelen afwijken maar niet conflicteren met de bestaande bebouwing.

Vernieuwen
Hiermee wordt bedoeld dat van de bebouwingskarakteristieken uit het gebied afwijkende bebouwing geen probleem vormt. Het gaat dan alleen om nieuwbouw of complete vernieuwbouw en niet om uitbreidingen en gedeeltelijke verbouwingen.

Versterken
Hiermee wordt bedoeld dat een bouwplan zodanig ontworpen moet zijn dat het geheel na realisering van het bouwplan beter voldoet aan de bebouwingskarakteristieken van het gebied.

Herstellen
Hiermee wordt bedoeld dat oorspronkelijke karakteristieken weer teruggebracht moeten worden. Afwijkingen worden daarbij teniet gedaan. Dit gaat niet alleen om verbouwingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen maar ook om nieuwbouw. Dit wordt met name gebruikt in de omgeving van monumenten en waardevolle historische gebieden.

Bij alle categorieën zijn regelmatig uitzonderingen of nadere voorwaarden benoemd.
Hier wordt bijvoorbeeld aangegeven dat vernieuwing mogelijk is maar wel met respect voor een aantal belangrijke karakteristieken zoals maat, schaal en hoofdvorm van de bestaande bebouwing.

Welstandscriteria en richtlijnen
Het welstandsbeleid wordt uitgewerkt in de gebiedsgerichte welstandscriteria. Ook worden eventueel verwijzingen gegeven naar de geldende andere criteria, zoals criteria voor monumenten en sneltoetscriteria en reclame. Deze zijn verzameld in hoofdstuk 6 en de bijlagen.

Bijzondere beoordeling
De omgeving van een monument zal met extra zorg beoordeeld worden. De cultuur historische waarde van het monument mag door bouwplannen niet worden aangetast.

6.2. Welstandsniveau's

Specifieke gebieden oefenen in meer of mindere mate invloed uit op de gehele omgeving. Gebieden kunnen hierdoor ook op passende niveaus worden beoordeeld. In deze welstandsnota is een differentiatie in welstandsniveaus toegepast. We kennen de categorieën Hoog, Middel en laag.

Categorie Hoog

Op de als zodanig aangegeven gebieden geld een zorgvuldige welstandsbeoordeling omdat zij beeldbepalend zijn voor de entree van een dorp, wijk of bedrijfsterrein. Ook gebieden die zijn ontwikkeld onder regiem van een beeld kwaliteitsplan (BKP) worden daardoor extra beschermd. Gebieden die voor de kwalificatie *categorie Hoog* in aanmerking komen zijn de gebiedscriteria *Woonwijken recente uitbreidingen*, *Historische invalswegen* en de hoofdroutes en zichtlocaties op de *bedrijventerreinen*. In deze gebieden zijn de sneltoetscriteria niet van toepassing.

Categorie Middel

Voor de buiten de categorie Hoog gelegen gebieden geldt een soepeler reguliere welstandstoets (algemeen; op kaartjes niet nader aangeduid). Hiervoor gelden redelijke eisen met betrekking tot bebouwing zoals deze in de criteria van deze welstandsnota zijn vastgelegd. De sneltoetscriteria zijn voor de reguliere gebieden onverkort van toepassing.

Welstandstoets Laag

De buurten Tichelmanstraat in Zetten en Leedjes in Driel zijn gebieden waar de mate van welstandstoets laag kan zijn. Deze twee gebieden liggen op enige afstand van het dorp en vormen een soort enclaves. Door hun solitaire ligging is in de loop der tijd een eigen wereld ontstaan. Die wereld kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en bijgebouwen. Ook onderlinge verschillen van plaats, afmetingen en detail zijn daarbij bepalend. Vooral aan de achterkant is er nauwelijks sprake van enige sa-menhang.

Deze eigenschappen maakt dat voor die gebieden een lager of geen welstandsregiem gerechtvaardigd is.

Beide bovengenoemde gebieden vallen onder Woonwijken wederopbouw (gebied 7). In dit hoofdstuk zijn hiertoe specifieke regels opgesteld.

Hiermee wordt voorzien in de wens van de gemeenteraad tot een ruimer welstandsregiem daar waar dat mogelijk is.

6.3. Welstandsgebieden

Hierna volgen de gebiedsbeschrijvingen. Op de overzichtskaarten kan gekeken worden in welk gebied een pand ligt. Bij onzekerheid daarover kunnen de kaarten (aan de balie) van de gemeente worden geraadpleegd of de website van de gemeente.

De gebieden; inhoudsopgave

Buitengebied
1. Oeverwallen en stroomruggen
2. Komgronden
3. Uiterwaarden

Generiek
4 Recreatiegebieden
5 Historische invalswegen
6. Woonwijken vooroorlogs tot jaren veertig
7. Woonwijken wederopbouw
8. Woonwijken jaren zeventig en tachtig
9. Woonwijken recente uitbreidingen
10. Beeldkwaliteitplannen
11. Bedrijventerreinen

Specifiek
12. Elst centrum
13. Zetten centrum
14. Hemmen

Gebied 1 Oeverwallen en Stroomruggen

Gebiedsbeschrijving

15. Heldringstichting e.o.



Structuur

Het Oeverwallen- en stroomruggengebied is een gemengd gebied met landbouw en tuinbouw. Het beeld van het landschap is afwisselend, met boomgaarden en boomkwekerijen, weiland en bouwland, wegbeplanting, erfbeplantingen met hagen en vruchtbomen en zo nu en dan monumentale bomen. De wegen hebben een bochtig verloop en zijn talrijk. De verkaveling is blokvormig. Verschillende landgoederen en buitenplaatsen komen in dit gebied voor.



De bebouwing staat verspreid of is geconcentreerd in kernen, buurtschappen of linten. In de gehele gemeente komen diverse linten met bebouwing voor (zie kaart op bladzijde 44). De afstand tussen de bebouwing in zo'n lint is wisselend. Hier en daar is de afstand zodanig klein dat kleine buurtschappen worden gevormd. De plaatsing van de bebouwing in de linten is zeer



De oudste en meest voorkomende bebouwing in het buitengebied bestaat uit boerderijen. De afstand van die bebouwing tot de weg en de richting van de boerderij ten opzichte van de weg is wisselend. Ze liggen vaak op een natuurlijke verhoging of woerde (terp).
Naast boerderijen komen zowel woningen als andere bebouwing voor. Vrijstaande bebouwing



(1900-1940), in de vorm van veel kleine woningen van het boerderijtype, staat overwegend op enige afstand (5 tot 10 meter) van de weg en veelal met de kaprichting loodrecht ten opzichte van de weg of in de richting van de verkaveling. Bij boerderijen, tuinderijen en andere bedrijven van na 1960 staan de schuren parallel aan de weg, de woningen staan veelal haaks ten opzichte van de weg. Het huis is verder van de schuren af gebouwd dan bij oudere boerderijen.
Veel vrijstaande woningen van na 1960 zijn met de kaprichting evenwijdig aan de weg gebouwd. Bij nieuwbouw op een bestaand erf wordt vaak verder van de weg gebouwd.

Langs de Rijndijk en de Waaldijk staat de meeste bebouwing onderaan de dijk.



Hier en daar staat echter bebouwing op de dijk. Aan de Rijndijk aan de landzijde en aan de Waaldijk het meest aan de rivierzijde. Op de erven staan de gebouwen overwegend haaks ten opzichte van elkaar of parallel aan elkaar.

Op de erven staan de gebouwen overwegend haaks ten opzichte van elkaar of parallel aan elkaar.



Bij boerderijen en de kleine woningen van het boerderijtype staan de bijgebouwen achter de scheidslijn tussen het woongedeelte en het stalgedeelte van de boerderij. Deze scheidslijn is aan het verschil in de vorm, de grootte en het materiaal van de ramen te herkennen.



Bebouwing

1. Historische boerderijen

De historische boerderijen behoren tot de hallehuisgroep. Kenmerken van dit type boerderij zijn grote daken met lage goten en dus lage gevels. Deze boerderijen hebben zich ontwikkeld van een boerderij onder één dak, via de kleine en grootte T-boerderij naar een herenboerderij met villa en schuren. Van al deze types zijn voorbeelden in het gebied aanwezig. Het woongedeelte heeft bij de herenboerderij een voornamer uiterlijk gekregen en is groter geworden. Bij de eerste typen is het erf nog bescheiden, bij de steeds groter wordende boerderij neemt het erfoppervlak toe. Het silhouet van de erven wordt mede door beeldbepalende en monumentale bomen in de voortuin gevormd. De hoofdvorm en kapvorm van de boerderijen zijn eenvoudig. Een boerderij bestaat over het algemeen uit één of twee (T-vorm) gelijkwaardige bouwdelen.







Bijgebouwen

Bij alle boerderijen zijn bijgebouwen gebouwd, zoals stallen, hooibergen, een schuur voor landbouwmachines, een wagenloods, een kippenhok en een rookhok(bakhuis). Alleen dit laatste gebouwtje staat bij het woongedeelte, de overigen staan achter op het erf. Stonden er voor de oorlog op ieder erf hooibergen, nu worden deze nauwelijks meer aangetroffen. Hier en daar heeft een voormalige hooiberg een nieuwe functie gekregen.



De schuren hebben in eerste instantie hetzelfde type dak als de stal van de boerderij, na 1900 zien we schuren met een mansarde.
Een bijzonder en kenmerkend gebouw op diverse erven is de vloedschuur. Het diende als een noodschuur in geval van hoog water, voor het bergen van graan, gelegen op een terp. De vormgeving komt overeen met de schuur achter het T-huis.



Een ander kenmerkend gebouw is de fruitschuur. Deze heeft relatief hoge gevels.



Als gevolg van de veranderende landbouwproductie na de Tweede Wereldoorlog, zijn bij de agrarische bedrijven schuren, stallen en silo's geplaatst. Afhankelijk van de functie zijn deze laag of juist hoog. Door de andere schaal, vormgeving, materiaal, kleurgebruik en de situering buiten het oude erfoppervlak detoneren deze gebouwen soms met de boerderij. Beplanting kan weer voor samenhang zorgen.



2. Wederopbouwboerderijen

In de Tweede Wereldoorlog zijn veel boerderijen geheel of gedeeltelijk vernield. Dit geldt vooral voor de noordzijde van de gemeente. Voor het herstel van deze schade werd tussen 1940 en 1949 gezorgd door het Bureau Wederopbouw Boerderijen. Daarbij werd een nieuw type boerderij geïntroduceerd. Dit type heeft geen streekeigen kenmerken meer. In korte tijd werden de noodwoningen en noodstallen vervangen door een nieuwe boerderij met soms schuren. De situering van de boerderij op het erf bleef gelijk, omdat men van het oude erf en de situering van de te handhaven bebouwing uitging. De verbrande



grote bomen werden niet vervangen, waardoor de gebouwen nog steeds opvallen in het landschap. Dat geldt vooral voor de boerderijen met de rode daken. De overeenkomst met wederopbouwboerderijen in heel Nederland zoals de boerderijen in de Noordoostpolder is groot.
Soms is aan de boerderij de geschiedenis duidelijk af te lezen, zeker als het gaat om een oude T-boerderij met rieten kap waar een nieuwe stal bij is gebouwd met een rode pan op het dak.





Er werden diverse typen boerderijen gebouwd, ook weer van klein naar groot. Het schuurgedeelte is groter dan de woning. De opslag in hooibergen werd gewijzigd in opslag op de zolder van de boerderij. De schuren hebben grote kappen met een lage goot, de woningen hebben soms een hogere goot. Veel woonhuizen werden los van de schuur gebouwd met een bescheiden tussenlid.



3. Nieuwe boerderijen/tuinderijen/kwekerijen

Op de grens tussen het oeverwallen en stroomruggengebied met de kommen zijn de laatste jaren nieuwe boerderijen/tuinderijen gebouwd. Deze bebouwing staat loodrecht ten opzichte van de weg of in de verkavelingsrichting. De woningen staan los van de schuren of zijn met een klein tussenlid daarmee verbonden. Wanneer de woning los van de schuren is gebouwd, staat ze ook op een duidelijke afstand. Er is nauwelijks samenhang in vormgeving tussen woning en de bedrijfsgebouwen. Bij diverse woningen wordt ge-



refereerd aan de voorhuizen van de T-boerderijen en voorname neoclassisitische woonhuizen, maar er komen ook ander typen woningen voor. De hoofdvorm en kapvorm zijn eenvoudig.





Ten westen van zowel Oosterhout als Driel zijn kassencomplexen gebouwd.



4. Woningen van het boerderijtype

Dikwijls in linten maar ook vrijstaand staan in het oeverwallen en stroomruggengebied woningen van het boerderijtype. Zij zijn gebouwd na de woningwet van 1901. De woningen bestonden uit een woongedeelte en een deel met ruimte voor 1 paard, 2 koeien, 2 varkens en bergruimte op zolder. Bij de woningen hoorde grond, waarmee de bewoners hun inkomen konden aanvullen. De groene erfbeplanting met ruimte voor een moestuin, nu vaak siertuin en boomgaard, is kenmerkend.



De woningen staan in een rooilijn en met de nokrichting loodrecht ten opzichte van de weg of in de verkavelingsrichting. Door de plaatsing van de woning blijft er in een lint tussen de woningen een groene ruimte over. Aanbouwen en bijgebouwen die de woning verbreden komen nauwelijks voor.



5. Woningwetwoningen



Op enkele plaatsen komen woningwetwoningen voor. Het zijn meestal twee-onder-een-kap woningen. Ze hebben veelal één laag met een kap. Hier was het erf van oorsprong zodanig groot dat men een moestuin achter het huis had.
De woningen staan met hun kap evenwijdig aan de weg, waardoor er een straatwand ontstaat met doorzichten. Bijgebouwen staan achter de woningen.
De projectmatige bouw van de woningen valt in het buitengebied op. Het vormt een negatief contrast met de variatie en landelijke vormgeving in het buitengebied.

6. Overige bebouwing

Overal in het gebied staan vrijstaande woningen. Vrijstaand betekent hier ook: vormgeving of architectuur met een eigen kenmerk. Men kan dikwijls aflezen in welke periode ze zijn gebouwd. De woningen uit de dertiger en de vijftiger jaren zijn vaak één laag met een spitse kap. Woningen uit de 60er en 70er jaren hebben vaak twee bouwlagen en een flauwere kap.





Wanneer woningen op grotere afstand van de weg liggen en omgeven worden door een tuin dan krijgen zij de allure van een villa. Dat past niet bij het overwegend eenvoudige en ingetogen karakter van de bebouwing in het buitengebied. De bijgebouwen zijn qua vorm, maat, materiaal en kleur ondergeschikt. Zij zijn soms onderdeel van de architectuur.
Bij woningen uit de 80er en 90er jaren is geëxperimenteerd met materialen, kleur en dakvormen. Deze woningen hebben weinig streek¬eigen kenmerken. Door hun grote diversiteit passen ze niet bij de eenduidig vormgegeven bebouwing in het buitengebied. Bij woningen rond 2000 wordt teruggegrepen op een meer historiserende en landelijke bouwstijl met een daarbij passende erfinrichting met hagen en fruitbomen.
De garage staat vaak naast de woning en achter de voorgevellijn maar is ondergeschikt aan de woning.





Detaillering

1. Historische boerderijen

De boerderijen zijn gebouwd met een roodbruine handgevormde baksteen die in de omgeving werd gebakken. Wanneer deze van mindere kwaliteit was werd de gevel gestuukt en wit gesausd. Diverse gevels van boerderijen zijn dan ook helemaal of gedeeltelijk wit. Verbouwingen konden zo ook aan het zicht worden onttrokken.
In het voorhuis zijn de kozijnen wit geschilderd, de deuren en luiken donkergroen. Bij de oudste erven ziet men dat de kozijnen oudgeel en donkergroen zijn geschilderd. De boerderijen hebben over het algemeen geen dakkapellen.





Sporadisch komt een kleine dakkapel op het woongedeelte voor.



De indeling van de achtergevels van de boerderijen met deuren en ramen is symmetrisch. Dit geldt ook voor de schuren die naast de boerderij werden gebouwd. Het gebruik van kleur in de achtergevel is uiterst sober, kozijnen worden ook zwart of groen geschilderd.
Als erfverharding komt bij de historische boerderijen grind voor.



De boerderij onder één dak heeft een rechthoekig grondplan en een dak met deels riet en deels pannen. Er komen boerderijen voor met aan beide zijden een wolfeind of aan beide zijden een topgevel. Een aantal boerderijen heeft nog een (deels)houten gevel in het stalgedeelte.



Bij de T-boerderij is het woonhuis dwars voor de stal geplaatst. Het dak van de stal is net zo hoog als van het dwarshuis of lager. Meestal heeft het dwarshuis een rieten schilddak met twee schoorstenen.
Als er pannen op het dak liggen dan zijn dat gesmoorde dakpannen. Ook is er dan een betimmerde goot. De rechthoekige stal achter het voorhuis heeft vaak een deels met riet en deels met pannen gedekt wolfsdak. De ramen van het woonhuis zijn voorzien van luiken. De voordeur kan sober of juist rijk gedetailleerd zijn, maar heeft een bovenlicht en een stoep. Er zijn altijd bovenvensters, van klein tot de grootte van de benedenramen, afhankelijk van de grootte en



hoogte van het dwarshuis. De plaatsing van deze ramen zorgt voor een evenwichtige gevelindeling. Aan de gevelindeling is soms te zien dat er een opkamer met kelder eronder is. In het dak van huis en schuur zitten geen dakkapel.

De scheiding tussen voorhuis en stal ligt niet altijd op de plaats van het dwarshuis; onder het dak van de schuur liggen vanouds de keuken en de bijkeuken. Dit is te zien aan de vorm van de ramen, een deur of het opgetilde dak. Op deze plaats is dikwijls boven de keuken of bijkeuken een kamer gebouwd. Soms wordt er een serre aangebouwd.



Bij de herenboerderijen is de variatie zeer groot. Overeenkomst is dat de schuren groot zijn en er dikwijls meerdere kappen naast elkaar staan. De gevels zijn van baksteen en vaak hoog, soms rijk gedetailleerd. De woningen zijn grote dwarshuizen of villa's met een afwijkende architectuur, gebouwd tussen 1800 en 1940. Op de daken komt soms een dakkapel voor, meestal symmetrisch boven de entree geplaatst. De verbinding tussen de villa en de schuren is onopvallend.



Bijgebouwen

Wanneer bijgebouwen houten gevels hebben dan zijn deze zwart gemaakt. Stallen worden gemetseld, nieuwe gevels zijn van donkere stalen damwand platen.



2. Wederopbouwboerderijen

Bij deze boerderijen wordt meer gebruik gemaakt van rode baksteen. Het pannendak is voornamelijk rood maar ook grijs, op het dak staan twee schoorstenen. In de stal en schuur zijn betonnen ramen toegepast. In het voorhuis is er extra aandacht voor de voordeur met het bovenlicht met dikwijls een kruis. De kozijnen zijn wit geschilderd, de deuren en luiken donkergroen. Achter op het erf werden de houten delen zwart gemaakt.



Kleine boerderijen zijn inmiddels vaak woonboerderijen geworden, de grote functioneren nog als agrarisch bedrijf. Daar staan dan ook nieuwe schuren en stallen bij, met bakstenen en/of damwandprofielgevels en golfplaten op het dak.



Wanneer in de stal gewoond wordt gaat dit soms ten koste van de typische vormgeving van de boerderij. Een reden daarvoor is bijvoorbeeld de wens tot lichttoetreding. Hierdoor ontstaan niet karakteristieke gevelindelingen waarmee het karakter van de boerderijen wordt aangetast.



3. Nieuwe boerderijen/tuinderijen/kwekerijen

De hoge schuren bij de tuinderijen en kwekerijen worden voornamelijk in damwandprofiel uitgevoerd. Kassen worden uiteraard van glas gebouwd. Bij boerderijen worden delen van de wanden in baksteen gemaakt. De baksteen komt niet meer uit de omgeving, de kleur is dan ook verschillend waarbij genuanceerd rood overheerst. De kleuren van de schuren en stallen zijn voornamelijk groen en donker. Witte windveren en witte regenpijpen zijn verstorend omdat zij de grootte van het gebouw benadrukken en niet streekeigen zijn.



4. Woningen van het boerderijtype

Aan de woningen onder één dak is door de raamindeling in de kamerhoge zijmuur af te lezen waar de scheiding tussen de woning en de stal was. De woningen hebben een mansardedak of zadeldak. De voorgevel is soms gedecoreerd. De indeling van de voorgevel is symmetrisch met de deur in het midden en een raam aan weerszijden, of a-symmetrisch met een voordeur en soms een erker. Diverse woningen zijn wit gesausd of geverfd. De kozijnen zijn wit of groen geschilderd, de deuren groen.



Op het erf staan bijgebouwen, vroeger in gebruik voor opslag en wagens, nu voor diverse doeleinden. De bijgebouwen zijn in situering, maat, materiaal en detaillering ondergeschikt aan de woning.



5. Woningwetwoningen

De Woningwetwoningen zijn uitgevoerd in metselwerk (overwegend rood) en dakpannen.

6. Overige bebouwing

De woningen uit de jaren ‘60 en ‘70 zijn vaak gebouwd met een bruingele baksteen en hebben bruine kozijnen en deuren. Hiermee wijken ze af van de karakteristieken in het gebied.
Woningen waren of worden wit gesausd of geschilderd.



De woningen uit de jaren ‘80 en ‘90 hebben vaak een steenkleur die lichter is dan die van de oorspronkelijk baksteen uit de omgeving. Hierdoor wordt hun verstorende werking in de omgeving versterkt.



Bijzondere elementen

Kasteel Loenen kent landgoedaanleg in de vorm van lanen, houtwallen en loofboscomplexen, afgewisseld met weilanden en bouwlanden. Bij en achter het buitenhuis, dat wit is met een grijs dak en groene luiken, staan schuren schijnbaar ordeloos gegroepeerd. Het complex heeft een cultuurhistorische betekenis en is afwijkend van de omgeving.



Landgoed Schoonderlogt. De herenboerderij met poorthuis en parkachtige voortuin wordt omgeven door een drietal woningen met dezelfde architectonische details als die van de villa van de boerderij. Ze zijn gestuukt en wit gesausd, in de topgevel van de woning zit een verwijzing naar Normandische of Engelse boerderijen en de kozijnen van de ramen en deuren werden zachtgeel met groen geschilderd. Dit ensemble heeft cultuurhistorische betekenis en is afwijkend van de omgeving.





Het Lingegemaal is gebouwd aan de kruising van het Lingekanaal en de Rijndijk. Zowel de plek als de vormgeving van het gebouw uit de 50er jaren zijn bijzonder.



Aan weerszijden van de A50 staat bij de kern Heteren een geluidswal. De wanden zijn van duurzaam hout gemaakt en opgeschilderd.

Bruggen over de Linge. Deze bruggen zijn niet opvallend maar ze vernauwen de route over het water, waardoor de kruising weg-water herkenbaar wordt. Ze zijn veelal gemetseld van baksteen. Nieuwe bruggen zijn uitgevoerd in beton met metselwerk accenten.

Welstandsbeleid

Verantwoording

In het gebied staan gebouwen die een agrarische functie hebben of hebben gehad en vrijstaande woningen. Veel oorspronkelijke boerderijen en wederopbouwboerderijen met bijbehorende erven zijn nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. De bebouwingskarakteristieken van de boerderijen zijn waardevol voor het aanzien van het gebied, want de historie van het gebied is daardoor nog goed afleesbaar. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van deze boerderijen en de erven in het gebied zoveel mogelijk te bewaren, zonder dat ze museumstukken worden. Daarnaast staan in het gebied nieuwe gebouwen. Daarvan is de vormgeving en detaillering divers. Soms werkt dit verstorend voor het karakter van het gebied. De landschappelijke waarde van het gebied wordt hierdoor echter niet aangetast. De diversiteit van de bebouwing kan in nieuwe ontwikkelingen doorgezet worden. Daarbij zal wel goed naar belendende bebouwing en de kwaliteit van de bebouwing gekeken moeten worden.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de historische en wederopbouwboerderijen dienen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het complex en de directe omgeving dienen te worden gerespecteerd. Zie de gebiedsbeschrijving.
2. Bij vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen en bij nieuwbouw is vernieuwing onder voorwaarden mogelijk. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 6.2.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bestaande bebouwingskarakteristieken te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de bestaande boerderijen en woningen van het boerderijtype dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw en de overige bebouwing dient deze in ieder geval op de weg te worden georiënteerd.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn en met het hoofdgebouw een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij historische en wederopbouw boerderijen en woningen van het boerderijtype dienen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het gebouw en de directe omgeving te worden gerespecteerd. Daarbij is in ieder geval relevant: boerderijtype, de dakvorm en schaal en maat. Zie ook de gebiedsbeschrijving
2. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en (voormalige) bedrijfsgedeelte in de gevels herkenbaar te blijven.

3. Bij de overige bebouwing is vernieuwing mogelijk maar met respect voor de directe omgeving qua maat, schaal, kapvorm en van de bestaande bebouwing.
4. Een uitbreiding mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet qua vorm aansluiten op de bestaande bouw. Een afwijkende vorm is toegestaan als deze aan de achterzijde staat.
5. Bijgebouwen worden vormgegeven conform de bestaande karakteristieken van de omgeving. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
6. Bij nieuwbouw van een woning kiezen voor een eenvoudige bouwmassa met als basis een rechthoekige plattegrond. Het dak is daarbij onaangetast.
7. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn en op de karakteristieken van het gebouw.
8. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen:

1. Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden die gelijk zijn aan of harmoniërend met het bestaande gebouw.
2. Er dienen kleuren toegepast te worden die passen bij de directe omgeving.
3. Bij nieuwbouw dienen materialen en kleuren te worden toegepast die gelijk zijn aan of harmonierend met directe omgeving. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
4. De gekozen detaillering, materialen en kleuren moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen.
5. De detaillering dient sober te zijn tenzij de bestaande karakteristieken daartoe aanleiding geven.

Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Gebied 2 Komgronden

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De komgronden bestaan uit agrarisch gebied en zijn voornamelijk als weiland in gebruik. Er staat niet veel bebouwing.



Het gebied is ontstaan voor de bedijking, toen de rivieren jaarlijks overstroomden en waar de stroomsnelheid veel lager was, fijn kleimateriaal werd gedeponeerd in kommen. Deze kommen werden begrensd door oeverwallen langs de rivieren en stroomruggen dwars door het gebied. In de gemeente ligt centraal de kom met Liedermeint, Hollanderbroek, De Meilanden en Weerbroek. Aan de rand van de gemeente liggen de kommen Lakemond, Het Zettensche Veld, een deel van het Eldensche Veld en Het Broek. Omdat ze oorspronkelijk als weide en hooiland in gebruik waren de kommen zeer open. De verkaveling is regelmatig en groter van schaal dan die van de oeverwallen en stroomruggen.



Na een ruilverkaveling in de 50-er en 60-er jaren van de vorige eeuw werden de kommen ontslo-ten met rechte wegen. Populierenbossen, erf-beplanting met populieren en wegbeplanting met populieren verkleinen de openheid maar versterken door hun silhouetten het kenmerk van de kommen.
De A50 doorsnijdt de centrale kom en de A15 het Zettensche Veld. De wegen liggen vlak en open in het landschap. Het klaverblad ‘Knooppunt Valburg’ is door hoogopgaande beplanting omgeven. De nieuwe Betuwe-spoorlijn snijdt door het klaverblad heen.



Als gevolg van het open landschap is zicht op de bebouwing op bedrijventerreinen langs de snelwegen ontstaan. Hoogte, massa, materiaal en kleurgebruik zijn opvallend. Het geldt voor het bedrijventerrein in Zetten en Heteren, grenzend aan het Zettensche Veld, De Meilanden en Weerbroek.







De bebouwing staat verspreid in het gebied. Als gevolg van de ruilverkavelingen werden boerderijen eerst op de rand van de kom en later midden in de kom gebouwd. De laatste jaren worden opnieuw boerderijen, tuinderijen of andere bedrijven op de rand van of in de kom gebouwd.
De afstand van de bebouwing tot de weg en de richting van de kappen ten opzichte van de weg variëren bij de bebouwing van de 50er jaren. Na de 50er jaren is de woning gericht naar de weg en staat voor de stallen/schuren. In de jaren ‘50 zaten woning en stal/schuur in één gebouw. Vanaf de jaren ‘60 worden de woningen los van de stal/schuur geplaatst en eventueel met een laag tussenlid verbonden. De afgelopen jaren ziet men ook weer woning en schuur onder één dak. Maar de gerichtheid van de woning op de straat blijft.

Aan de Parallelweg-Noord, het begin van de Woutersdijk en langs de Linge is sprake van lintbebouwing.

De gebouwen staan haaks ten opzichte van elkaar. Bijgebouwen staan achter de scheidslijn tussen de woning en de stal/schuurgedeelte. Een enkel erf ligt op een natuurlijke verhoging of terp.

De bebouwing

1. Ruilverkavelingsboerderijen

De ruilverkavelingsboerderijen uit de jaren ‘50 zijn nauwelijks te onderscheiden van de wederopbouwboerderijen uit de gemeente als gevolg van de gekozen architectuur, kleur en materiaalgebruik. Ook hier geldt de grote variatie. Op diverse erven staat een woonhuis met twee lagen en een kap. De erven kennen weinig erfbeplanting.



De ruilverkavelingsboerderijen uit de jaren 60 en 70 zijn vernieuwend en vallen op door hun lage gebouwen en door hun erfbeplantingen. Deze omzomen de erven met voornamelijk populieren, waarbij de weg- en voorzijde vrij is van beplanting. De daken van de stallen en schuren hebben flauwe hellingen en bestaan uit golfplaat. De vormgeving van de woningen is divers waardoor een rommelig beeld ontstaat. Deze schuren/stallen en de woning zijn aan elkaar aangepast. Bijgebouwen bij deze ruilverkavelingsboerderijen hebben een vormgeving die bij de bedrijfsvoering past; stallen en silo's bij veebedrijven, hoge schuren bij akkerbouw en tuinbouwbedrijven. Schaal en maat zijn groter dan de oorspronkelijke bebouwing.

2. Nieuwe boerderijen, tuinderijen en bedrijven

Daar waar het woonhuis los van de schuur of de stallen wordt gebouwd, wijkt de vormgeving sterk af van het bedrijfsgedeelte. Dit geldt ook voor kleur en materiaalgebruik.
Daar waar de schaal van de gebouwen groot is, of beplanting ontbreekt, blijft het zicht erop bestaan. Als de gevels dan ook opvallend van kleur (bijvoorbeeld te licht of glimmend) zijn wordt de openheid en het groene karakter van de kommen aangetast.



3. Overige bebouwing

Vrijstaande woningen komen niet veel voor. Zij voegen zich in de omgeving als verbouwde boerderij of als woning in het groen.
In het gebied staan een trafo- en een pompstation, omgeven door hoogopgaande beplanting. Bij het pompstation bevinden zich twee woningen met een bijgebouw. De woning die wit is geschilderd valt op.
Langs de A50 wordt in Weerbroek, in aansluiting op de "Poort van midden-Gelderland", een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. De bedrijven richten zich op de A50.
Aan de westzijde van de A50 en ten noorden van de Linge staat een tankstation. Dit station is aan de west- en zuidzijde door beplanting ingekaderd.





Detaillering

1. Ruilverkavelingsboerderijen

De boerderijen hebben rode gebakken pannen op het dak en een rode baksteen, of een grijze pan met een donkere kleur baksteen. De kozijnen worden bij de woning wit geschilderd en de deuren groen. De houten delen achter op de boerderijen zijn zwart.
De ruilverkavelingsboerderijen uit de jaren ‘60 en ‘70 hebben verschillende maar wel donkere kleuren baksteen. Bij de hoge schuren bestaan de wanden uit damwandprofiel, dikwijls in een groene kleur. De daken zijn bedekt met golfplaten.

2. Nieuwe boerderijen/tuinderijen/kwekerijen

Kleur en materiaalgebruik van woning en bedrijfsgebouw zijn sterk verschillend. De woningen zijn meestal gemetseld. De bedrijfsgebouwen overwegend in stalen damwandplaten.

Bijzondere elementen

Homoet

Op de hoger gelegen stroomrug tussen Valburg en Heteren werd, omgeven door het in het verleden onbegaanbare natte gebied van de kommen, een burcht gebouwd met een parochiekerk temidden van enkele boerderijen.
De burcht en de kerk werden gesloopt en nu staat er een 19de eeuws kerkje op een terp (woerde). Het staat te midden van enkele boerderijen, een bedrijf en enkele vrijstaande woningen.



De twee historische boerderijen aan weerszijde van het kerkje staan eveneens op een terp, maar deze is lager. De ene boerderij is met de achterzijde naar de weg gekeerd, de andere met de voorzijde.
Alle bebouwing staat in een lint.
De karakteristieken van de bebouwing wijken niet af van die van de bebouwing in de linten op de oeverwallen en de stroomruggen.





Welstandsbeleid

Verantwoording

In dit gebied staat weinig bebouwing. De relatief jonge boerderijen en de bijbehorende beplante erven zijn bepalend voor de karakteristiek van het verder voornamelijk open gebied. De vormgeving van de bebouwing is divers. De waarde van het gebied zit meer in de openheid van het landschap dan in de overwegend bescheiden bebouwing. De diversiteit van de bebouwing kan dan ook in nieuwe ontwikkelingen doorgezet worden. Daarbij zal wel naar belendende bebouwing gekeken moeten worden.

Beleid

1. De bestaande bebouwingskarakteristieken van het complex en de directe omgeving dienen te worden gerespecteerd. Zie de gebiedsbeschrijving.
2. Bij vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen en bij nieuwbouw is vernieuwing onder voorwaarden mogelijk. Zie daartoe hoofdstuk 6.2.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de bestaande boerderijen en woningen van het boerderijtype dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw en de overige bebouwing dient deze in ieder geval op de weg te worden georiënteerd.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn en met het hoofdgebouw en elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij historische en wederopbouw boerderijen en woningen van het boerderijtype dienen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het gebouw en de directe omgeving te worden gerespecteerd. Daarbij is in ieder geval relevant: boerderijtype, de dakvorm en schaal en maat. Zie ook de gebiedsbeschrijving
2. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte in de gevels herkenbaar te blijven.

3. Bij de overige bebouwing is vernieuwing mogelijk maar met respect voor de directe omgeving qua maat, schaal, kapvorm en van de bestaande bebouwing.
4. Een uitbreiding mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet qua vorm aansluiten op de bestaande bouw. Een afwijkende vorm is toegestaan als deze aan de achterzijde staat.
5. Bijgebouwen worden vormgegeven conform de bestaande karakteristieken van de omgeving. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
6. Bij nieuwbouw van een woning kiezen voor een eenvoudige bouwmassa met als basis een rechthoekige plattegrond. Het dak is daarbij onaangetast.
7. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn en op de karakteristieken van het gebouw.
8. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden die gelijk zijn aan of harmoniërend met het bestaande gebouw.
2. Er dienen kleuren toegepast te worden die passen bij de directe omgeving.
3. Bij nieuwbouw dienen materialen en kleuren te worden toegepast die gelijk zijn aan of harmonierend met directe omgeving. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
4. De gekozen detaillering, materialen en kleuren moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen.
5. De detaillering dient sober te zijn tenzij de bestaande karakteristieken daartoe aanleiding geven.

Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Gebied 3 Uiterwaarden

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Langs de rivieren Rijn en Waal liggen buitendijks uiterwaarden. Hier krijgt de natuur de ruimte naast de gangbare landbouw.



Na de bedijking van de Betuwe rond 1300, met een zomer en een winterkade, werd het gebied als weide en hooiland gebruikt en werd er klei gewonnen voor de baksteenfabricage. Het terrein is niet vlak en de openheid neemt als gevolg van natuurontwikkeling af.
Er is weinig bebouwing.



Aan de zomerkade en dus aan de rivier, ligt op terpen de bebouwing. Via een doodlopende weg door de uiterwaarden heen worden de gebouwen bereikt. Bij hoog water staan de gebouwen midden in het water.



In de Randwijkse Uiterwaarden zijn drie clusters van bebouwing aanwezig. Verder is er incidenteel wat bebouwing. Bij het Sluis-stuwcomplex bij Driel staan enkele verspreid staande gebouwen die bij het functioneren van het complex horen. De A50 ligt op bruggen die de stroom van het water in de rivier ook bij hoog water zo weinig mogelijk belemmeren.

Bij de steenfabrieken staan de schuren evenwijdig aan de rivier. Bij de overige bebouwing staat de meeste bebouwing gericht naar de rivier.

Bebouwing

Steenfabrieken

Er zijn twee nog werkende steenfabrieken. Daarnaast is er nog één ruïne aan de Rijn en is er een herkenbare voormalige locatie van een steenfabriek, (“De Steenoven”) aan de Waal. Bij de werkende steenfabrieken zijn de schoorsteen-pijpen een oriëntatiepunt in de omgeving. De kleinste steenfabriek heeft historische bebouwing en geen beplanting. De grootste fabriek heeft diverse gebouwen van een forse maat en is door een dijk en beplanting omgeven aan de zijde van de uiterwaard. Bij de ruïne staat een eenvoudig huis en op het voormalige steenfabriekcomplex staat een T-boerderij met enkele bijgebouwen. Het is een camping door beplanting omgeven.







Overige bebouwing

De kleinste steenfabriek is onderdeel van een lint met vier woningen en een boerderij. Eén woning is de bedrijfswoning van de fabriek, vervolgens staan er twee vrijstaande woningen, waaronder één wit gestuukt. De boerderij is een agrarisch bedrijf met stallen omgeven door een dijk.



Bij de pont over de Rijn bij Lexkesveer staan twee gebouwen. Een voormalige herberg, nu woning met kantoor en een café-restaurant met terras aan het water. De voormalige herberg is een gebouw met een groot volume en het café-restaurant is klein en laag.



Detaillering

De bebouwing is overwegend gemetseld in een rood genuanceerde steen. Enkele panden zijn wit gestuukt.

Bijzondere elementen

De stuw bij Driel is met de twee bogen een landmark in het gebied. Alle bouwwerken op het Sluis-stuwcomplex zijn overwegend wit en hebben een plat dak. Er is geen verhullende beplanting.



De twee bruggen over de twee rivieren hebben een eigen beeldkenmerk en zijn van beton gebouwd. De brug over de Waal is in de verte te zien door de rode streep langs het wegdek en de twee pylonen.
Deze brug kenmerkt zich door zijn slanke constructie en fraaie vormgeving.



Welstandsbeleid

Verantwoording

In het gebied staat weinig bebouwing. Alle bebouwing is uniek en individueel vormgegeven. Verbouwingen en uitbreidingen dienen dan ook voornamelijk in relatie tot het gebouw zelf te worden beoordeeld. Bij nieuwbouw zijn er weinig karakteristieken die als uitgangspunt kunnen gelden, diverse vormgeving is dus mogelijk.
De basiskwaliteit van het landschap dient te worden gehandhaafd.

Beleid

1. De bestaande bebouwingskarakteristieken van het complex en de directe omgeving dienen te worden gerespecteerd. Zie de gebiedsbeschrijving.
2. Bij vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen en bij nieuwbouw is vernieuwing onder voorwaarden mogelijk. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 5.2.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bestaande bebouwingskarakteristieken te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij daaraan ondergeschikt zijn. Zij moeten in elk geval met elkaar en met het hoofdgebouw een samenhangend geheel vormen.
3. Bijgebouwen worden vormgegeven conform de in de gebiedsbeschrijving beschreven karakteristieken.
4. Bij nieuwbouw van een woning kiezen voor een eenvoudige bouwmassa met als basis een rechthoekige plattegrond. Het dak is daarbij onaangetast.

Vormgeving

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk maar met respect voor de bebouwingskarakteristieken in de directe omgeving, de vormgeving, maat en schaal van de bestaande bebouwing.
3. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw afgestemd te zijn.
4. Een uitbreiding mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet qua vorm aansluiten op de bestaande bouw. Een afwijkende vorm is toegestaan als deze aan de achterzijde staat.

Gebied 4 Recreatiegebieden

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Dit gebied behelst zeer diverse recreatieterreinen, variërend van de recreatieplassen bij Slijk-Ewijk tot de golfbaan Welderen en campings.
Een algemeen kenmerk van deze terreinen is dat ze zijn samengesteld uit verschillende gebouwen die zich op een afgebakend terrein bevinden. In hun totaliteit vormen ze een ruimtelijke eenheid, die zich duidelijk onderscheidt van zijn omgeving in functies en bebouwingstypologie.



De terreinen liggen aan een invalsweg of doorgaande weg in of net buiten de bebouwde kom.
Er is in het algemeen slechts één entree.
Ze worden omheind door groen (hagen), door een hekwerk of door water. De terreinen zijn niet altijd vrij toegankelijk.
Parkeren gebeurt op het eigen terrein.

Bebouwing

Zoals gezegd wijkt de bebouwing in deze terreinen af van die in de directe omgeving.
Binnen een terrein is er veel onderlinge variatie in gebouwen. De groene buitenruimte vormt dan het verbindende element.



Op het recreatieterrein Park Tergouw in Oosterhout bevinden zich houten chalets en stacaravans. De bouwmassa's bestaand uit een rechthoekige of L-vormige basisvorm van één bouwlaag welke is afgedekt met een plat dak of een hellend dak van maximaal 45 graden. De bouwmassa's staan minimaal 3 meter van elkaar af en met de kopse kant georiënteerd op de ontsluitingsweg. Minimaal 40% van de breedte staat in de rooilijn. Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
De gevelopbouw is traditioneel. De gevels zijn opgebouwd uit verticaal of horizontaal geplaatste rabatdelen eventueel boven een metselwerk plint en vertonen weinig plasticiteit. Het kleurgebruik is beperkt tot de materiaaleigen kleur van hout of hout geschilderd in een grijstint of donkere kleur.
Hellende daken zijn uitgevoerd als pannendak, Aquapan, daksingels of riet. Dakkapellen komen niet voor.

Bij Strandpark Slijk-Ewijk zijn in de twee aanliggende boerderijen recreatieve activiteiten in de schuur ontwikkeld. De boerderijen zelf worden bewoond. Bij boerderij de “Leijgraaf” is in de schuur een horecavoorziening gevestigd en bij boerderij “De Hooge Brug” bevindt zich in de voormalige schuur o.a. de receptie van de achtergelegen camping. Op het terrein van het strandpark staat een toiletgebouw.





Aan de Tielsestraat is een restaurant met terras gebouwd.



Aan de Grote Molenstraat ligt een golfterrein. Het clubhuis is achter en ten noorden van boerderij “Welderen” gebouwd. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling en past bij de nieuwe functie van het terrein.



Aan de rand van de Liedermeint liggen naast elkaar camping ‘De Overbetuwe’ en het vakantiehuisjescomplex ‘Olmenhoeve’. Zij worden omgeven door beplanting. Op de camping staat centraal de receptie voor beide terreinen met kantine. Deze bestaat uit één laag met plat dak. Twee bij het terrein behorende woningen hebben een landelijke maar afwijkende architectuur.





Aan de Waaldijk ligt bij Oosterhout camping ‘Grote Altena’. Bij het buitendijks gebouwde restaurant met terras, dat wit is geverfd, ligt tegen de dijk aan een terrein met vaste staplaatsen. Onder aan de dijk ligt in de uiterwaard het overige gedeelte van de camping.





Detaillering

Kleuren en materialen zijn zeer divers.



Op het terrein van het strandpark staat een toiletgebouw met dezelfde vormgeving, kleur (blauw) en materialen (betonsteen) als de verbouwde schuur van de boerderij de “Leijgraaf”.

Het restaurant en de schuur aan de Tielstraatzijn van hout gebouwd en hebben een groot rood pannen dak, passend in de landelijke en recreatieve omgeving.

Welstandsbeleid

Verantwoording

In dit gebied liggen recreatieterreinen die verschillen in zowel grootte als vorm en functie. De bebouwing is dan ook zeer divers en wijkt vaak af van de bebouwing in de directe omgeving. De recreatieterreinen zijn een wereld op zich en alleen aan de randen is rekening gehouden met de meestal landelijke omgeving. Bouwplannen dienen dan ook getoetst te worden aan de bestaande karakteristieken op de terreinen en indien van toepassing aan de bebouwing in de landelijke omgeving.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijvingen te worden gerespecteerd.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 5.2. Voor Park Tergouw in Oosterhout blijft de bestaande beeldkwaliteit het uitgangspunt.
3. Aan de randen met het buitengebied dient te worden aangesloten op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij hieraan ondergeschikt zijn. Daarnaast vormen hoofdgebouw en bijgebouwen qua situering een samenhangend geheel.

Vormgeving

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bij vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen en bij nieuwbouw is vernieuwing onder voorwaarden mogelijk.

3. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw afgestemd te zijn.
4. Bij nieuwbouw aan de rand met het buitengebied dient qua vorm, maat en schaal te worden aangesloten op de bebouwing uit het buitengebied.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Detaillering, kleuren en materialen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van de gebouwen en de bouwwerken in de directe omgeving.
2. Aan de randen met het buitengebied mogen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken worden toegepast.
3. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Gebied 5 Historische invalwegen

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De invalswegen van de dorpen in Overbetuwe vormen de oudste gedeelten van deze kernen. De dorpen zijn hierlangs ontstaan. De invalswegen zijn meestal licht gekromd en volgen de stroomruggen of dijken van het rivierenlandschap. Ze kunnen in twee hoofdtypes worden onderscheiden:

1. Aftakkingen van de weg over de dijk : Heteren, Driel, Oosterhout, Randwijk, Slijk-Ewijk.
2. Lintbebouwing langs een doorgaande route: Elst, Zetten, Andelst, Herveld, Valburg.



De bebouwing is grotendeels vóór de tweede wereldoorlog tot stand gekomen.

Bij de ‘dijkdorpen’ ligt de invalsweg haaks op de dijk. De toegang tot het dorp wordt gemarkeerd door een kerktoren of een ander markant gebouw zoals de molen in Herveld.



Bij de andere invalswegen is het start- of eindpunt niet zo helder aan te geven. De lintbebouwing verandert van ruim opgezette landelijke bebouwing naar meer aaneengesloten stedelijke bebouwing.



De kerk en omgeving halverwege of aan het begin van het lint vormen meestal de kern van het dorp. Hier bevinden zich ook winkels en andere voorzieningen. Soms wordt de weg breder waardoor er een pleinvormige ruimte ontstaat zoals in Heteren, Andelst en Zetten. De randen worden gevormd door winkelbebouwing. Op het plein wordt geparkeerd.

De invalswegen zijn niet altijd tweezijdig bebouwd. Soms bevinden er zich nog oude boomgaarden en moestuinen langs de invalswegen. Er zijn veel doorzichten naar het buitengebied.

In de kern van de dorpen staan de panden dichter op elkaar. Hier is het straatprofiel nauwer en bevindt de bebouwing zich dichter op de weg. Het bebouwingsbeeld is kleinschalig.



Grotere gebouwen betreffen vaak recente toevoegingen zoals winkels, woonvoorzieningen of scholen.



De panden langs de invalswegen liggen niet altijd strikt in een rooilijn. Ze richten zich echter wel altijd met een (kop)gevel naar de weg. Samen met de kromming van de wegen ontstaat er een verspringend en daardoor gevarieerd straatbeeld. Opvallende en terugkerende elementen langs de invalswegen zijn de kerken, het (voormalige) gemeentehuis, het plaatselijke hotel/café en de woningen van de vroegere notabelen. De overige bebouwing bestaat uit woningbouw en enige winkels.



Bebouwing

Langs de invalswegen bevindt zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing van de kernen. Aan de randen van het dorp bestaat deze uit (voormalige) boerderijen. De woonfunctie overheerst. Het bebouwingbeeld is gevarieerd en beslaat diverse periodes en bouwstijlen. De meeste bebouwing dateert uit de vooroorlogse bouwperiode alsmede de bouwperiode van de wederopbouw. Recentere bebouwing betreft invullingen langs het lint en bij de randen van de dorpen.



Het meest voorkomende gebouwtype is de vrijstaande woning met een kap. De bijbehorende gebouwen zoals schuren en hallen liggen naast of achter de woning. Ze zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
De hoofdvorm is eenvoudig, meestal gebaseerd op een rechthoek, met een zadeldak haaks op of evenwijdig aan de weg. Andere kapvormen zijn het mansardedak en het schilddak, al dan niet met wolfseinden. In de kernen komen ook platte daken voor. De (vooroorlogse) villa's hebben meestal samengestelde dakvormen.





De panden hebben één tot twee bouwlagen met een kap. Woningen met meerdere bouwlagen komen in de kernen voor.
Goot- en nokhoogte variëren. De boerderijen hebben meestal een lage goothoogte.
De rooilijn wordt niet strikt gevolgd. De gebouwen zijn wel altijd naar de weg toe gericht. Uitzonderingen vormen enige oudere landhuizen die terug liggen ten opzichte van de weg op een groot perceel.



Recente invullingen vertonen de kenmerken van de periode waarin ze werden gerealiseerd: opvallend is de lichte kleurstelling van deze panden.





Openbare voorzieningen als scholen en kleine winkelcentra bestaan uit één tot twee lagen met een plat dak. Andere gebouwen zoals de voormalige gemeentehuizen hebben hun eigen architectuur. Ze liggen verder terug en zijn soms omringd door een gazon of open ruimte (Heteren, Andelst).



Detaillering

De woningen langs de invalswegen hebben roodbruine of lichtbruine bakstenen gevels. Gepleisterde gevels komen ook veel voor. De daken hebben rode of zwarte pannen. Rieten daken komen weinig voor. De detaillering is sober en eenvoudig. De villa`s van de vroegere notabelen zijn wel rijker gedecoreerd. De panden zijn voorzien van dakoverstekken, luifels, serres en houten sierornamenten. De meer recente bebouwing is overwegend rustig en sober gedetailleerd.





De oude winkelpanden hebben op de begane grond vaak grote glazen puien. Erboven wordt gewoond. De jongere winkels zijn opgebouwd uit lichtgekleurd metselwerk en voorzien van een plat dak. De entree met luifel is vaak opvallend.





Bijzondere elementen

Als bijzondere elementen kunnen alle kerken langs de invalswegen worden genoemd. Zij fungeren als herkenningspunten en markeren de toegang tot het dorp. De molen van Herveld heeft dezelfde functie.





Deze villa in Oosterhout (nu een bedrijf) is een van de weinige houten huizen in de omgeving. Daarnaast valt zij op door het kleurgebruik.



Het voormalig gemeentehuis van Valburg in Andelst. Een mooi voorbeeld van het ‘nieuwe’ bouwen. De bijbehorende toren is bijzonder.



Het voormalig (oude) gemeentehuis van Heteren: prachtig gelegen langs de dijk. De nieuwe aanbouw is een afwijkend element.

In Herveld-Noord is het zorgcentrum een hoog gebouw van meerdere bouwlagen. Een tegenstelling tot de tweelaagse bebouwing in het dorp.



Het voormalige (nieuwe) gemeentehuis van Heteren (thans een school) is een opvallend en grootschalig element langs de invalsweg.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De historische invalswegen zijn de oudste routes in de dorpen waarlangs zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing bevindt. De centra van de dorpen liggen aan de invalsweg of worden gevormd door een deel hiervan. De invalswegen zijn dan ook van groot belang voor de openbare ruimte in de gemeente.
De bebouwing is in situering en vormgeving gevarieerd. Kleinschalige woningen overheersen, maar ook andere functies waaronder grote (openbare) gebouwen komen voor. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande gebouwen en is in verschillende tijden en voor uiteenlopende doelen gebouwd. Dit geeft een contrast met de direct erachter gelegen woonwijken die vaak een grotere eenheid vormen. Het gevarieerde beeld gevormd door de individuele gebouwen is kenmerkend en bepaalt ook de kwaliteit van de invalswegen.

Beleid

1. Historische invalswegen vallen altijd onder de noemer '**representatief**' gebied.
2. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterk/verbeterd te worden.
3. De bebouwingskarakteristieken van het complex en de directe omgeving dienen te worden *gerespecteerd*. Zie de gebiedsbeschrijving.
4. Bij vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen en bij nieuwbouw is *vernieuwing* onder voorwaarden mogelijk. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 6.2.
5. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.

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 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.

Detaillering, 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.

Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 6.

Gebied 6 Woonwijken vooroorlogs tot jaren veertig

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 samenhangende 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, jarendertig 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.



Detaillering

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, 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. 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 reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Gebied 7 Woonwijken wederopbouw

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De naoorlogse uitbreidingen worden gekenmerkt door hun rechthoekige stratenpatroon. De woonfunctie is dominant.
Het zijn planmatig opgezette wijken parallel aan of in de nabijheid van de invalswegen. Er is een grote mate van herhaling van woningtypes, waardoor deze wijken een grote mate van eenheid vertonen. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een rechthoekig stratenpatroon van hoofdstraten en smallere zijstraten. Het straatprofiel bestaat uit ondiepe voortuinen, trottoirs aan weerszijden. Er wordt op straat geparkeerd. De straten in de latere wijken zijn vaak breder dan die uit de jaren 50. Er is meer ruimte ingeruimd voor parkeren. De wijken hebben een open en groen karakter.
In de achtertuinen bevinden zich kleine schuurtjes. De tuinen worden vaak omheind door lage groene hagen.
De rooilijn wordt meestal strikt gevolgd. Op een aantal plekken is er een zaagtandverkaveling.







Aan de randen van deze wijken bevinden zich soms flatgebouwen (drie of vier bouwlagen), halfvrijstaande, ruime woningen en vrijstaande bungalows.



Bebouwing

De bebouwing is hoofdzakelijk woningbouw. Andere gebouwen herbergen scholen en openbare functies. Deze bevinden zich meestal in een plantsoen op centrale plekken in de wijken.



De oudste woningbouw bestaat uit strookbebouwing en halfvrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De schaal van deze bebouwing is klein. De panden zijn ondiep en de perceelmaat is relatief smal. De woningen richten zich naar de weg. De gevels zijn vlak.



Vanaf de jaren zestig ontstaat er meer variatie in woningtypes, onder andere halfvrijstaande woningen en bungalows. De laatste bevinden zich aan de randen van de wijk omgeven door veel groen en op ruime kavels. Andere dakvormen dan zadeldaken, zoals platte daken, komen hier vaak voor.



Detaillering

De eerste woningen uit de wederopbouwperiode zijn overwegend opgebouwd uit een rode baksteen met een rood gebakken of gesmoord pannendak. In een aantal situaties zijn de gevels na een renovatie gepleisterd of voorzien van plaatmateriaal. De gevelopeningen zijn klein. Meestal is er één groot raam voor de woonruimte, verder zijn er smalle of vierkante ramen voor de overige ruimtes. Luifeltjes boven de voordeur zijn een veel voorkomend element.
De detaillering is overwegend sober. Dakkapellen komen vaak voor en zijn een opvallend element in het straatbeeld. Soms zijn ze voorzien van een zinken puntdak.





In de woningbouw uit latere periodes wordt vaak een gele of lichtbruine baksteen gebruikt. Zwarte daken zijn overheersend. Een typisch kenmerk uit deze periode zijn de paneelvullingen in de gevels. De raamopeningen met name op de begane grond zijn opvallend groot (‘doorzonwoningen’). Ook komen er balkons aan de voorzijde voor.



Bijzondere elementen

Door hun openbare functies vormen scholen en kleinschalige winkelcentra, bijzonder elementen in deze wijken. Dit komt vooral door hun schaal, maat en afwijkende vormgeving. Het zijn lage, paviljoenachtige gebouwen, meestal gesitueerd in een parkje centraal in de wijk. Ze bestaan uit één (soms twee) bouwlagen voorzien van een plat dak. De gevelopeningen zijn groot waardoor sprake van grote glazen gevels.

Welstandsbeleid

Verantwoording

De woonwijken van de wederopbouwperiode zijn in het algemeen eenvormig in hun vormgeving en stedenbouwkundige structuur. Deze eenheid heeft een zekere cultuurhistorische waarde maar de architectuur is over het algemeen sober. De eenheid is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen, maar andere architectuur is geen probleem en kan zelfs een verbetering brengen.
Binnen de wijken zijn echter ook meer divers vormgegeven delen te vinden. Hier is ook ruimte voor diverse vormgeving.

Beleid

1. De belangrijkste karakteristieken van de directe omgeving dienen te worden *gerespecteerd*. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw is *vernieuwing* mogelijk mits ze de ruimtelijke kwaliteit van de wijk versterken.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.
4. Aan de randen met het buitengebied mogen geen lichte kleuren of glimmende materialen worden toegepast.
5. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.
6. Twee wederopbouwgebieden (buurtschap **Tichelmanstraat** bij Zetten en **Leedjes** bij Driel) liggen op enige afstand van de dorpen en vallen in het welstandsregiem *Laag*. Deze gebieden zijn aansluitend op dit hoofdstuk beschreven met *gebied 7*, pagina ?

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken in de directe omgeving. Zie daartoe de gebiedbeschrijving.
2. 2Afwijkende situering is mogelijk indien het de vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Bijgebouwen dienen zodanig te zijn gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
4. Openbare gebouwen of gebouwen van bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dienen te worden gerespecteerd. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits deze in maat en schaal aansluit op de directe omgeving of als 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. Het moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden die gelijk zijn aan of harmoniërend met het bestaande gebouw.
2. Bij nieuwbouw zijn diverse kleuren en materialen toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
3. De gekozen detaillering, materialen en kleuren dienen het karakter van het bouwwerk te ondersteunen.
4. Aan de randen met het buitengebied mogen geen lichte kleuren of glimmende materialen worden toegepast.

Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Welstandsbeleid
Buurtschappen Tichelmanstraat in Zetten en Leedjes in Driel

Verantwoording

Deze twee gebieden liggen op enige afstand van het dorp en vormen een soort enclaves. Door hun solitaire ligging is in de loop der tijd een eigen wereld ontstaan. Die wereld kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en bijgebouwen. Ook onderlinge verschillen van plaats, afmetingen en detail zijn daarbij bepalend. Vooral aan de achterkant is er nauwelijks sprake van enige samenhang.
Deze eigenschappen maakt dat voor die gebieden een lager of geen welstandsregiem gerechtvaardigd is.

Beleid

1. Aan de voorzijde zijn aan- en uitbouwen en overige bebouwing toegestaan mits dat geen afbreuk doet aan het omgevingsbeeld.
2. Dakkapellen op het voordak zijn toegestaan mits minimaal 1,00 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel en tot midden woningscheidende bouwmuren. De afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van de dakkapel). Dakkapellen mogen niet hoger zijn dan 1,50 m. gemeten van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim. Schuin hellend daken zijn toegestaan mits gelijk aan een al bestaande dakkapel op het zelfde dakvlak of in geval de dakhelling van de woning groter is dan 45º en de dakhelling van de dakkapel tenminste 25º;
3. Aan de achterzijde gelden geen welstandscriteria.

Buurtschap Tichelmanstraat Zetten









Buurtschap Leedjes Driel













Gebied 8 Woonwijken jaren zeventig en tachtig

Gebiedsbeschrijving

Structuur



De uitbreidingswijken uit deze periode in de kernen van Overbetuwe hebben veel overeenkomsten met woonwijken die gelijktijdig overal werden gerealiseerd in Nederland. Het betreft relatief grootschalige uitbreidingen aan de randen van de toenmalige dorpsgrenzen.
In tegenstelling tot de woonwijken uit de jaren ervoor is nu meestal sprake van één (gebogen of meanderende) ontsluitingsweg door de wijk, waaraan woonerven of hofjes liggen. Het straatprofiel is ruim, en opgebouwd uit de weg, trottoirs aan weerszijden met vaak ook nog parkeerhavens. Parkeren gebeurt op straat of in hofjes en soms op het eigen erf .
De woonfunctie is dominant, scholen en andere voorzieningen, indien aanwezig, zijn geconcentreerd op één plek centraal in de wijk en omgeven door een gazon of park.



Strookbebouwing in twee lagen met een kap is het meest voorkomende bebouwingsbeeld. Sociale woningbouw komt in deze wijken veel voor. De woningen zijn op de weg georiënteerd en volgen de rooilijn. Op enkele plekken komt een zaagtandverkaveling voor.
In de periode ná 1980 ontstaan er aan de randen van de kernen gebieden met vrijstaande (vrije sector) bebouwing. Deze woningen zijn gericht op het (toenmalige) uitzicht naar het buitengebied. Er is een grotere diversiteit aan woningtypes in deze latere periode.

Bebouwing

De hoofdvorm van de bebouwing bestaat uit strookbebouwing of halfvrijstaande woningen in twee lagen met een kap. Andere minder voorkomende woningtypen zijn de bungalow en de vrijstaande woning.
De overheersende dakvorm is het zadeldak met de nok parallel aan de weg. Andere voorkomende dakvormen zijn het schilddak, lessenaarsdak en het platte dak.
Laagbouw overheerst, flats en hoogbouw komen nauwelijks voor.



De hoofdvorm is overwegend eenvoudig. Schuren en garages bevinden zich in enkele gevallen aan de voorzijde van de woning.

De woningen zijn op de weg georiënteerd. In enkele gevallen richten ze zich naar een woonerf of een doodlopende voetgangersroute.
Het aantal woningtypes in deze wijken is dikwijls beperkt en er is een grote mate van herhaling.





In de zones waar veel (half)vrijstaande woningbouw voorkomt, aan de randen van de kernen en grenzend aan het buitengebied, is de variatie in woningtypes groter. De overheersende bouwstijl is traditioneel. De hoofdvorm heeft één tot maximaal twee bouwlagen met een kap. Wolfseinden en schilddaken komen voor. Detaillering







Het kleurgebruik is rustig en onopvallend. Lichtbruine, rode of gele baksteen komen het meest voor. De daken zijn bruin of zwart. Soms zijn er ook leiendaken. Rode daken komen minder vaak voor.
Opvallend is de trend naar lichtere kleuren voor de gevels in de periode ná 1980. Lichtgele, roomwitte en witte baksteen en betonsteen worden dan vaak toegepast.
De gevels zijn meestal vlak. Balkons en dergelijke aan de straatzijde komen zelden voor. Wel zijn er soms opvallende dakvormen, en kleine aanbouwen als entreepartijen, of erkers en serres. De woningen uit de jaren ‘70 hebben vaak grote raampartijen (doorzonwoning). In de latere bebouwing zie je een terugkeer naar kleinere kozijnen.
De plaatsing van garages en carports krijgen een steeds belangrijker plek zoals náást of voor de woning.

Welstandsbeleid

Verantwoording

De verkaveling en daarmee de situering van gebouwen is in deze gebieden divers. Er komen wel veel woonhofjes voor die via één doorgaande weg worden ontsloten. Er is een ruime variatie aan woningtypes gebouwd. Binnen een buurt of straat is er een bepaalde mate van eenheid en herhaling. De architectonische kwaliteit is over het algemeen gemiddeld. De kwaliteit van de wijken zit over het algemeen meer in de ruime opzet dan in de bebouwing. De bebouwing langs de randen bevindt zich vaak aan een doorgaande weg of is gericht naar het buitengebied en vormt daarmee het gezicht van de wijk.

Beleid

1. De belangrijkste karakteristieken van de directe omgeving dienen te worden gerespecteerd. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving
2. Vernieuwing is onder voorwaarden mogelijk. Dit dient dan wel de ruimtelijke kwaliteit van de wijk te versterken. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 5.2.
3. Langs doorgaande wegen of aan de randen met het buitengebied dient een hoge architectonische kwaliteit te worden gerealiseerd.
4. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen dienen zoveel mogelijk gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken in de directe omgeving. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving
2. Afwijkende situering is mogelijk indien het de vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Bijgebouwen dienen zodanig te zijn gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
4. Openbare gebouwen of bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dienen te worden gerespecteerd. Zie daartoe ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits deze in maat en schaal aansluit op de directe omgeving of als 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, zowel in vorm als in kleur en materiaal.
5. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient de bebouwing van goede architectonische kwaliteit te zijn. Hiervoor worden ook de criteria uit paragraaf 5.2 gehanteerd (representatieve gebieden).
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.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden die gelijk aan of harmoniëren met het bestaande gebouw.
2. Diverse kleuren en materialen zijn 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.

Gebied 9 Woonwijken recente uitbreidingen

Gebiedsbeschrijving

Structuur

In een aantal kernen zijn omvangrijke nieuwe woonwijken na 1990 gerealiseerd.
Het betreft planmatig opgezette uitbreidingswijken aan de randen van het dorp. In veel geval-len aan de hand van een beeldkwaliteitsplan zoals in Valburg de ‘Woerden’, in Heteren ‘plan-tage Melkweide’,in Randwijk ‘Randwijk-west’ en in Elst ‘Lanenbuurt A’.
De wijken zijn meestal beperkt toegankelijk middels één of twee toegangswegen. Een slingerende rondweg of een strak geometrisch patroon komen voor als hoofdontsluitingswegen binnen de wijk (Elst en Heteren).
Water is een terugkerend element in deze wijken, in de vorm van wadi’s, sloten of vijvers.
Groenstructuren leggen verbindingen met het landelijke buitengebied en zijn bepalend voor de veelal landelijke sfeer in de buurten.
Er wordt veel aandacht besteed aan scheiding van langzaam en gemotoriseerd verkeer.
Parkeren geschied meestal op het eigen erf of in parkeerhavens of hofjes.
De bebouwing is ruim opgezet en bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap.





Water is een terugkerend element in deze wijken, in de vorm van wadi’s, sloten of vijvers



De wijken zijn meestal opgebouwd uit project-matig gebouwde gedeeltes. Aan de randen zijn er zones met vrijstaande vrije sectorwoningen. Hier is de variatie in types groter. Kleinschalige appartementencomplexen komen ook voor zoals in Heteren.
De woningen zijn op de weg georiënteerd, de rooilijn heeft soms een zaagtandmodel (Heteren) maar volgt meestal de straat. In de Lanenbuurt in Elst is er juist voor gekozen om de woningen en woonblokken ten opzichte van elkaar te laten verspringen. Aan de voorzijde zijn meestal tuinen en opritten naar de garages. Aan de achterzijde grenzen de tuinen aan elkaar of soms aan het water en zijn vlonders aangebracht.





Bebouwing

De stijl van de bebouwing is divers, maar overwegend ‘modern’ van snit. Woningen die op de jaren dertig zijn geïnspireerd maar dan in een “modern jasje” is een veel voorkomend beeld. Het betreft hoofdzakelijk geschakelde, vrijstaande en halfvrijstaande woningen, afgewisseld door enige rijtjeswoningen.



De hoofdvorm bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn divers maar een zadeldak, plat dak en schilddak komen het meeste voor.

Er is veel aandacht besteed aan de hoekwoningen. Opvallend is de herhaling van woningty-pes, waardoor de straten een eenheid vertonen die door aan of uitbouwen echter ook makkelijk zou kunnen worden verstoord.







Het effect van de beeldkwaliteitplannen is vooral zichtbaar in de opzet van de hoofdvorm, het materiaal- en kleurgebruik van de woningen. Bij de projectmatig gebouwde gedeeltes is dit het meest zichtbaar vanwege de herhalingen van, soms zeer specifieke, bouwmassa's waardoor een sterke ritmiek in de straatgevelwand is ontstaan. Door het toepassen van verschillende architectuurthema's hebben woonbuurten hun eigen identiteit gekregen. In Valburg valt de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorziening op.



In de Lanenbuurt in Elst is middels het beeldkwaliteitsplan juist veel aandacht besteed aan een gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld. Woningen en woonblokken hebben onderling verspringende rooilijnen en goothoogtes en er is een afwisseling in kaprichtingen toegepast. De toepassing van een drietal kleurenpaletten die onderling subtiele nuances vertonen ondersteund het gevarieerde bebouwingsbeeld maar zorgt tevens voor een verwantschap.



Detaillering

Erkers, dakkapellen en serres zijn terugkerende elementen. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk baksteen voor de gevels, in vele tinten. Donkere steensoorten, warme kleuren, maar ook lichte kleuren als roomwit komen voor. Betimmerde en gepleisterde gevels komen voor. De daken hebben rode of zwarte pannen. Ook platte daken komen voor.
In de gedeeltes waar individuele woningen zijn gebouwd is het met name het kleur- en materiaalgebruik dat aan de BKP's refereert. Daarbij is sprake van een voorgeschreven kleur voor de gevels, en voor de dakpannen.
De kwaliteit van de detailleringen en materiaalgebruik is overwegend hoog.



Bijzondere details in deze buurten zijn ronde ramen, dakopbouwen van glas of hout, door de gootlijn opgetrokken geveldelen en bijzondere erfafscheidingen.
In Zetten-West zijn zonnepanelen en zonnecollectoren geïntegreerd in de ontwerpen van de diverse kapvormen.





Bijzondere elementen

In Zetten, langs de Magdalena en Kerkewei, bevindt zich een projectmatig opgezette wijk die afwijkt van de overige woonwijken. Het betreft een op zichzelf staande wijk die in meerderheid een Vlaamse of Kempische bouwstijl heeft. Ook zijn enkele woningen uitgevoerd in Engelse cottagestijl.



De tot nu toe gerealiseerde woningen zijn vrijstaande villa's met twee tot drie bouwlagen en een samengestelde kap. Het materiaalgebruik is veelal recuperatie- (hergebruikte) baksteen. Ook voor de dakbedekking is hergebruikt materiaal toegepast. Dit zijn zowel rode als zwarte dakpannen en leisteenpannen. Verder is als bouwmateriaal natuurstenen, lood en zink toegepast. Serres, erkers en dakkapellen completeren dit beeld.

Het plan is ontwikkeld op basis van een visie ten aanzien van de architectuur en inrichting. Daardoor heeft deze wijk een zekere samenhang en is het beeldbepalend voor de noordelijke entree van Zetten.



Een ander bijzonder element in de recente woongebieden is de toepassing van het (semi) openbare groen en water. Oude boomgaarden en beukenhagen maken deel uit van het straatbeeld en vormen een integraal geheel met de bebouwing (Valburg). Groene corridors zorgen voor ruimtelijke verbindingen met het landelijke buitengebied. Bomenrijen in de straten, voortuinen en blokhagen als erfafscheidingen dragen bij aan het groene karakter en het dorpse bebouwingsbeeld. In De Lanenbuurt vormt de monumentale boerderij Westeraam een centraal gelegen groene ruimte in de uitbreidingswijk. Erf en bebouwing bepalen het beeld van de belangrijkste zichtassen in deze wijk.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De meest recente woonwijken in de dorpen kenmerken zich overwegend door een hoge ruimtelijke kwaliteit. De openbare ruimte en de woningen zijn zorgvuldig ontworpen en op elkaar afgestemd. Deze zorgvuldigheid is een belangrijke kwaliteit van de wijken die bewaard dient te blijven. Er is veel variatie in vormgeving, vooral bij de particuliere ‘vrije sector’ woningen. Binnen de projectmatig gebouwde gedeelten is wel sprake van een duidelijke eenheid. De relatief hoge kwaliteit van de architectuur en de eenheid binnen stedenbouwkundige setting zijn belangrijke kwaliteiten van deze wijken. De bebouwing op de overgang met het buitengebied is dikwijls beeldbepalend voor de wijk.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de belangrijkste karakteristieken van de directe omgeving te worden behouden. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits de bestaande architectuur versterkt en/of verbeterd wordt. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 6.2.
3. In wijken waaraan een beeldkwaliteitsplan ten grondslag heeft gelegen gelden de hieruit voortvloeiende eisen niet meer na vaststelling van deze welstandsnota.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen dienen zoveel mogelijk gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie daartoe de gebiedbeschrijving.
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 van de directe omgeving te worden behouden. Zie de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits deze in maat en schaal aansluit op de directe omgeving. Dit kan ook als 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 en hoge architectonische kwaliteit te hebben.
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.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren te worden toegepast die gelijk zijn aan of harmoniëren 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) moeten gelijke kleuren 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 detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Gebied 11 Bedrijventerreinen

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De bedrijventerreinen zijn te verdelen in een aantal types:

1. kleinschalige bedrijvigheid, veelal ambachtelijk van aard en agrarisch gericht en opgenomen in de structuur van de kernen. Ook oude pakhuizen komen nog voor (Slijk-Ewijk);
2. middelgrote bedrijven in of nabij de oude kernen;
3. de nieuwe grootschalige bedrijventerreinen gelegen aan belangrijke doorgaande wegen.



1. Van dit type zijn voorbeelden te vinden in Heteren. Het gaat om landbouwmechanisatiebedrijven, kwekerijen en detailhandel (verkoop fruit, etc.). Soms staat er nog een oude boerderij voor en bevindt het bedrijf zich erachter in een loods of schuur. Ze maken deel uit van de omgeving.



2. Oudere bedrijven bestaande uit hallen en loodsen, bevinden zich in veel gevallen nu temidden van woonwijken. Nieuwbouw in deze categorie betreft vaak bedrijfswoningen aan de rand van een bedrijventerrein met achtergelegen hallen.



3. Grootschalige nieuwe bedrijventerreinen zijn te vinden in Elst, Andelst en in Heteren. In Andelst is langs de A2 het bedrijventerrein De Schalm gelegen. Hier is in de verkavelingsopzet een zonering aangebracht waarbij in de representatieve zone langs de snelweg hogere eisen aan de beeldkwaliteit zijn gesteld.





Bebouwing

1. Kleinschalige bedrijvigheid
   De hoofdvorm bestaat uit een boerderijachtig pand van één bouwlaag met een grote kap. Hierachter of hiernaast staan één of meerdere grote schuren en hallen. Ook deze hebben één bouwlaag en een flauw hellend dak. De gebouwen richten zich meestal met een kopgevel naar de weg. Het is niet altijd zichtbaar dat het een bedrijf betreft.



2. Middelgrote bedrijven
   Deze gebouwen bevinden zich in de kernen, langs de invalswegen en in de nabijheid van spoorwegtracés of vaarwater. Het zijn lage, grootschalige gebouwen. De omringende ruimte bestaat uit parkeer en opslagruimte, meestal goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg waardoor een niet al te fraaie omgeving ontstaat. De gebouwen hebben één bouwlaag met een plat, flauw hellend of soms half rond dak. De kwaliteit van de gebouwen is niet altijd even goed.



Nieuwe bedrijven zijn te vinden in de kernen langs de invalswegen of bij kleinschalige bedrijventerreinen in de kernen. Vaak bestaan ze uit een bedrijfswoning of kantoor/verkoopgedeelte en hierachter een productieloods. De bedrijfswoningen zijn vrijstaande woningen, maximaal twee bouwlagen met een kap. De loodsen hebben een plat of flauw hellend dak en zijn opgetrokken uit plaatmateriaal (damwand).



3. Grootschalige bedrijventerreinen
   De bedrijven hebben een representatieve voorzijde, gericht op de doorgaande weg of snelweg. Het zijn meestal rechthoekige gebouwen. In enkele gevallen bevindt zich een kantoorgedeelte aan de voorzijde met hierachter een hal. De kwaliteit van de vormgeving van de gebouwen is overwegend hoog. Opvallend is de toepassing van klassieke architectuurstijlen in de gevels van de bebouwing langs de A2 in Andelst.



   Veel nieuwe bedrijventerreinen zijn tot stand gekomen aan de hand van een beeldkwaliteitplan. De resultaten hiervan zijn vooral zichtbaar in de hoge architectonische kwaliteit op de zichtlocaties en in de inrichting van de percelen. Parkeren voor werknemers en opslag van materialen vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats en voorerven zijn veelal ingericht als tuin. Erfafscheidingen zijn transparant en zoveel mogelijk achter de voorgevel geplaatst. Groenvoorzieningen maken deel uit van de inrichting van de (semi) openbare ruimte.

Detaillering

1. Kleinschalige bedrijvigheid
   De gevels bestaan uit roodbruin metselwerk of zijn wit gepleisterd. De daken hebben rode of zwarte dakpannen. Een enkel rieten dak komt voor. De bedrijfsgebouwen/hallen zijn opgetrokken uit rode baksteen of plaatmateriaal. Daken zijn soms van dakpannen maar vaker van golfplaat.



2. Middelgrote bedrijven
   Het materiaal en kleurgebruik van de gebouwen is divers. De woningen hebben dezelfde kenmerken als vrijstaande vrije sectorwoningen in een woonwijk. Kleuren en materialen zijn witte of roodbruine baksteen, en pannen voor de daken. De hallen bestaan uit plaatmateriaal met een dak van golfplaten. Ook gemetselde hallen komen voor.



3. Grootschalige bedrijventerreinen
   Toegepaste materialen zijn plaatmaterialen als golfplaten, damwandprofielen of vlakke beplatingen in diverse kleuren. De kantoorgedeeltes zijn vaak opgetrokken in metselwerk, soms in opvallende kleuren. Luifels, dakoverstekken en opvallende dakvormen komen veel voor. Grote reclamemasten komen vooral voor langs de A50 in Heteren. Felle kleuren zijn alleen beperkt toegepast om bepaalde onderdelen te accentueren.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De bedrijventerreinen zijn zeer verschillend van aard. De oudere bedrijventerreinen zijn verweven met de stedenbouwkundige structuur van de kernen. De kwaliteit van de vormgeving is hier erg divers. Maat en schaal van de bedrijfsgebouwen conflicteren soms met de kleinschalige bebouwing binnen de kernen. Sommige gebouwen hebben een vormgeving die goed past binnen de directe omgeving. De nieuwe bedrijventerreinen staan vaak meer los van de kernen. De openbare ruimte is hier vaak zorgvuldig ontworpen. Kenmerkend is ook de aandacht die wordt gegeven aan de representatieve zijde van de bebouwing. Het is belangrijk dat de bebouwing de relatie met het groene buitengebied niet verstoord.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dienen te worden gerespecteerd. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Het representatieve gedeelte ven het gebouw dient zich naar de openbare weg te richten.
2. Secundaire bebouwing en aanbouwen (loodsen, opslagruimte, stallingen enzovoorts) dienen qua situering ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

1. De bebouwing kan in maat en schaal variëren maar dient afgestemd te worden op de bebouwing in de directe omgeving.
2. Uitbreidingen dienen ook te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
3. De vanaf de openbare ruimte zichtbare zijdes van de bebouwing dienen een gelijkwaardige, representatieve kwaliteit te hebben.
4. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient de bebouwing van architectonische kwaliteit te hebben. Hiervoor worden de criteria uit paragraaf 5.2 gehanteerd (representatieve gebieden).
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op het gebouw te zijn afgestemd.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden gelijk aan of harmoniëren 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 dienen geen grote vlakken met lichte kleuren en glimmende materialen te worden toegepast.
4. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Gebied 12 Elst centrum

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het centrum 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 samen 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 goothoogtes variëren. De gevels zijn vlak.



Behalve de kerken, de voormalige pastorie, gasthuis, notariskantoor en het gemeentehuis zijn er nog enkele andere vooroorlogse bebouwing bewaard gebleven in het centrum.



De recente bebouwing is overwegend grootschalig 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.



Detaillering

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 1e 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.

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. 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.
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 5.2.
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.

Detaillering, 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, verbouwingen en veranderingen aan oorspronkelijke bebouwing dient de detaillering 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 detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Gebied 13 Zetten centrum

Gebiedsbeschrijving

Structuur



Zetten is in feite het enige dorp in Overbetuwe waar sprake is van een centrum met een streekfunctie. Het centrum is meer dan alleen een verdichting langs de invalsweg, zoals in de overige dorpen.
Halverwege het dorp wijkt de bebouwingslijn waardoor er een wigvormig plein ontstaat. Hieraan bevinden zich allerlei commerciële en openbare functies als horeca, banken, winkels, et cetera.
Op het plein wordt ook geparkeerd.
Langs een aantal zijstraten bevinden zich nog meer winkels. Op het plein vindt o.a. een weekmarkt plaats.
Het bebouwingsbeeld is kleinschalig en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande panden. Enige grotere elementen zijn de bank en de supermarkt.
Langs de invalsweg komt een combinatie van woningen en bedrijfspanden voor. Nabij het plein zijn er meer winkels.
De invalsweg wordt omzoomd door hoge bomen.

Bebouwing



Het bebouwingsbeeld is divers. In het centrum bevinden zich gebouwen uit diverse periodes en met diverse bouwstijlen naast elkaar. Woningen en winkels staan door elkaar en hebben overeenkomsten in hoofdvorm en bouwstijl.
De bebouwing bestaat voornamelijk uit individuele panden van maximaal twee bouwlagen met een kap. De vormgeving is overwegend eenvoudig en sober. Vaak met de topgevel naar de weg gericht. Op de begane grond bevinden zich soms winkels of andere functies ten behoeve waarvan glazen puien zijn aangebracht.
De panden stammen uit verschillende tijdsperioden, zowel vooroorlogse panden als eigentijdse gebouwen komen voor.

De gevels zijn vaak al diverse malen gewijzigd. De oorspronkelijke bouwstijl is hierdoor soms aangetast of niet meer goed te herkennen. Hierdoor zijn de bebouwingskarakteristieken helaas ten dele verdwenen.
Moderne gebouwen zijn het bankgebouw en de supermarkt. De vormgeving is nogal gecompliceerd door de luifels en opvallende entreepartijen.





Detaillering

De gevels zijn overwegend opgebouwd uit rood of bruin metselwerk. Gepleisterde gevels of andere materialen komen ook voor. De meeste daken hebben pannen, rood of zwart. Op de begane grond van de winkelpanden zijn de kozijnen dikwijls aangepast en vervangen door puien. Luifels en reclame komen voor.
De woningen hebben over het algemeen dezelfde detaillering als de winkelbebouwing, alleen de gevelindeling op de begane grond is verschillend.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Het centrum van Zetten bevindt zich langs de invalsweg rondom een wigvormig plein. De bebouwing is gevarieerd maar is overwegend kleinschalig. De kwaliteit van de vormgeving is sterk wisselend, de bebouwing overwegend sober.
Gestreefd moet worden naar het behouden van de kleinschaligheid, waarbij echter moderne invullingen welkom zijn.

Beleid

1. De belangrijkste bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dient te worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Zie daartoe ook de gebiedsbeschrijving.
2. Vernieuwing is mogelijk en kan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum versterken, mits zij architectonische kwaliteit bezit.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden en waar mogelijk versterkt.
4. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.

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. Zij moeten zijn afgestemd op de plaatselijke situatie en de bebouwingskarakteristieken.
2. Bijgebouwen dienen zodanig te zijn gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en 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 voldoende architectonische kwaliteiten te bezitten. Dit wordt getoetst aan de hand van de criteria uit hoofdstuk 5.2.
3. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Het moet qua vorm bovendien 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 het gebouw afgestemd te zijn.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Bij nieuwbouw zijn diverse kleuren en materialen toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
2. Bij verbouwingen, uitbreidingen en veranderingen aan de oorspronkelijke bebouwing dient de detaillering en de kleur aan te sluiten op de oorspronkelijke vormgeving en kleur van het gebouw en de omgeving.
3. Bij veranderingen aan bestaande gebouwen de gevel dient waar nodig gestreefd te worden naar het herstellen van de architectonische relatie tussen onder- en bovenbouw.
4. De gekozen detaillering, materialen en kleuren moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen.

Gebied 14 Hemmen



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Hemmen ligt omringd door het Oeverwallen en stroomruggengebied.
De kern van Hemmen maakt deel uit van een landgoed. Dit landgoed wordt sinds 1931 beheerd door een stichting met een doelstelling om het landschap te behouden en te versterken.
Het landgoed bestaat uit een kasteelpark, een kerk met daaromheen bebouwing, vrijstaande bebouwing langs linten en dat alles in een groene setting met eikenlanen, bos, boomgaarden en hagen.



In de 12e eeuw werd op deze plek een kasteel gebouwd met landerijen en bos. Bij het kasteel ontwikkelde zich een kleine kern op een terp met in het midden een (Nederlands Hervormde) kerk. In 1557 werd er na de verwoesting van het kasteel, een nieuw groot landhuis gebouwd en de tuin in Engelse landschapsstijl aangelegd. Dit betekende hoogteverschillen, waterpartijen, bos en parkbomen. In 1945 is het huis verwoest en het is nu een ruïne. Tijdens de oorlog zijn rond de kerk diverse woningen, de smidse en de dorpsschool verwoest en in wederopbouwstijl vervangen.



De kerk met het omhaagde kerkhof staat boven op de terp, oost-west gericht met de voorzijde naar het kasteelterrein. In een hoefijzervorm staat de bebouwing rond de kerk. Overige bebouwing staat verspreid aan de wegen.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan achter de bebouwing aan de weg.



Bebouwing

De bebouwing rond de kerk bestaat uit voornamelijk bebouwing van voor 1951. Recent zijn echter vijf woningen aan de rand toegevoegd. De bebouwing bestaat verder uit woningen in diverse tijden gebouwd, zoals kenmerkend is voor het Oeverwallen en stroomruggengebied. Het zijn overwegend half vrijstaande woningen in één of twee lagen met kap.







Detaillering

Om samenhang in de bebouwing te krijgen, zijn muren en gevels soms wit geschilderd. De dakpannen zijn voornamelijk grijs. De nieuwbouw heeft overwegend een roodbruine baksteen en pannen op het dak.
De kleuren van het landgoed komen terug in de kleur van de kozijnen: beige met wit. De luiken en deuren zijn donkergroen.





Welstandsbeleid

Verantwoording

Het gebied heeft bebouwing, die samen met het stedenbouwkundig en landschappelijk patroon, beeldbepalend en bijzonder is. Deze structuren en de samenhang dienen dan ook te worden gehandhaafd of versterkt. Nieuwbouw is steeds met respect voor de bestaande bebouwing ontworpen. Ook in de toekomst is dat de beleidslijn.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken dienen te worden behouden en waar mogelijk hersteld of versterkt. Ziet daartoe de gebiedsbeschrijving.
2. Vernieuwing is onder voorwaarden mogelijk. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 5.2.
3. In dit gebied dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de bestaande bebouwing dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie ook de gebiedbeschrijving.
2. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen dienen de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving te worden behouden. Daarbij is in ieder geval relevant: type, de dakvorm en schaal en maat. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Vernieuwing is 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-, en deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op het gebouw te zijn afgestemd.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden die gelijk aan of harmonierend met het bestaande gebouw.
2. Bij nieuwbouw dienen kleuren toegepast te worden conform de gebiedbeschrijving.
3. Er dienen materialen te worden toegepast gelijk aan of aansluitend op de in de gebiedbeschrijving genoemde materialen.
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.

Gebied 15 Helderingstichting e.o.

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het terrein van de Heldringstichting ligt aan de doorgaande weg net buiten de bebouwde kom van Zetten.
De inrichting is niet of nauwelijks waarneembaar vanaf de openbare weg. Het terrein is niet vrij toegankelijk.
Parkeren gebeurt op het eigen terrein.
De bebouwing op het terrein bestaat uit verschillende gebouwen. In hun totaliteit vormen ze een ruimtelijke eenheid die zich duidelijk onderscheidt van zijn omgeving in functies en bebouwingstypologie. De groene buitenruimte is het verbindend element.



Ten zuiden van de stichting ligt een groot scholencomplex.



Bebouwing

Zoals gezegd wijkt de bebouwing in deze gebieden af van die in de directe omgeving.
Er is veel variatie in bebouwing. Naast oudere gebouwen van de inrichting staan er paviljoens van maximaal drie bouwlagen omgeven door gazons en bomen. De kwaliteit van de vormgeving is overwegend hoog.
Het scholencomplex bestaat uit verschillende bouwdelen uit verschillende periodes. De kwaliteit van de vormgeving is hoog.



Detaillering

De bouwstijl is tijdgebonden. In de meer recente bebouwing worden materialen als hout, glas en metaal vaker toegepast. Platte daken komen vaak voor. De oudere gebouwen zijn opgetrokken in metselwerk en hebben pannendaken.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Op het terrein van de Heldringstichting staan divers vormgegeven gebouwen uit verschillende tijden. In het algemeen is de architectonische kwaliteit hoog. De vormgeving heeft een stedelijk karakter waardoor deze zich onderscheid van de omgeving. Dit geldt ook voor het scholencomplex dat naast het terrein van de Heldringstichting staat en ook in dit gebied is opgenomen.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dienen te worden behouden en waar mogelijk hersteld of versterkt. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Vernieuwing is onder voorwaarden mogelijk. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 5.2.
3. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de bestaande bebouwing dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie daartoe ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen dienen de bebouwingskarakteristieken beschreven te worden behouden. Daarbij is in ieder geval relevant: type, de dakvorm en schaal en maat. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Vernieuwing is mogelijk maar met respect voor maat, schaal, kapvorm en van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De plannen worden mede beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 5.2.
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 het gebouw afgestemd te zijn.

Detaillering, 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 dienen kleuren toegepast te worden conform de gebiedsbeschrijving.
3. Er dienen materialen te worden toegepast gelijk aan of aansluitend op de in de gebiedsbeschrijving genoemde materialen.
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.

Bijlage 1. Criteria voor ambtelijke toetsing van kleine bouwwerken

2.1 Algemeen

Door de gewijzigde wetgeving zijn de meeste gangbare ‘kleine bouwwerken’ omgevingsvergunningvrij en daarmee ook welstandsvrij. Op de website van de gemeente Overbetuwe kunnen burgers en ondernemers via een link naar www.omgevingsloket.nl/ zien of zij voor een bouwwerk wel of geen omgevingsvergunning nodig hebben.
Speciaal voor relatief kleine bouwwerken die niet omgevingsvergunningsvrij zijn, gelden binnen de gemeente Overbetuwe concrete criteria. Die zijn in deze bijlage opgenomen voor de volgende categorieën: bijbehorende bouwwerken, kozijn- en gevelwijzigingen, daktoevoegingen, erfafscheidingen en reclames.

2.2. Werkwijze

Uitgangspunt is dat alle kleine bouwwerken inclusief reclames in eerste instantie ambtelijk aan het loket worden getoetst. De betreffende ambtenaar toetst aan de hand van een checklist met criteria of een bouwplan hieraan voldoet. Is dat voor één of meerdere criteria niet het geval, bestaat hierover twijfel of zijn er voor het betreffende plan geen criteria opgenomen, dan schuift de ambtelijk toetser het plan door naar de gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Deze betrekt bij de toetsing ook de gebiedsgerichte en eventueel algemene criteria.
Desgewenst overlegt de gemandateerde van de CRK met de initiatiefnemer.

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (na vaststelling van deze nota) als zodanig door de CRK goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

bijlage 1

criteria voor ambtelijke toetsing kleine bouwwerken

01. BIJBEHORENDE BOUWWERKEN
- erkers in het voorerfgebied t.b.v. woonruimte
- overige aan-, uitgebouwen
- bijgebouwen en overkappingen

02. KOZIJN EN GEVELWIJZINGEN
- in het voorerfgebied

03. DAKTOEVOEGINGEN
- dakkapellen, grenzend aan het voorerfgebied
- dakopbouwen

04. ERFAFSCHEIDINGEN
- grenzend aan openbaar gebied

05. RECLAMES
- woongebieden
- winkelgebieden
- recreatie- en sportterreinen
- buitengebied
- bedrijventerreinen
  rotondes

De toets heeft betrekking op:

– Plaatsing
– Verschijningsvorm
– Maatvoering
– Materiaalgebruik, kleur & detaillering

kleine bouwwerken welstandstoets

2.1. ALGEMEEN

Door de gewijzigde wetgeving zijn de meeste gangbare 'kleine bouwwerken' omgevingsvergunningvrij en daarmee ook welstandsvrij. Op de website van de gemeente Overbetuwe kunnen burgers en ondernemers via een link naar www.omgevingsloket.nl zien of zij voor een bouwwerk wel of geen omgevingsvergunning nodig hebben.
Speciaal voor relatief kleine bouwwerken die niet omgevingsvergunningsvrij zijn, gelden binnen de gemeente Overbetuwe concrete criteria. Die zijn in deze bijlage opgenomen voor de volgende categorieën: bijbehorende bouwwerken, kozijn- en gevelwijzigingen, daktoevoegingen, erfafscheidingen en reclames.

2.2. WERKWIJZE

Uitgangspunt is dat alle kleine bouwwerken inclusief reclames in eerste instantie ambtelijk aan het loket worden getoetst. De betreffende ambtenaar toetst aan de hand van een checklist met criteria of een bouwplan hieraan voldoet. Is dat voor één of meerdere criteria niet het geval, bestaat hierover twijfel of zijn er voor het betreffende plan geen criteria opgenomen, dan schuift de ambtelijk toetser het plan door naar de gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Deze betrekt bij de toetsing ook de gebiedsgerichte en eventueel algemene criteria.
Desgewenst overlegt de gemandateerde van de CRK met de initiatiefnemer.

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (na vaststelling van deze nota) als zodanig door de CRK goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

[afb. 1]
Hoogte is afgestemd op hoogte naastgelegen erker.

[afb. 2]
Kozijnindeling afgestemd op kozijnindeling hoofdgebouw.

[afb. 3]
Geplaatst in het bestaande raamkozijn.

[afb. 4]
Passend bij de architectuur.

01
bijbehorende bouwwerken

erkers in het voorerfgebied t.b.v. woonruimte









Een erker voldoet in ieder geval indien aan één van onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- ☐ De erker is overeenkomstig een bestaande erker op hetzelfde bouwblok/hetzelfde type bouwblok dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd.
- ☐ De erker is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

Indien niet van toepassing dan voldoet een erker als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

PLAATSING

- ☐ De erker is geplaatst in het bestaande raamkozijn en/of uitgelijnd met de bestaande gevelkozijnen
- ☐ De erker bevindt zich binnen de lijn van de zijgevel
- ☐ Er is geen andere erker in de betreffende gevel van de woning aanwezig

MAATVOERING

- ☐ Breedte is maximaal ⅓ van de breedte van de voorgevel of gelijk aan de breedte van de bestaande gevelopening waar de erker geplaatst wordt **[afb. 3]**
- ☐ Diepte is maximaal 1,5m
- ☐ Hoogte is afgestemd op hoogte naastgelegen erker op hetzelfde woningblok of maximaal 30cm boven de eerste verdiepingsvloer **[afb. 1]**

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Ondergeschikt in het gevelbeeld
- ☐ Passend bij de architectuur van het hoofdgebouw **[afb. 3]**
- ☐ Eén bouwlaag met een rechthoekig plattegrond en afgedekt met een plat dak
- ☐ Het dak van de erker dekt alleen de erker af, of loopt als luifel aan één zijde door tot een lengte van maximaal 60% van de oorspronkelijke gevel
- ☐ Gevels zijn rondom transparant uitgezonderd de plint
- ☐ Kozijnindeling is afgestemd op de kozijnindeling van het hoofdgebouw **[afb. 2]**

MATERIAALGEBRUIK, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Overeenkomstig het hoofdgebouw en bijdragend aan het ondergeschikte karakter
- ☐ Hoogte boeiboord afgestemd op boeiboord hoofdgebouw

overige aan-, uitbouwen

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval indien aan één van onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- ☐ Het bouwplan is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw bij hetzelfde woningblok/hetzelfde type woningblok dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd.
- ☐ Het bouwplan is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

Indien niet van toepassing dan voldoet een aan- of uitbouw als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

PLAATSING

- ☐ Niet gelegen aan de voorgevel; aan de voorgevel zijn alleen erkers mogelijk
- ☐ Niet gelegen aan een gevel waar een ander aan- of uitbouw aanwezig is
- ☐ Minimaal 3m terug gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw

MAATVOERING

- ☐ Duidelijk ondergeschikt aan de maat en schaal van het hoofdgebouw
- ☐ Niet hoger dan het hoofdgebouw

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Afgestemd op en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw en/of reeds bestaande aan- of uitbouw **[afb. 3]**
- ☐ Eén bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- ☐ Afgedekt met een plat dak of met een kap waarvan de hellingshoek overeenkomt met de hellingshoek van de kap van het hoofdgebouw **[afb. 2&4]**
- ☐ Gevelgeleding en kozijnindeling is afgestemd op de gevelgeleding en kozijnindeling van het hoofdgebouw

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Overeenkomstig het hoofdgebouw **[afb. 1]**
- ☐ Hoogte boeiboord maximaal 25cm of gelijk aan boeiboord hoofdgebouw









[afb. 1]
Materiaal, kleur en detaillering overeenkomstig hoofdgebouw.

[afb. 2]
Plat afgedekt.

[afb. 3]
Passend bij de architectuur.

[afb. 4]
Hellingshoek komt overeen met hellingshoek kap hoofdgebouw.

bijgebouwen & overkappingen





Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval indien aan één van onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- ☐ Het bouwplan is overeenkomstig een bestaande bijgebouw of overkapping bij hetzelfde woningblok/hetzelfde type woningblok dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd.
- ☐ Het bouwplan is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

Indien niet van toepassing dan voldoet een bijgebouw als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

PLAATSING

- ☐ Minimaal 3m terug gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw **[afb. 2]**

MAATVOERING

- ☐ Duidelijk ondergeschikt aan de maat en schaal van het hoofdgebouw **[afb. 1]**
- ☐ Niet hoger dan het hoofdgebouw

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Eenvoudig en passend bij de ondergeschikte functie
- ☐ Eén bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- ☐ Passend bij de architectuur van het hoofdgebouw en/of reeds bestaande bijgebouw
- ☐ Afgedekt met een plat dak of met een kap
- ☐ Gevelgeleding en kozijnindeling is afgestemd op de functie en passend bij de architectuurstijl van het hoofdgebouw

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Overeenkomstig het hoofdgebouw en bijdragend aan het ondergeschikte karakter of afgestemd op het tuinkarakter en bijdragend aan het ondergeschikte karakter (metselwerk of hout)
- ☐ Binnen de bebouwde kom geen toepassing van golfplaat, betonplaten damwandprofielen of daarmee vergelijkend materiaal
- ☐ Hoogte boeiboord maximaal 25cm of gelijk aan boeiboord hoofdgebouw
- ☐ Onderscheid tussen materiaal van dak- en gevels

[afb. 1]
Duidelijk ondergeschikt aan maat en schaal hoofdgebouw.

[afb. 2]
Duidelijk terug gelegen.

02
kozijn- & gevelwijzigingen

kozijn- & gevelwijzigingen in het voorerfgebied



Een kozijn- of gevelwijziging voldoet in ieder geval indien aan één van onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- ☐ De kozijn- of gevelwijziging is bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek aan de oorspronkelijke kozijnen of gevel, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht
- ☐ De kozijn- of gevelwijziging is overeenkomstig een bestaande kozijn- of gevelwijziging op hetzelfde bouwblok/hetzelfde type bouwblok dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd.
- ☐ De kozijn- of gevelwijziging is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

Indien niet van toepassing dan voldoet een kozijn- of gevelwijziging als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

PLAATSING

- ☐ Uitgaan van de plaats van de bestaande gevelopeningen **[afb. 1]**
- ☐ De verticale of horizontale geleding en indeling van de gevel handhaven **[afb. 1]**

MAATVOERING

- ☐ Uitgaan van bestaande gevelafmetingen
- ☐ Oorspronkelijke (verticale of horizontale) geleding en indeling van de gevel handhaven

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ De kozijn- of gevelwijziging is in overeenstemming met de architectuur en/of het tijdsbeeld van het oorspronkelijke hoofdgebouw
- ☐ Indien gevel deel uitmaakt van een woningblok dan blijft met de wijziging de bestaande samenhang van het straatbeeld behouden
- ☐ De gevel van de begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- ☐ Gevelopeningen zijn niet volledig geblindeerd met panelen of schilderwerk, maar grotendeel (minimaal ⅔) gevuld met glas

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Materiaal en kleur overeenkomstig de oorspronkelijke en/of reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- ☐ Oorspronkelijke profilering van het kozijn en/of het raamhout blijft behouden

[afb. 1]
Afgestemd op bestaande gevelbeeld.

03
daktoevoegingen

dakkapellen grenzend aan het voorerfgebied







Een dakkapel voldoet in ieder geval indien aan één van onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- ☐ De dakkapel is overeenkomstig een bestaande dakkapel op hetzelfde bouwblok/hetzelfde type bouwblok dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd.
- ☐ De dakkapel is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project ontworpen heeft waarvan de het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

Indien niet van toepassing dan voldoet een dakkapel als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Op een dak waarvan de hellingshoek groter is dan 30 graden
- ☐ Niet geplaatst op een wolfseind
- ☐ Niet geplaatst op het bovenste deel van een mansarde kap
- ☐ Onder de verticale projectie van de nok **[afb 3]**
- ☐ In het onderste deel van het dakvlak
- ☐ Rekening houdend met de gevelkozijnen in de ondergelegen gevel
- ☐ Niet boven of onder een bestaande dakkapel
- ☐ Afgestemd op bestaande dakkapellen op de woning of op het bouwblok en gerangschikt op dezelfde horizontale lijn **[afb. 1]**

MAATVOERING

- ☐ Afgestemd op bestaande dakkapellen op de woning of op het bouwblok
- ☐ Afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen **[afb. 2]**
- ☐ Rondom resteert ruim dakvlak
- ☐ Hoogte maximaal 1,5m
- ☐ Breedte maximaal 50% van de breedte van het voordakvlak tot een maximum van 3,0m

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Plat afgedekt of met een schuin hellend dak mits de dakhelling van de woning groter is dan 45 graden en de dakhelling van de dakkapel tenminste 25 graden
- ☐ Voorzijde grotendeels voorzien van glas; dichte panelen zeer beperkt toepassen
- ☐ Kozijnindeling afstemmen op de indeling van de gevelkozijnen van het hoofdgebouw

MATERIAALGEBRUIK, KLEUR, DETAILLERING

- ☐ Afgestemd op de bestaande bebouwing
- ☐ Bijdragend aan het ondergeschikte karakter
- ☐ Hoogte boeiboord is maximaal 25cm of afgestemd op grootte van de woning

[afb. 1]
Gerangschikt op dezelfde horizontale lijn.

[afb. 2]
-Afgestemd op maat gevelelementen.
-Passend bij de architectuur.

[afb. 3]
Geplaatst binnen de verticale projectie van de nok.

dakopbouwen

Een dakopbouw voldoet in ieder geval indien aan één van onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- ☐ De dakopbouw is overeenkomstig een bestaande dakopbouw op hetzelfde bouwblok/hetzelfde type bouwblok dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd.
- ☐ De dakopbouw is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project ontworpen heeft waarvan de het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

Indien niet van toepassing dan voldoet een dakkapel als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Bij een individueel hoofgebouw gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op de gevelindeling
- ☐ Gericht naar de achterzijde **[afb. 3]**
- ☐ Gerangschikt op dezelfde horizontale lijn als een eerder geplaatste dakopbouw op het zelfde bouwblok

MAATVOERING

- ☐ De nokhoogte ligt maximaal 1 m (3 of 4 dakpannen) boven de nokhoogte van de woning
- ☐ De goot van de dakopbouw ligt onder de nok van de woning **[afb. 3]**
- ☐ Breedte bij tussen woningen: gelijk aan woningbreedte of geplaatst tussen de schoorstenen
- ☐ Bij hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen: afstand tot zijrand(en) van het dak minimaal 50cm
- ☐ Fronthoogtemaat is 1.25m
- ☐ Basismaat bestaande kap inwendig minimaal 2m

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ De dakhelling dient identiek te zijn aan die van het bestaande dak
- ☐ Kozijnindeling afstemmen op de indeling van de gevelkozijnen van het hoofdgebouw
- ☐ Voorzijde grotendeels voorzien van glas; dichte panelen zeer beperkt toepassen

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Afgestemd op de bestaande bebouwing en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter
- ☐ Zijwanden in een donkere kleur afgestemd op het omringende dakvlak **[afb. 1]**



[afb. 1]
Zijwanden in een donkere kleur, afgestemd op het omringende dakvlak.



[afb. 2]
Gericht naar de achterzijde.



[afb. 3]
Goot van dakopbouw ligt onder de nok van de woning.

04
erfafscheidingen

erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval indien aan één van onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- ☐ De erfafscheiding is overeenkomstig een bestaande erfafscheiding op één van de andere percelen van hetzelfde bouwblok/hetzelfde type bouwblok dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd.
- ☐ De erfafscheiding is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project ontworpen heeft waarvan de het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

Indien niet van toepassing dan voldoet een erfafscheiding als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

MAATVOERING

- ☐ Niet hoger dan 2m indien gelegen achter [het verlengde van] de voorgevel van het hoofdgebouw
- ☐ Niet hoger dan 1m indien gelegen voor [het verlengde van] de voorgevel van het hoofdgebouw

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Erfafscheidingen passen bij de woonfunctie en het tuinkarakter van het erf
- ☐ Erfafscheidingen leveren een positieve bijdrage aan het straatbeeld en hebben een verzorgde uitstraling **[afb. 1]**
- ☐ Tenminste 50% bestaat uit open en/of te begroeien delen **[afb. 1]**
- ☐ Gebouwde erfafscheidingen hebben een verticale geleding, minimaal om de 3m

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Materiaal en detaillering is duurzaam en verzorgd
- ☐ Geen fel en contrasterend kleurgebruik
- ☐ Erfafscheiding bestaat uit hout, metselwerk conform de woning en/of gaaswerk **[afb. 2]**
- ☐ Geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, damwandprofielen en rietmatten.







[afb. 1]
Tenminste 60% bestaat uit open of te begroeide delen.

[afb. 3]
Gebouwde erfafsceidingen hebben een verticale geleding om de 3m.

05
reclames

reclames in woongebieden bij een bedrijf aan huis







Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Maximaal één reclame-uiting per hoofdgebouw tegen de gevel en één vrijstaande reclame-uiting bij de inrit **[afb. 1 & 2]**
- ☐ Gevelreclame plaatsen in het vlak van de gevel op het niveau van de begane grond en gerelateerd aan de entree **[afb. 3]**
- ☐ Plaats gevelreclame afstemmen op de gevelindeling van de betreffende gevel
- ☐ De plaats van de reclame houdt verband met het bedrijf op het perceel

MAATVOERING

- ☐ Losse doosletters of een gevelbord hebben een oppervlak van maximaal 1 m^2 **[afb. 1]**
- ☐ Een vrijstaand bord of zuil heeft een oppervlak van maximaal 0,5m^2 en is maximaal 1.5m hoog **[afb. 2]**

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Geen verlichting, lichtbakken, knipperende of bewegende onderdelen
- ☐ De reclame is zorgvuldig ontworpen en heeft een verzorgde uitstraling
- ☐ De reclame komt bescheiden en ondergeschikt over in het straatbeeld **[afb. 2]**

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de gevelkarakteristiek of het karakter van de tuin en dragen bij aan een bescheiden uitstraling

[afb. 1]
Gevelreclame maximaal 1m2.

[afb. 2]
Vrijstaande reclame maximaal 2m hoog.

[afb. 3]
-Losse letters.
-Plaatsing is gerelateerd aan de entree.

reclames voor bedrijfsbebouwing gelegen in woongebieden

Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Maximaal één reclame-uiting per 15m strekkende gevel grenzend aan een openbare weg en één vrijstaande reclame-uiting bij de inrit
- ☐ Gevelreclame(s) plaatsen in het vlak van de gevel op het niveau van de begane grond
- ☐ Plaats gevelreclame afstemmen op de gevelindeling van de betreffende gevel
- ☐ De plaats van de reclame houdt verband met het bedrijf op het perceel

MAATVOERING

- ☐ Losse doosletters of een gevelbord hebben een oppervlak van maximaal 1,0m^2 **[afb. 3]**
- ☐ Een vrijstaand bord of zuil is maximaal 1m breed en 2m hoog en eventueel tweezijdig bedrukt

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Geen spanframes met wisselende doeken, verlichting, lichtbakken, knipperende of bewegende onderdelen
- ☐ De reclame is zorgvuldig ontworpen en heeft een verzorgde uitstraling
- ☐ De reclame komt bescheiden en ondergeschikt over in het straatbeeld

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de gevelkarakteristiek en dragen bij aan een bescheiden uitstraling

reclames in winkelgebieden

Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Maximaal twee reclame-uitingen tegen de gevel, één haaks op de gevel en één in het vlak van de gevel, of tegen de luifel van de begane grond. **[afb. 2]**
- ☐ Reclame-uitingen alleen in de begane grondlaag
- ☐ Plaats gevelreclame afstemmen op de gevelindeling van het winkelpand **[afb. 1]**

MAATVOERING

- ☐ Gevelreclame in het vlak van de gevel is niet breder dan 80% van de gevelbreedte, maximaal 4m breed en 0,75m hoog
- ☐ Gevelreclame haaks op de gevel is maximaal 0,8x0,8m^2, maximaal 20cm dik en is minimaal 2,20 boven het trottoir geplaatst **[afb. 1]**
- ☐ Een lichtbak is maximaal 1 m^2

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Voor gevelreclame in het vlak van de gevel: geschilderde letters, losse of geschakelde (doos)letters eventueel uitgevoerd als neonverlichting of een lichtbak **[afb. 3]**
- ☐ Geen frames
- ☐ Voorkeur voor losse letters

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Het materiaal is duurzaam
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering dragen bij aan een kwalitatieve uitstraling **[afb. 2 & 3]**
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de (historische)gevelkarakteristiek









[afb. 1]
-Uithangbord 2,20m boven trottoir.
- Afgestemd op de gevelindeling.

[afb. 2]
Tegen de luifel.

[afb. 3]
Open letters.

[afb. 4]
Afgestemd op de historische gevelkarakteristiek.

reclames op recreatie- & sportterreinen

Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Eén naamsvermelding per club geplaatst in het vlak van de gevel van het clubgebouw en/of bij de inrit van het sportcomplex
- ☐ Overige reclame(sponsering)borden rondom de sportvelden, op de tribunes en tegen scoreborden zijn naar binnen gericht/ gericht op de sportvelden **[afb. 1, 2 & 3]**
- ☐ Reclame is niet gericht op de openbare weg

MAATVOERING

- ☐ Bestaande situatie is uitgangspunt, voor het overige geldt:
- ☐ Een bord op gevel clubgebouw is maximaal 2,5X0,5m
- ☐ Een bord haaks op gevel is maximaal 0,8x0,8m^2
- ☐ Borden rondom de velden zijn maximaal 1,2m hoog **[afb. 1]**
- ☐ Borden op tribunes en scoreborden zijn 0,5m hoog **[afb. 2 & 3]**
- ☐ Een bord of zuil is maximaal 2m hoog

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Aanlichten van bord, zuil en reclametekst is toegestaan
- ☐ Geen lichtreclame en lichtbakken
- ☐ Spanframes zijn denkbaar

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Het materiaal is duurzaam
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering dragen bij aan een kwalitatieve uitstraling
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de karakteristiek van de gevel en/of het karakter van de omgeving



[afb. 1]
Borden rondom het veld maximaal 1,2m hoog.



[afb. 2]
Reclame tegen de tribune.



[afb. 3]
Reclame op het scorebord.

reclames op bedrijventerreinen bij een bedrijf in een afzonderlijk gebouw

Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Bevestiging van één bord evenwijdig tegen de gevel en/of vrijstaand bij de entree of inrit (dit kan ook een zuil zijn)
- ☐ Plaats gevelreclame afstemmen op de gevelindeling
- ☐ Niet haaks op de gevel, op een plat dak, in de goot of uitstekend buiten het gebouwsilhouet
- ☐ De plaats van de reclame houdt verband met het bedrijf op het perceel

MAATVOERING

- ☐ Tegen de gevel: maximaal 50% van de lengte van de gevel met een maximum van 6m en 1,5m hoog
- ☐ Vrijstaand: maximaal 1,5m breed en 3,5m hoog en niet hoger dan de bouwhoogte van het op het perceel gesitueerde hoofdgebouw

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Gevelreclame integreren in de architectuur
- ☐ Lichtbak, LED-scherm of aanlichten van reclame is toegestaan
- ☐ LED-scherm heeft maximaal 1 vervagende of verschuivende beeldwisseling per minuut, zijn voorzien van zelfregulerende lichtuittreding en is gedimd tussen 23.00 en 06.00
- ☐ LED-scherm vertoont geen films, tuimelende of wervelende overgangen

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Het materiaal is duurzaam
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering dragen bij aan een kwalitatieve uitstraling **[afb. 1]**
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de karakteristiek van de gevel en/of het karakter van de omgeving



[afb. 1]
Losse belettering (met een eingen vormgevingskwaliteit).



[afb. 2]
Frames maximaal 1,5m hoog.



[afb. 3]
Bord van maximaal 6m breed.

reclames op bedrijventerreinen bij een bedrijf in een bedrijfsverzamel-gebouw





Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Bevestiging van één bord evenwijdig tegen de gevel en/of één vermelding op één vrijstaande reclamezuil voor alle bedrijven per gebouw welke geplaatst is bij de entree of inrit **[afb. 3]**
- ☐ Plaats gevelreclame afstemmen op de gevelindeling
- ☐ Plaats gevelreclame afstemmen op de gevelreclames van de andere bedrijven in hetzelfde gebouw **[afb. 2]**
- ☐ Niet haaks op de gevel, op een plat dak, in de goot of uitstekend buiten het gebouwsilhouet

MAATVOERING

- ☐ Tegen de gevel: maximaal 50% van de lengte van de gevel met een maximum van 6m en 1,5m hoog **[afb. 1]**
- ☐ Vrijstaand: maximaal 1,5m breed en 3,5m hoog en niet hoger dan de bouwhoogte van het op het perceel gesitueerde hoofdgebouw

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Gevelreclame integreren in de architectuur
- ☐ Verlichting of aanlichten van reclame is toegestaan
- ☐ Geen knipperende of bewegende elementen of onderdelen

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Het materiaal is duurzaam
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering dragen bij aan een kwalitatieve uitstraling
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de karakteristiek van de gevel en/of het karakter van de omgeving

[afb. 1]
Reclames van verschillende bedrijven in 1 pand zijn op elkaar afgestemd.

[afb. 2]
Eén zuil voor alle bedrijven per gebouw.

reclames in het buitengebied bij een bedrijf met een agrarische bestemming







Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Er is sprake van één reclame-uiting tegen de gevel of één vrijstaande reclame-uiting bij de inrit indien de entree van het gebouw niet zichtbaar is vanaf de openbare weg [afb. 1]

MAATVOERING

- ☐ Tegen de gevel: maximaal 25% van de lengte van de gevel met een maximum van 4m en 0,5m hoog
- ☐ Vrijstaand: maximaal 1 m², hoogte maximaal 2m

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Verlichting, het aanlichten van reclame of lichtreclame is niet toegestaan
- ☐ De reclame-uiting is ondergeschikt in het landelijke gebied

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Het materiaal is duurzaam
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering dragen bij aan een kwalitatieve uitstraling
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de karakteristiek van de gevel en/of het karakter van het landelijke gebied [afb. 2]

[afb. 1]
Afgestemd op het karakter van het landelijke gebied.

[afb. 2]
Bij de toegang tot het bedrijf.

[afb. 3]
Maximaal 2m hoog.

reclames in het buitengebied bij een bedrijf met een niet agrarische bestemming

Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Maximaal één reclame-uiting per gevel grenzend aan een openbare weg en één vrijstaande reclamezuil bij de inrit [afb. 1]

MAATVOERING

- ☐ Tegen de gevel: maximaal 25% van de lengte van de gevel met een maximum van 6m en 0,5m hoog
- ☐ Vrijstaand: maximaal 1 m^2, hoogte maximaal 2,5m [afb. 3]

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Verlichting, het aanlichten van reclame of lichtreclame is niet toegestaan
- ☐ De reclame-uiting is ondergeschikt in het landelijke gebied

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Het materiaal is duurzaam
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering dragen bij aan een kwalitatieve uitstraling
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de karakteristiek van de gevel en/of het karakter van het landelijke gebied [afb. 2]

reclames op rotondes & langs de openbare weg

Een reclame voldoet als aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

POSITIONERING

- ☐ Op een rotonde
- ☐ Het maximaal toegestane aantal borden is gelijk aan het aantal wegen dat aansluit op de rotonde

MAATVOERING

- ☐ Maximale afmetingen bord 1,2m breed en 0,8m hoog, hoogte inclusief frame is maximaal 1m

VERSCHIJNINGSVORM

- ☐ Verlichting; het betreft geen lichtreclame en het bord is niet aangelicht
- ☐ De borden op de rotonde zijn op elkaar afgestemd in maatvoering en verschijningvorm

MATERIAAL, KLEUR EN DETAILLERING

- ☐ Het materiaal is duurzaam
- ☐ Materiaal, kleur en detaillering dragen bij aan een bescheiden uitstraling

Bijlage 2 Begrippenlijst

Bebouwingskarakteristieken	de vormgevingsaspecten en constructieve aspecten aan een bouwwerk die bepalend zijn voor de aanblik
Beeldkwaliteitplan	document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld-/belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en de inrichting van het openbare gebied
Bestemmingsplan	door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd
Bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak
Bouwwerken	elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond
Buurtschap	verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom
Complex	geheel van bij elkaar horende gebouwen. Vaak op één perceel
Dakschild	driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan de grote dakvlakken van het gebouw. Meestal aan de achterzijde of zijkant van het dak
Detaillering	wijze waarop een gebouw technisch is vormgegeven, ook wel kleinere aspecten van de vormgeving zoals de betimmering van een goot
Dwarskap	kapvorm die dwars op de weg is geplaatst
Gedekte kleuren	niet opvallende, goed in de omgeving passende kleuren. In het buitengebied bijvoorbeeld: bruin, donkerrood, donkergroen, zwart, donkerblauw
Geleding	wijze waarop de gevel van een gebouw is ingedeeld;
Geschakelde woning	woning die met een tussenlid (bijvoorbeeld een garage) aan een andere woning is verbonden
Gesmoorde dakpan	donker gekleurde gebakken dakpan
Gootlijn	de goot of de druiplijn onder aan een dakvlak
Harmoniëren	zorgvuldig op elkaar afstemmen zodat geen harde contrasten ontstaan
Hoofdgebouw	een gebouw dat op een bouwperceel door zijn functie, uitstraling, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

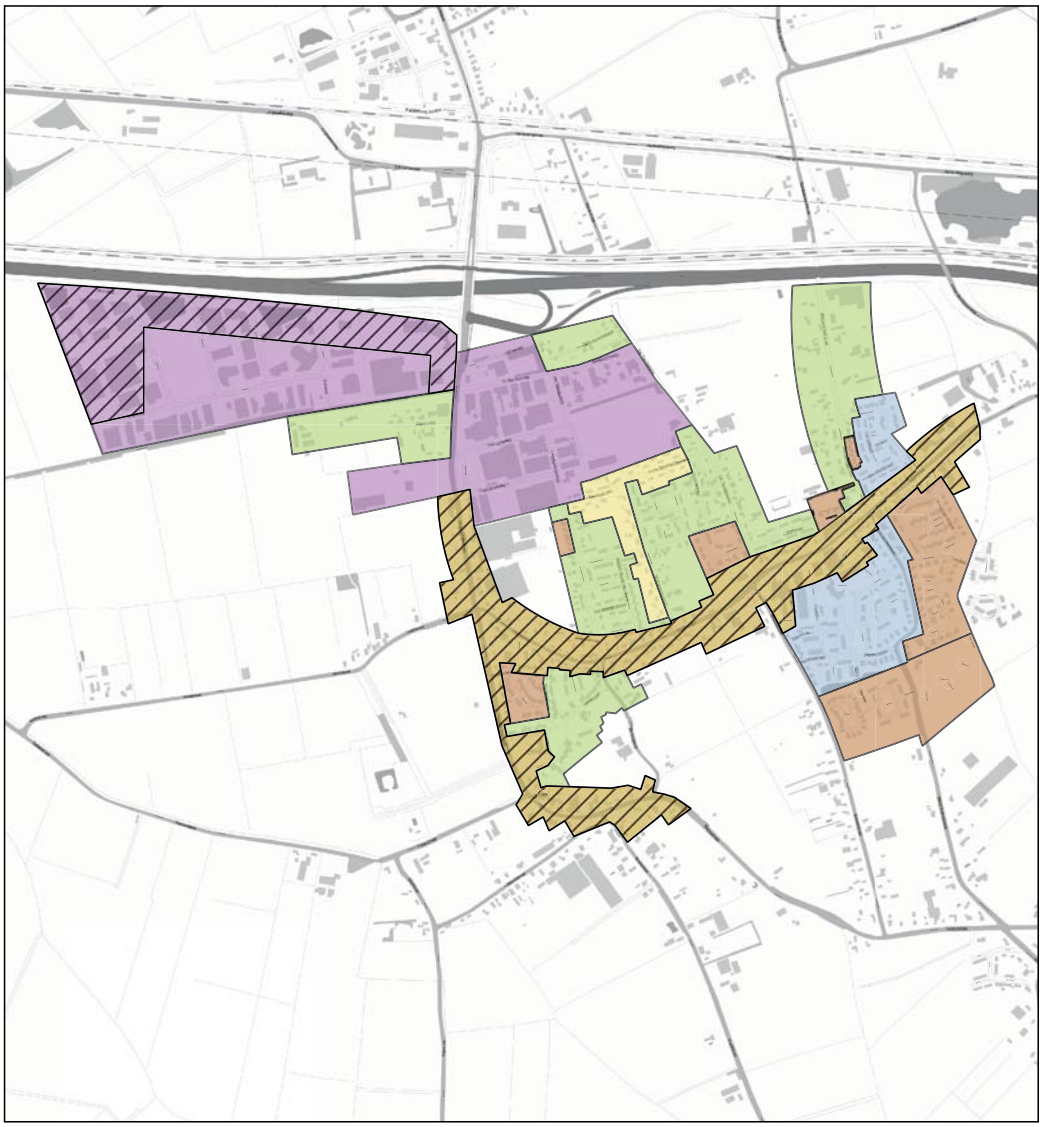
Hoofdvorm	meest kenmerkende volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen
Langskap	kapvorm die evenwijdig aan de weg is geplaatst
Lessenaarskap/dak	een dak bestaand uit één hellend dakvlak
Mansarde-kap of gebroken kap	als een zadeldak maar dan met een knik (zie bijlage);
Nokrichting	de richting van de belangrijkste nok van een gebouw
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
Representatief	zorgvuldig met meer aandacht voor de architectuur vormgegeven
Reliëf	hoogteverschil
Rollaag	horizontale rij, verticaal geplaatste, stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
Rooilijn	lijn die aan de straatzijde de grens aangeeft waarachter gebouwd moet worden. Meestal in bestemmingsplan aangegeven
Samengestelde kap	kapvormen met een combinatie van bijvoorbeeld zadeldak en mansarde kap
Schilddak	dak met vier hellende vlakken waarvan twee trapeziumvormig met een nok en twee driehoekig (zie bijlage)
Steekkap	kleine dwarskap op een langskap
Voorgevel	de belangrijkste representatieve gevel, vaak is hier de voordeur in te vinden, is niet altijd straatgevel
Voorgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk
Voorzijde	de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw
Wederopbouw	de periode na de tweede wereldoorlog, gekenmerkt door grootschalige uitbreidingswijken met seriematige woningbouw
Windveer	plank aan de zijkant van het dakvlak bij een voorgevel
Wolfseind	dakschild aan een zadeldak van een woning of boerderij
Zaagtandmodel	een verkavelingsmodel waarbij de woningen schuin ten opzichte van de weg staan, en verspringen
Zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen (zie bijlage).

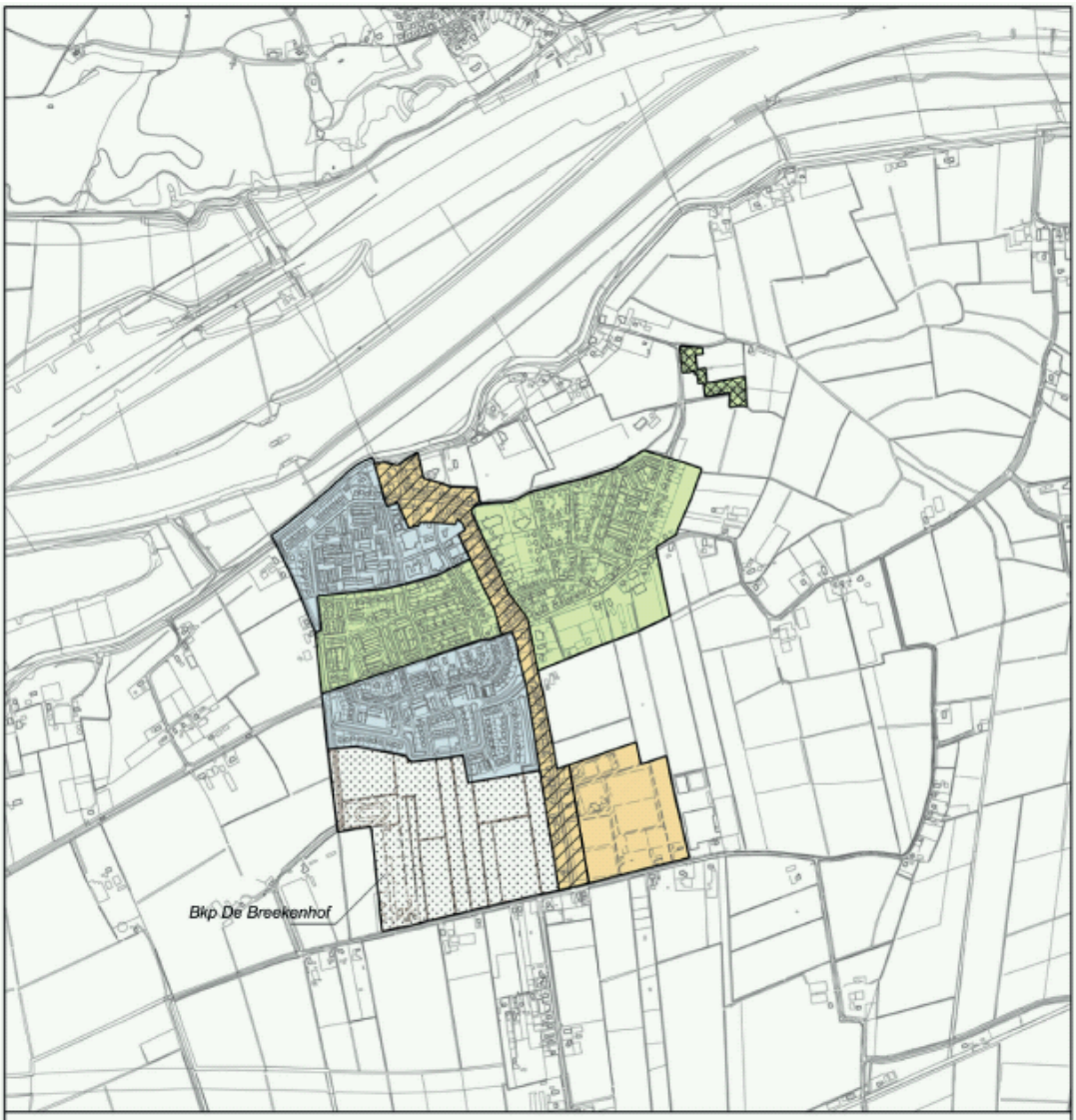
Bijlage 3 Literatuurlijst

Beleidsnota's

- Beleidsregel voor toepassing van artikel 3.23, lid 1 WRO, jo. art. 4.1.1. van het besluit RO
- Diverse internetsites waaronder www.overbetuwe.nl en www.nieuwekaart.nl
- Diverse kaarten en plattegronden van de gemeente Overbetuwe

Bijlage 4. Overzichtskaarten kernen





VERKLARING

5. historische invalswegen

7. woonwijken wederopbouw

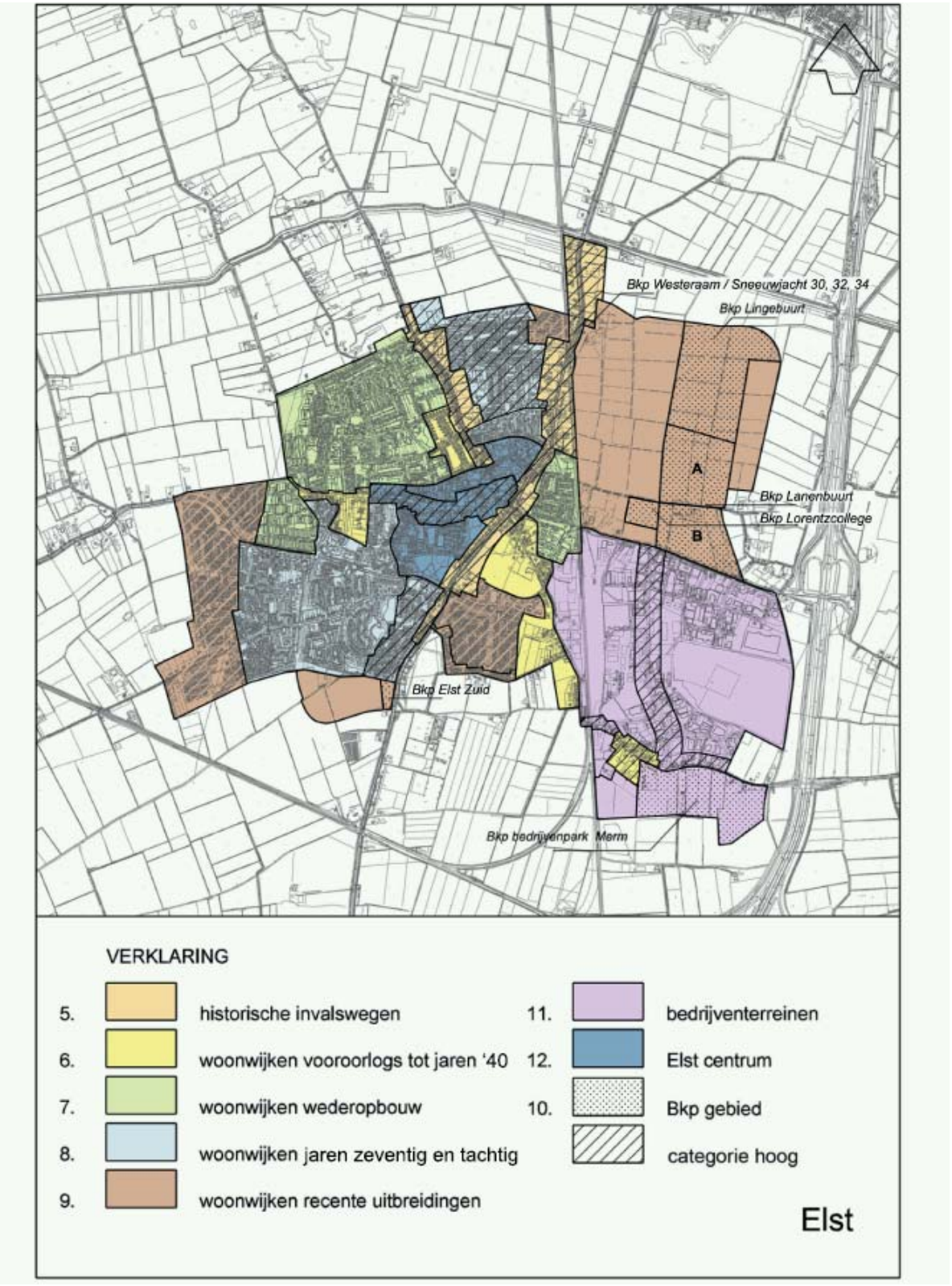
8. woonwijken jaren zeventig en tachtig

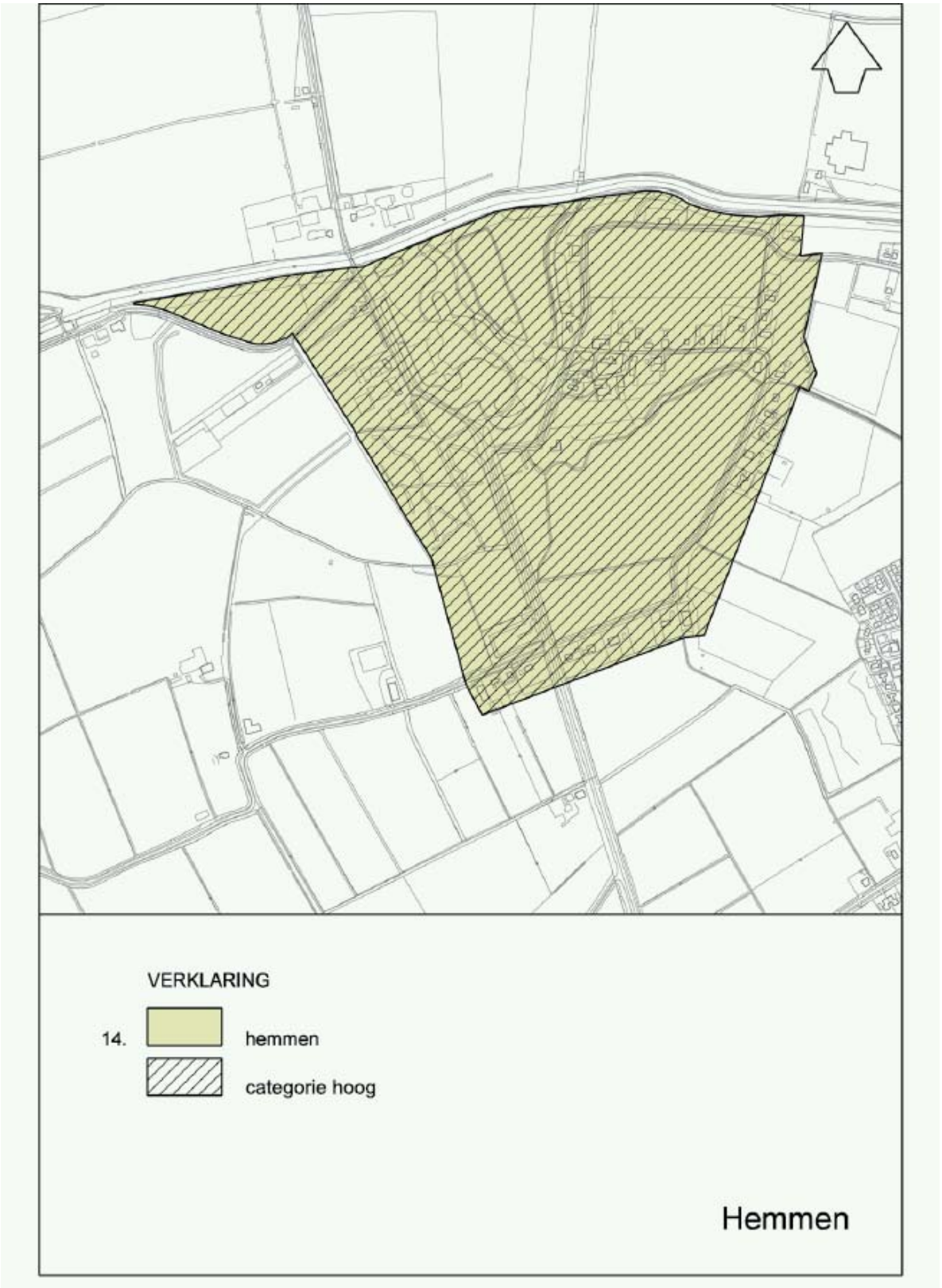
10. Bkp gebied

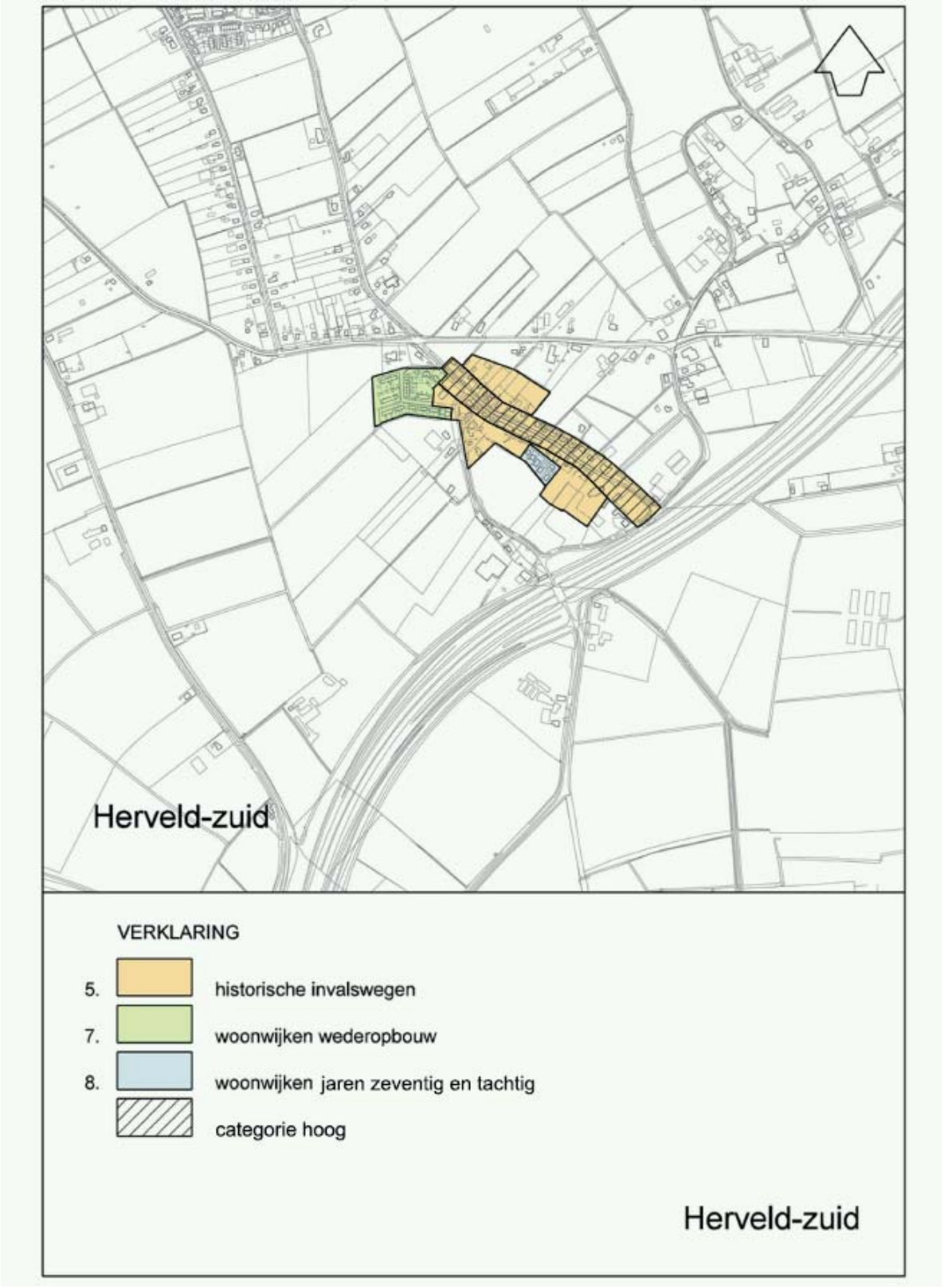
categorie hoog

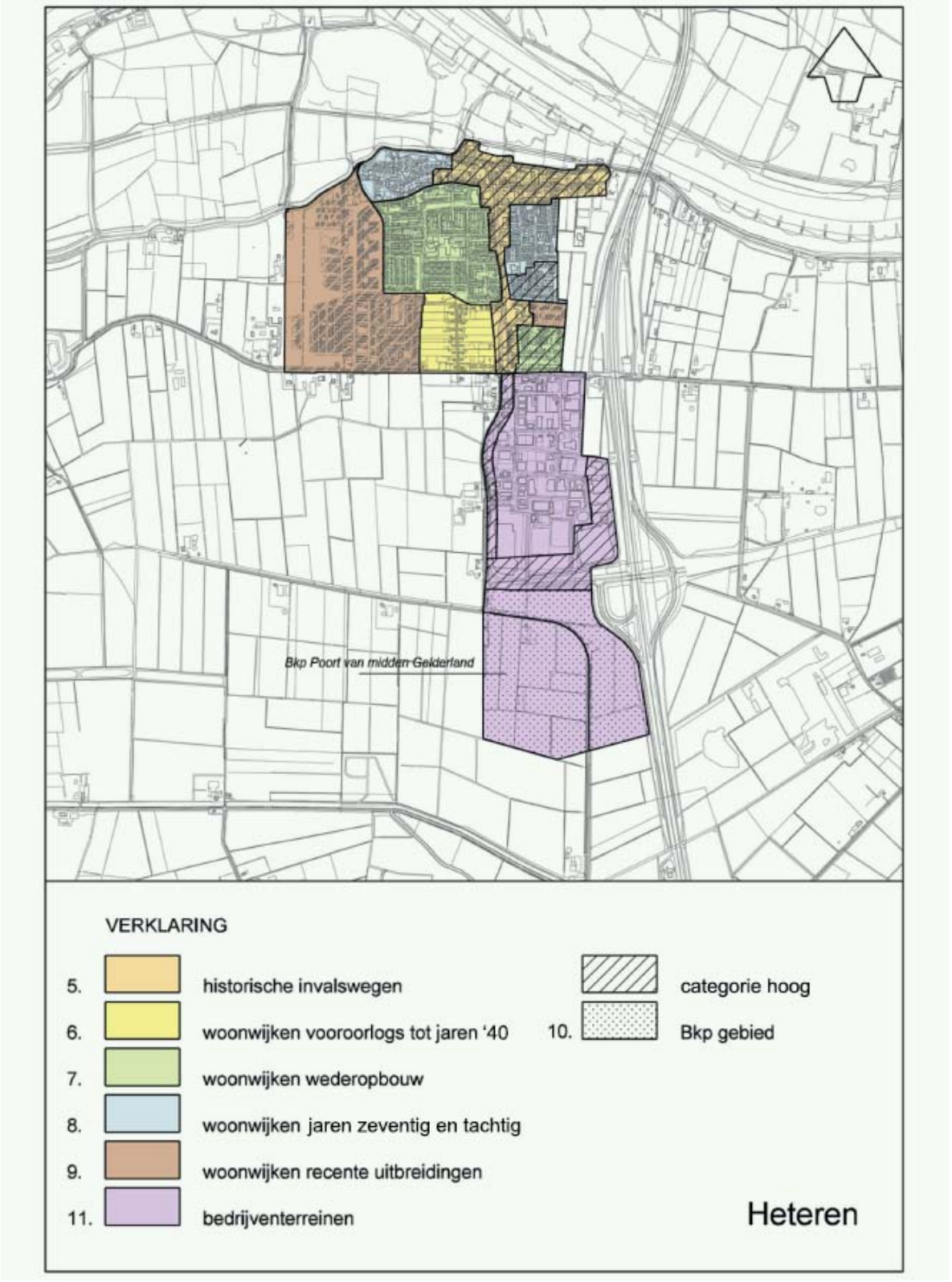
categorie laag

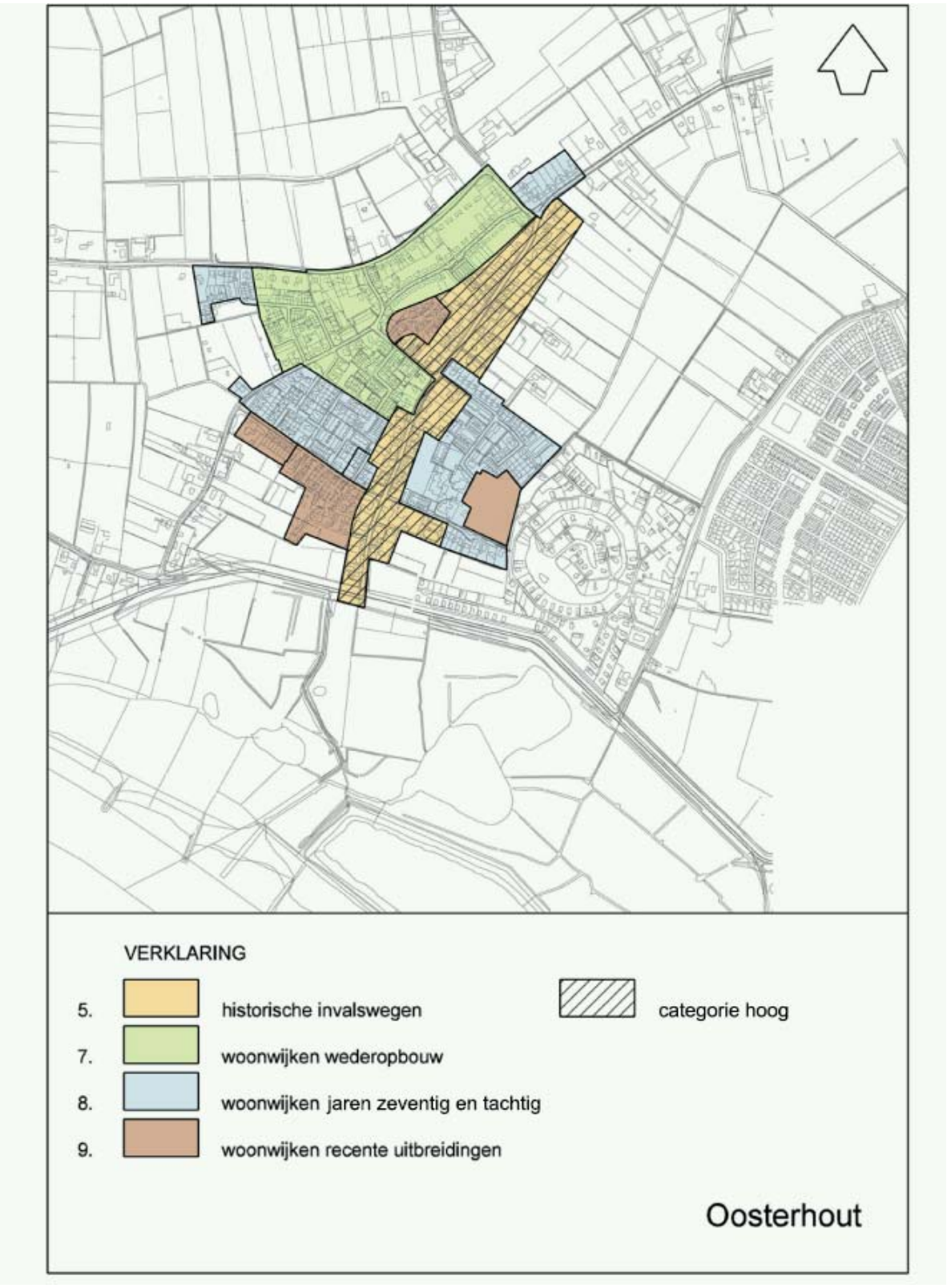
Driel

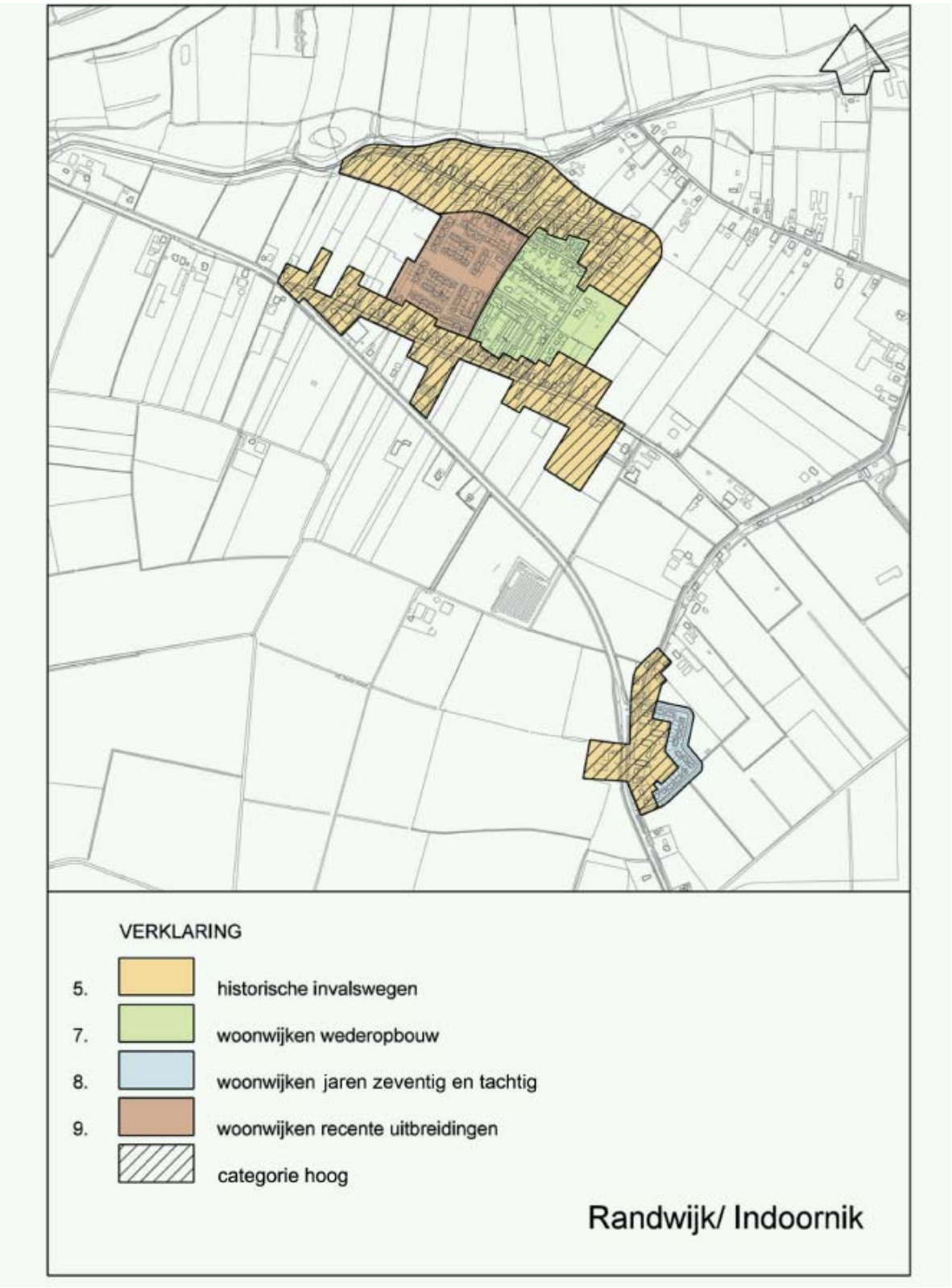

Bkp Westeraam / Sneeuwjacht 30, 32, 34
Bkp Lingebuurt
A
Bkp Lanenbuurt
Bkp Lorentzcollege
B
Bkp Elst Zuid
Bkp bedrijvenpark Merm
VERKLARING
5. historische invalswegen
6. woonwijken vooroorlogs tot jaren '40
7. woonwijken wederopbouw
8. woonwijken jaren zeventig en tachtig
9. woonwijken recente uitbreidingen
11. bedrijventerreinen
12. Elst centrum
10. Bkp gebied
categorie hoog
Elst

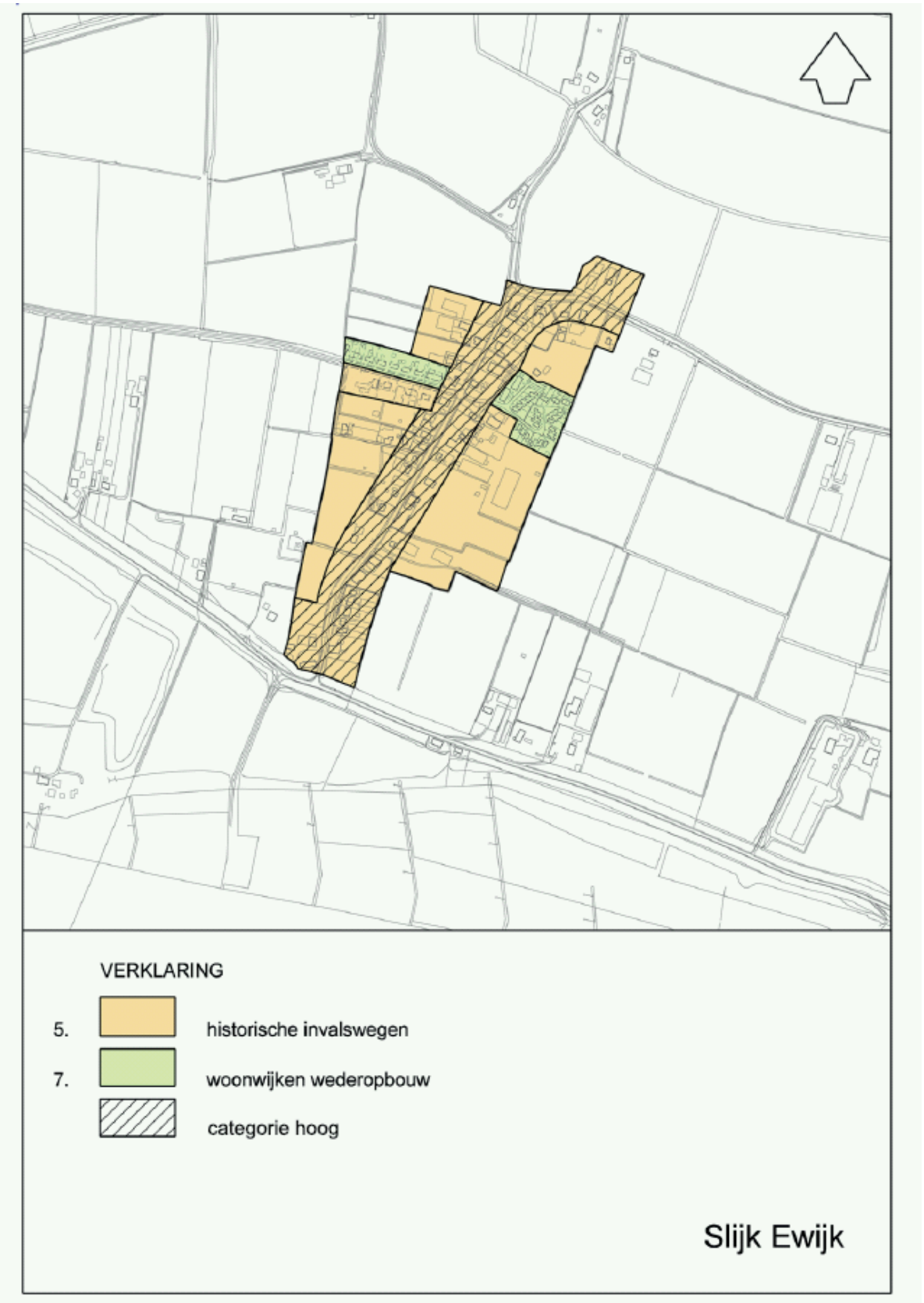

VERKLARING
14.
hemmen
categorie hoog
Hemmen

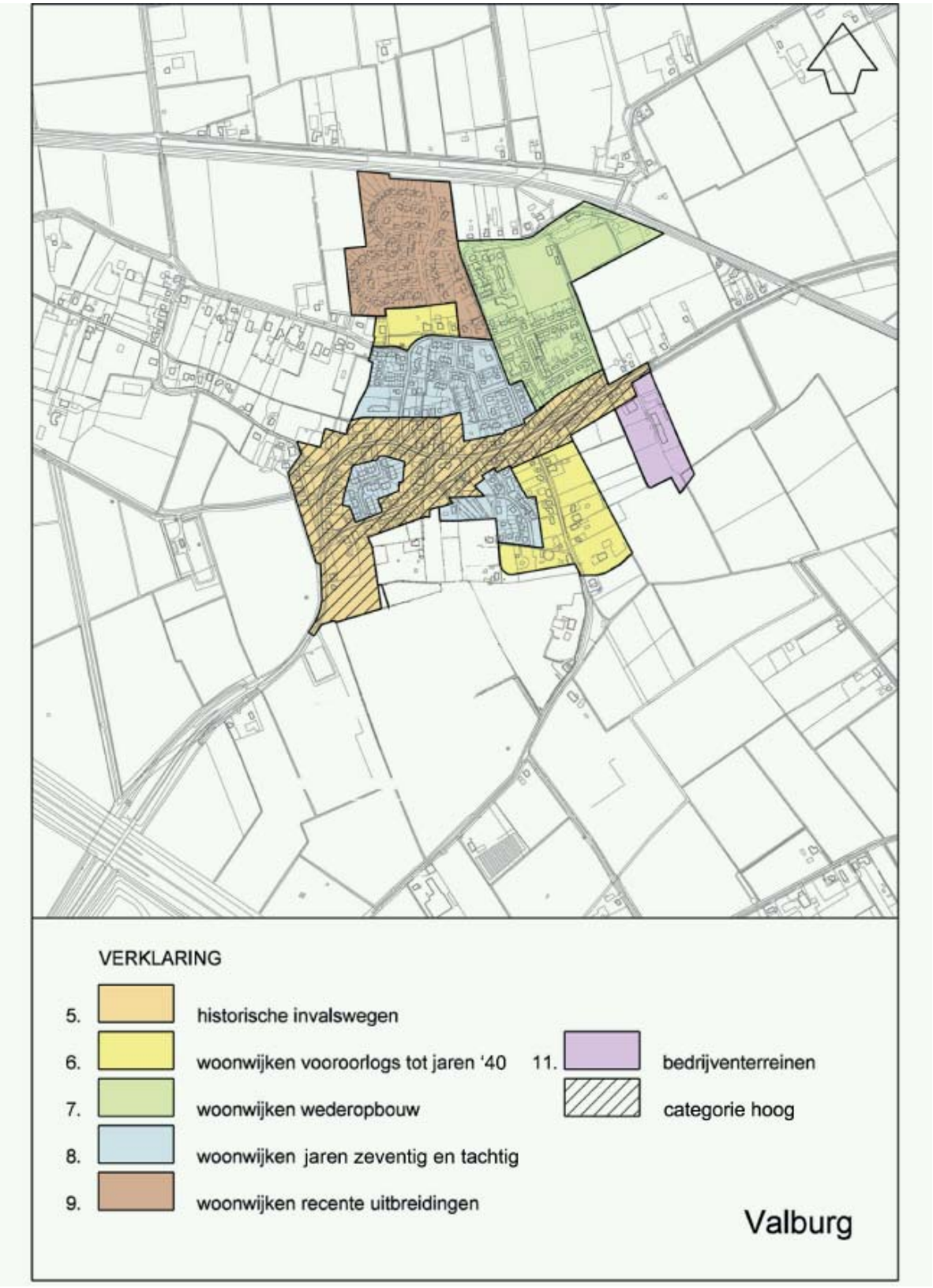

Herveld-zuid
VERKLARING
5. historische invalswegen
7. woonwijken wederopbouw
8. woonwijken jaren zeventig en tachtig
categorie hoog
Herveld-zuid

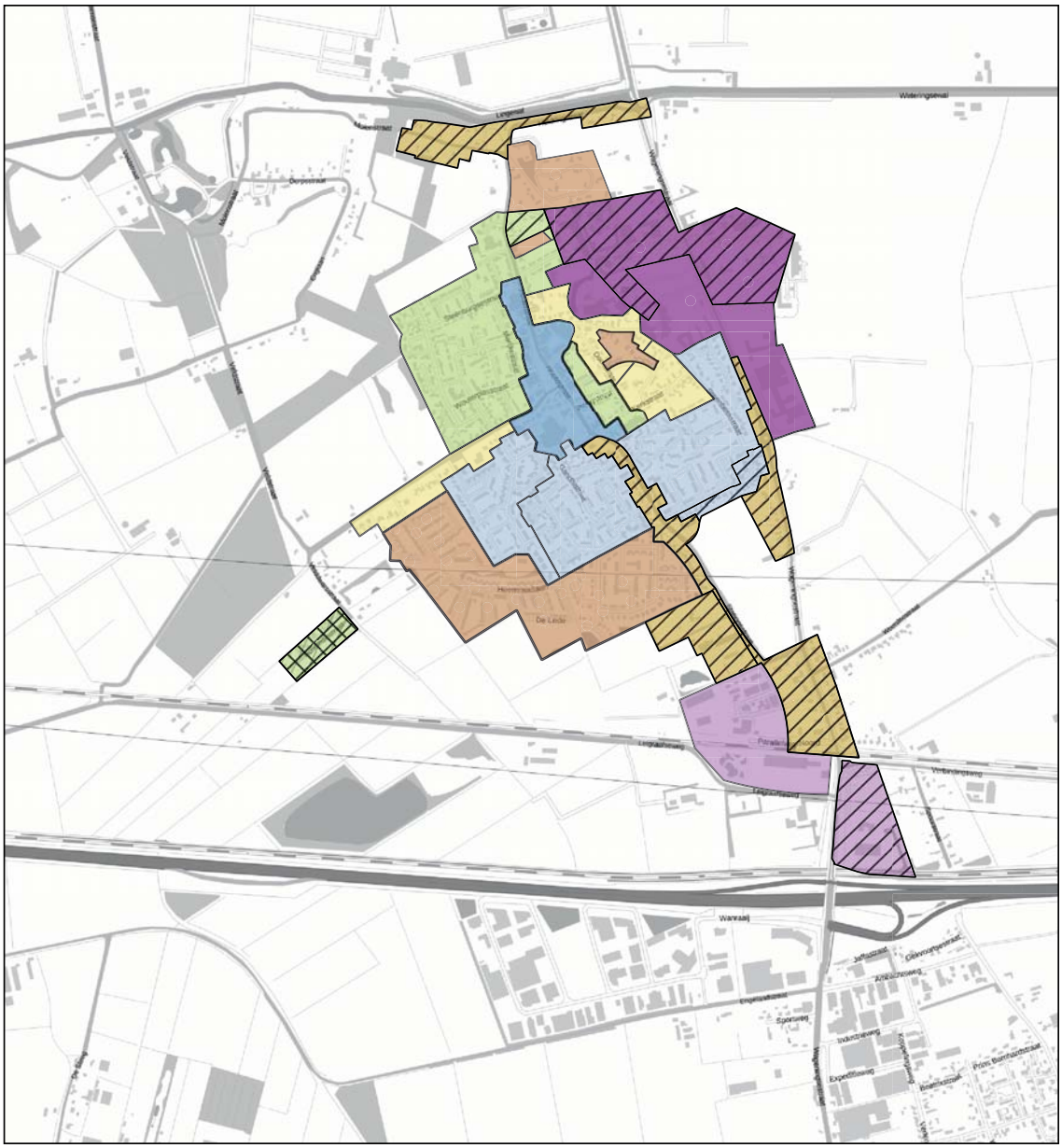

Bkp Poort van midden-Gelderland
VERKLARING
5. historische invalswegen
6. woonwijken vooroorlogs tot jaren '40
7. woonwijken wederopbouw
8. woonwijken jaren zeventig en tachtig
9. woonwijken recente uitbreidingen
11. bedrijventerreinen
categorie hoog
10. Bkp gebied
Heteren


VERKLARING
5. historische invalswegen
7. woonwijken wederopbouw
8. woonwijken jaren zeventig en tachtig
9. woonwijken recente uitbreidingen
categorie hoog
Oosterhout


VERKLARING
5. historische invalswegen
7. woonwijken wederopbouw
8. woonwijken jaren zeventig en tachtig
9. woonwijken recente uitbreidingen
categorie hoog
Randwijk/ Indoornik


VERKLARING
5.
historische invalswegen
7.
woonwijken wederopbouw
categorie hoog
Slijk Ewijk


VERKLARING
5. historische invalswegen
6. woonwijken vooroorlogs tot jaren '40
7. woonwijken wederopbouw
8. woonwijken jaren zeventig en tachtig
9. woonwijken recente uitbreidingen
11. bedrijventerreinen
categorie hoog
Valburg



0 250 500 750 1000 m

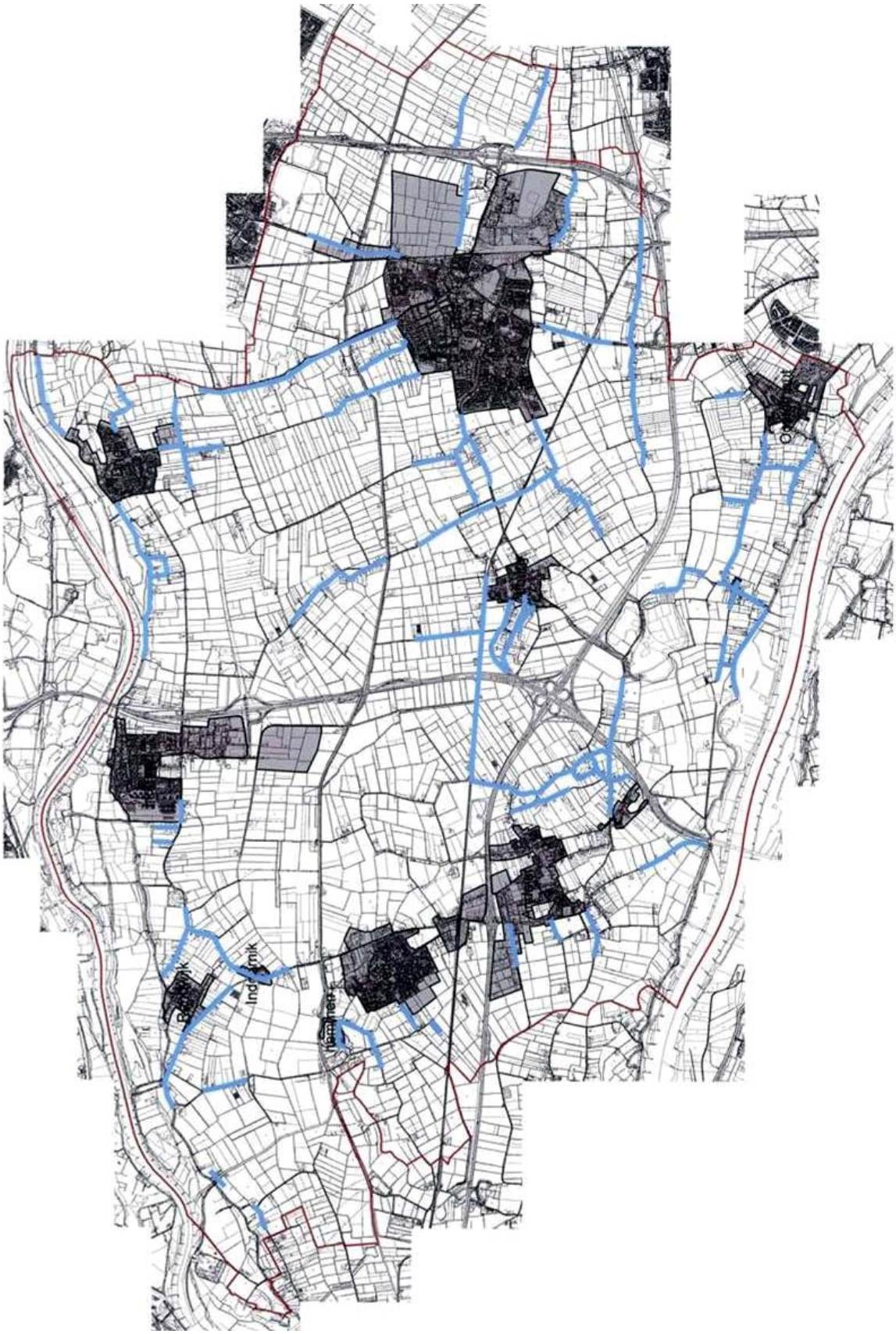
Legenda

- Historische invalswegen
- Woonwijken tot 1950
- Woonwijken wederopbouw
- Woonwijken van 1970 tot 1990
- Woonwijken recente uitbreidingen
- Bedrijventerrein
- Zetten Centrum
- Heldering_Stichtingen_eo
- Categorie hoog
- Categorie laag

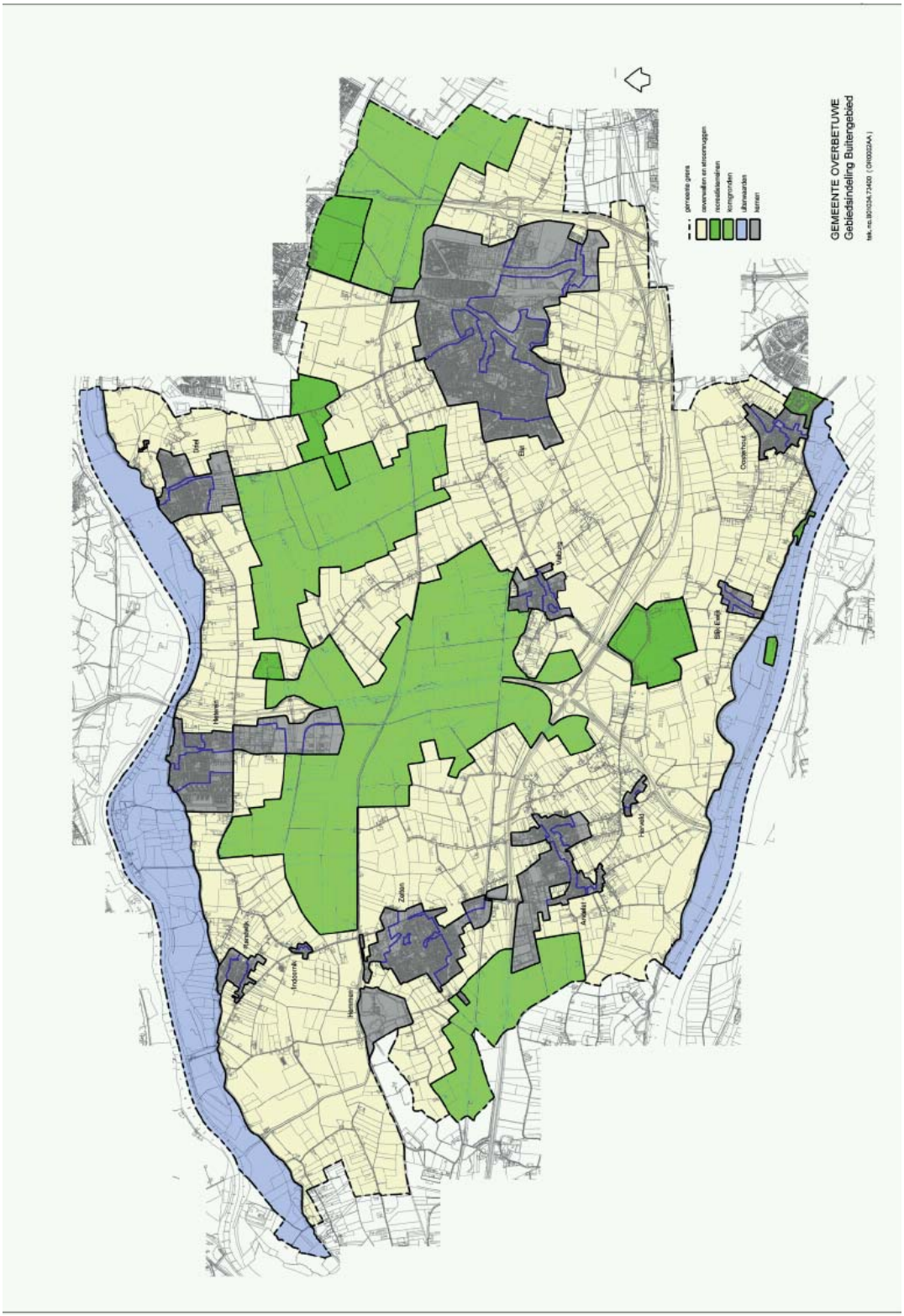
gemeente Overbetuwe

Zetten - West

Kenmerk: 16GIS00266


Industrie
Hamlet

Bijlage 5. Overzichtskaart buitengebied



Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe