

## Voorwoord

Deze nota is een herziening van de welstandsnota zoals deze in 2004 is vastgesteld.

Voor de herziening is een werkgroep samengesteld met een lid van iedere raadsfractie, aangevuld met de rayonarchitect van het Gelders genootschap en ambtelijke ondersteuning van de afdeling vergunningverlening en handhaving. In de werkgroep zijn alle criteria uit de oude nota onder de loep genomen en is gekeken of en op welke wijze ze zouden moeten worden aangepast.

Doel van de evaluatie was te komen tot een kortere, werkbare en leesbare nota.

De verschillen met de vorige nota zijn zichtbaar in de volgende onderdelen:

- het versoepelen van de sneltoetscriteria.
- gelijke criteria voor alle historische dorpsgebieden en oude linten
- aanpassing criteria voor agrarisch gebied op nieuwe ontwikkelingen
- het introduceren van een vierde welstandsniveau nl. welstandsvrij bouwen
- mandaat voor toetsing van kleine bouwplannen aan sneltoetscriteria naar ambtelijke organisatie voor snellere procedure
- formulering van de criteria begrijpelijker verwoorden

Met name voor de kleine verbouwingen waren de sneltoetscriteria dusdanig verwoord dat maar 10% van dergelijke bouwaanvragen voldeed aan de criteria. Bedoeling is dat van de kleinere bouwplannen straks 60% op grond van de sneltoetscriteria ambtelijk kan worden afgedaan.

Voor wat betreft het agrarisch gebied is gebleken dat de criteria erg conserverend waren opgesteld en voorbij gingen aan nieuwe ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals andere staltypes, andere teeltwijzen en de behoefte aan een ander type schuren.

Het introduceren van het welstandsvrij bouwen voor nieuwe ontwikkelingen in de toekomst moet op nader vast te stellen vrij uitgeefbare kavels straks mogelijk maken dat eenieder (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) zijn eigen droomwoning kan realiseren. Er is niet gekozen om bestaande gebieden als welstandsvrij aan te wijzen.

Verder is er een aantal bijlagen geschrapt. Dit met het oog op de aankomende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarin een aantal regelingen welke als bijlage zaten in de nota 2004 verdwijnt of wijzigt.

Met de aangebrachte wijzigingen hoopt de gemeente Neder-Betuwe voor de komende jaren een goed werkende welstandsnota te hebben.

## Hoofdstuk 1

### Artikel 1.1 Inleiding

De gemeente Neder-Betuwe op 1 januari 2002 samengevoegd uit de voormalige gemeenten Kesteren, Echteld en Dodewaard. Het gebied behoort tot het "oer-hollandse" rivierengebied met dijken, uiterwaarden, vergezichten over de rivier, kleine kernen en een groen, agrarisch buitengebied. Van oudsher is het een fruitteeltgebied. Het fruit maakt echter steeds meer plaats voor boomkwekerijen. Er zijn enkele grotere kernen in de gemeente, naast kleinere kernen en buurtschappen, ieder met een eigen geschiedenis en karakter. Zo is de voormalige kerncentrale een bijzonder element voor Dodewaard, heeft Kesteren een heel organisch opgebouwd en ruimtelijk gevarieerd centrum en een aantal belangrijke bedrijven en heeft Echteld zijn rustige, statige karakter als kasteeldorp. Overstromingen en de Tweede Wereldoorlog hebben hun sporen nagelaten in de kernen. Ochten bijvoorbeeld is vrijwel geheel verwoest en na de oorlog weer opgebouwd. In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Neder-Betuwe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Welstandstoezicht is niet nieuw. Het werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Op grond van de Woningwet beoordeelt een onafhankelijke commissie of een bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand' en adviseert vervolgens het gemeentebestuur daarover. Het gemeentebestuur neemt de beslissing of de vergunning wordt verleend.

Het oordeel van de welstandsc commissie is volgens de Woningwet gericht op het uiterlijk én op de plaatsing van het bouwwerk. De commissie kijkt in de eerste plaats naar de invloed van het bouwwerk op de beeldkwaliteit van de omgeving, rekening houdend met verwachte ontwikkelingen. Tevens adviseert de commissie over de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf. De wijze waarop het welstandtoezicht wordt uitgeoefend door het Gelders Genootschap is in de praktijk ontwikkeld. De rayonarchitect speelt daarbij als voorpost van de welstandsc commissie een belangrijke rol. Minstens een keer in de twee weken bezoekt hij de gemeente. Tijdens zijn bezoek worden veel bouwplannen afgehandeld en vindt overleg plaats met planindieners, beleidsambtenaren en het gemeentebestuur. Het vooroverleg met planindieners leidt in veel gevallen tot een resultaat, waarmee zowel de indiener als de openbare ruimte gebaat zijn. De meer complexe plannen gaan mee naar de commissie. De rayonarchitect gaat ter plekke kijken en maakt foto's om zich een goed oordeel te kunnen vormen van de invloed van het plan op de omgeving.

---

De laatste jaren is een trend ingezet waarbij het welstandstoezicht meer transparant plaatsvindt. De rol van het vooroverleg is hierbij essentieel. Bovendien vergadert de welstandscommissie in het openbaar. Dit past ook bij een samenleving die vraagt om meer rechtszekerheid en openheid rondom het welstandstoezicht. Wanneer men in een vroeg stadium bekend is met de eisen die gesteld worden aan een bouwplan is men veelal bereid hiermee rekening te houden. Veel onduidelijkheden over welstand worden weggenomen als vooraf helder wordt gemaakt welke kaders bij het welstandsoordeel een rol spelen. Deze kaders worden door het gemeentebestuur in deze welstandsnota vastgelegd.

### **Artikel 1.2 Doel van welstandsbeleid en welstandstoezicht**

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van die (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

### **Artikel 1.3 Methodiek en totstandkoming van de welstandsnota**

De gemeente Neder-Betuwe heeft besloten om de oorspronkelijke welstandsnota uit 2004 te evalueren. Hiervoor is een werkgroep opgesteld met leden van de verschillende raadsfracties, de ambtelijke organisatie en het Gelders Genootschap. De nota bestaat uit twee delen, te weten een raamwerknota en de uitwerkingen daarvan in welstandscriteria.

De raamwerknota vormt de basis voor het welstandsbeleid en legt de belangrijkste procedures vast. Daarnaast wordt in de raamwerknota een beeld gegeven van de ruimtelijke karakteristieken van de gemeente.

In deel 2 van de welstandsnota worden gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld op basis van deelgebieden. Ook worden algemene welstandscriteria geformuleerd en sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

### **Artikel 1.4 Leeswijzer**

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar en begrijpelijk zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit programma van eisen levert een nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto's en voorbeelden. In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in de uitvoering en de organisatie van de beleidstaak welstandszorg in de gemeente. Het gaat hierbij om de afstemming met andere beleidstaken van de gemeente, de communicatie en de procedures rond de welstandsadvisering. In 2.3 worden de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente inzake het welstandsbeleid aangegeven.

Paragraaf 2.4 geeft aan welke stappen worden doorlopen bij de vergunningaanvraag en welstandsadvisering. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die bestaan uit een kwaliteitskader en een ruimtelijk kader. Het kwaliteitskader omvat universele ontwerpprincipes die aan alle ontwerpopgaven ten grondslag liggen, los van de plek of het soort bouwwerk.

Het ruimtelijk kader omvat een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Voor de gemeente als geheel en per kern zijn globale ruimtelijke analyses gemaakt. Hierbij wordt de relatie gelegd met het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Aan de hand van zogenaamde "bouwstenen" wordt een overzicht verkregen van de verschillende soorten gebieden en bebouwing in de gemeente. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende deelgebieden, wordt aangegeven aan de hand van "welstandsniveaus". In hoofdstuk 4 worden de welstandscriteria uitgewerkt per deelgebied. Voor elk deelgebied in de gemeente zijn de gebiedskenmerken weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. De standaard sneltoetscriteria zijn in hoofdstuk 5 samengebracht.

### **Artikel 1.5 Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule**

In de praktijk zal de welstandsnota als een praktisch naslagwerk worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan behoort tot de veel voorkomende kleine bouwplannen. Voor een dakkapel bijvoorbeeld – mits deze niet vergunningvrij is – volstaat het voor de planindieners om kennis te nemen van de betreffende welstandscriteria. Hij kan bij bouwbalie navragen of er in zijn straat een 'standaarddakkapel' als trendsetter is aangewezen en nagaan of er voor het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wil de planindieners een andere dakkapel dan kan hij (lieft via de ontwerper) daarover in overleg treden met de afdeling bouw- en woningtoezicht. Het bouwplan wordt dan, eventueel als vooroverleg, aan de welstandscommissie voorgelegd.

Voor alle bouwplannen die niet vergunningvrij zijn en niet vallen onder de sneltoetscriteria gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria, en indien van toepassing de objectgerichte criteria. Deze welstands-

criteria zijn minder 'objectief' en concreet dan de sneltoetscriteria. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie. Dit wordt zeker aanbevolen, bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit de gemeente te weren. Dat is formeel de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

In een enkel geval kan het voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan gebeuren dat een bouwplan duidelijk een kwalitatieve toevoeging zal vormen aan zijn omgeving maar niet voldoet aan de gebiedsgerichte of de objectgerichte welstandscriteria. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria kan worden beargumenteerd.

## **Hoofdstuk 2 De organisatie van welstand**

### **Artikel 2.1 Ruimtelijke kwaliteitszorg**

De gemeente Neder-Betuwe wil de bestaande identiteit van de kernen en het buitengebied behouden en versterken. Daarbij streeft zij in haar ruimtelijk beleid naar een kwaliteitsverbetering van de woonomgeving en een versterking van landschappelijke structuren. De gemeente heeft, om invulling te geven aan deze ambitie, verschillende ruimtelijke beleidsinstrumenten tot haar beschikking zoals ruimtelijke ordening, stedenbouw, monumentenzorg en welstand. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente het beleidsinstrument welstand inzet en welke intenties de gemeente heeft ten aanzien van de afstemming en integratie van welstand en andere beleidstaken. Welstand en architectuur

De gemeente Neder-Betuwe voert geen expliciet architectuurbeleid, zoals dat bij grotere steden wel voor kan komen. Ambities en uitgangspunten worden in ontwikkelingsgebieden per project geformuleerd. Bij incidentele ontwikkelingen worden over het algemeen geen architectonische richtlijnen meegegeven. Het ligt dan voor de hand gebruik te maken van de kennis die op dit punt binnen de welstandscommissie voorhanden is. De commissie heeft, gezien haar externe en onafhankelijke karakter, hierin een adviserende en stimulerende rol. Welstand en monumentenzorg

De gemeente Neder-Betuwe bezit een groot aantal vanuit rijkswege beschermde en gemeentelijke monumenten en heeft een deskundige en brede monumentencommissie die zich met name buigt over beleidsmatige zaken met betrekking tot de historische component van de ruimtelijke kwaliteit. Welstand en stedenbouw

Stedenbouwkundige visies en uitgangspunten vormen voor de welstandscommissie een belangrijk beoordelingskader. Voordat een bouwplan bij de welstandscommissie komt, zal duidelijkheid moeten bestaan over de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Stedenbouwkundige plannen en richtlijnen, zoals beeldkwaliteitplannen en bestemmingsplannen, kunnen in een vroeg stadium met de welstandscommissie worden besproken. Naast de contra-expertise, die hierbij door de commissie kan worden geboden, voorkomt men hiermee een eventueel verschil van opvattingen in een later stadium.

Welstand en de inrichting van de openbare ruimte

Het beeld van Neder-Betuwe wordt mede bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. Omdat de relatie tussen bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte cruciaal kan zijn, is aan de welstandscommissie aanvullende deskundigheid toegevoegd, in de vorm van een landschapsarchitect.

### **Artikel 2.2 Uitvoering van welstand**

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Op grond van de Woningwet is de gemeente verplicht om criteria vast te stellen, als zij welstandstoezicht wil uitoefenen. De criteria zijn opgenomen in een welstandsnota die door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Woningwet wordt weliswaar nog gesproken van 'redelijke eisen van welstand', maar die moeten zoveel mogelijk worden geconcretiseerd in gebieds- en objectgerichte criteria. Per gebied kan de gemeente de toetsingscriteria specificeren om daarmee zoveel mogelijk recht te doen aan het karakter en de kwaliteit van een gebied. Voor kleinere bouwwerken moet de gemeenteraad sneltoetscriteria vaststellen. Deze geven meteen duidelijkheid of een bouwwerk al dan niet voldoet aan welstandseisen. De bouwwerken waarvoor sneltoetscriteria moeten worden opgesteld, zijn aangegeven in een AMvB. Uitvoering van welstand door B&W

De nieuwe Woningwet verplicht B&W om vergunningplichtige bouwwerken aan welstandscriteria te toetsen. Daarvoor wordt advies gevraagd aan een onafhankelijke welstandscommissie. B&W zijn verantwoordelijk voor het besluit om de vergunning te verlenen. Evaluatie van de welstandsnota

De Woningwet verplicht B&W om de gemeenteraad, tenminste eenmaal per jaar een verslag voor te leggen waarin zij uiteenzetten hoe zij het welstandsbeleid hebben toegepast. Ook de welstandscommissie moet in een jaarlijks verslag verantwoording afleggen over haar werkzaamheden. Tenminste eenmaal

per jaar vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de welstandscommissie. Handhaving

De gemeente voert een handhavingsbeleid waar het gaat om het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Inspecties worden verricht door Bouw- en Woningtoezicht, die erop zijn gericht om te controleren of bouwplannen conform de verleende vergunning worden uitgevoerd. Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief in te grijpen indien vergunningvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Op grond van artikel 19 WW kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een excès moeten burgemeester en wethouders kunnen verwijzen naar algemene welstandscriteria. Afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders kunnen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies van de welstandscommissie. Indien dit gebeurt op welstandsgronden, krijgt eerst de vaste welstandscommissie de mogelijkheid tot heroverweging van het advies. Indien dat niet tot een oplossing leidt, kan een second opinion worden gevraagd. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, ook gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél een kwalitatieve toevoeging aan hun omgeving vormen. Ook kan het voorkomen dat plannen die tegemoet komen aan de gebiedscriteria en/of objectgerichte welstandscriteria toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze afbreuk doen aan hun omgeving. In die gevallen moet worden verwezen naar algemene beoordelingscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen. Second opinion

De gemeente kan besluiten om een second opinion over een bouwplan te vragen. In dat geval wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan een commissie buiten het Gelders Genootschap. Hierover wordt contact opgenomen met de Federatie Welstand. Indien van bezwaar

Er staat geen rechtstreeks bezwaar open op het advies van de welstandscommissie. Belanghebbenden kunnen wel bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een vergunning (naar aanleiding van het welstandsadvies). Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden.

### **Artikel 2.3 Traject van de welstandsadvisering**

2.3.1 Voor informatie over het indienen van bouwplannen kan men terecht bij het digitale omgevingsloket of het de omgevingsloket in het gemeentehuis. Allereerst wordt bepaald of het bouwplan vergunningvrij of vergunningplichtig is. Een aantal kleinere bouwwerken is in Wabo vergunningvrij. Welke bouwwerken dit zijn, is aangegeven in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De gemeente adviseert om vóór het uitvoeren van vergunningvrije bouwplannen toch contact op te nemen met het omgevingsloket (voorheen bouwbalie), zodat advies en inlichtingen kunnen worden gegeven. Dan kan eventueel repressief ingrijpen (achteraf) door de gemeente voorshands worden voorkomen. Repressief toezicht is mogelijk indien een (vergunningvrij) bouwwerk achteraf in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit kan tot gevolg hebben dat het bouwwerk alsnog moet worden aangepast of in ernstige gevallen moet worden afgebroken. Indien voor een bouwwerk een vergunning nodig is, toetst de ambtenaar aan de bepalingen van het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en indien van toepassing de monumentenverordening. Deze wettelijke kaders vormen de randvoorwaarden waarbinnen het bouwplan zal worden getoetst. Ten behoeve van de welstandstoets zorgt de ambtenaar voor de benodigde bescheiden om het bouwplan te kunnen toetsen. Relevante informatie is o.a.:

- het welstandsbeleid;
- bestemmingsplanbepalingen;
- beeldkwaliteitplannen;
- redengevende omschrijvingen bij beschermde monumenten en gebieden;
- andere relevante stedenbouwkundige visies;
- (lucht)foto's. Bij het vooroverleg wordt het bouwplan bekeken aan de hand van een schetsplan. Dure bouwkundige tekeningen hoeven in deze fase nog niet te worden aangeleverd.

2.3.2 Een aantal categorieën kleinere bouwplannen blijft ook onder de Wabo vergunningplichtig, met name de bouwwerken voor of aan de voorzijde. De gemeenteraad heeft medewerkers van de afdeling vergunningverlening en handhaving gemandateerd om deze plannen via een 'sneltoets' aan de welstandscriteria te toetsen. Bij twijfel, of indien de plannen niet voldoen aan de sneltoetscriteria worden de plannen alsnog voorgelegd aan de rayonarchitect of aan de welstandscommissie.

2.3.3 De rayonarchitect behandelt tijdens zijn bezoek aan de gemeente de ingediende bouwplannen. De rayonarchitect heeft een mandaat voor advisering gekregen in het geval van bouwplannen:

- die vergunningplichtig zijn;
- die een relatief geringe ruimtelijke betekenis hebben;
- die aan de hand van concrete richtlijnen in het welstandsbeleid beoordeeld kunnen worden;
- waarover, gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld.

Aanvragers en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting op het bouwplan geven en vooroverleg hierover voeren.

- 2.3.4 In het vooroverleg wordt gesproken over ontwerpuitgangspunten zoals die uit het ruimtelijk beleid van de gemeente voortvloeien. Op basis van schetsplannen kan dan worden bepaald of een bouwplan past binnen deze uitgangspunten. Er is bij vooroverleg nog geen sprake van een officiële aanvraag. Het leidt dan ook niet tot gemeentelijke beslissingen waaraan een rechtsgevolg is verbonden. Dat ontstaat pas als de initiatiefnemer formeel de vergunning aanvraagt. Vooroverleg over kleinere bouwplannen vindt met de behandelend ambtenaar of de rayonarchitect plaats. Bij grotere en complexere plannen vindt het vooroverleg met de voltallige commissie plaats. Het initiatief tot vooroverleg kan zowel van de commissie, de gemeente als de aanvrager zelf komen.
- 2.3.5 De welstandscommissie vergadert in het openbaar. Dit heeft als voordeel dat alle betrokken partijen meteen op de hoogte kunnen zijn van de advisering en een inbreng in de discussie over het bouwplan kunnen hebben. Opdrachtgevers en ontwerpers krijgen zowel bij de commissie als bij de rayonarchitect de gelegenheid om de behandeling van hun plan toe te lichten. De gemeente zorgt ervoor dat aanvragers in die gevallen een uitnodiging ontvangen. De vergadering van de welstandscommissie wordt door de gemeente aangekondigd. De agenda voor de commissievergadering wordt in overleg met de gemeentelijk ambtenaar bepaald.
- 2.3.6 De welstandscommissie brengt advies uit aan B&W over de vraag of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in de welstandsnota. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:
- Akkoord  
Het plan voldoet aan de welstandscriteria. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.
- Akkoord mits  
De commissie adviseert het plan te laten aanpassen omdat het op een aantal punten (nog) niet voldoet aan de criteria.
- Niet akkoord  
De commissie brengt een negatief advies uit omdat het plan niet voldoet aan de welstandscriteria. Bij een negatief advies gaat het meestal om ingrijpende wijzigingen. De commissie motiveert haar negatieve advies en verwijst daarbij naar de van toepassing zijnde welstandscriteria. Aanhouden  
De welstandscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is.

### Hoofdstuk 3 Algemene Welstandscriteria

Een vraag die bij welstandsadvisering centraal staat is in hoeverre een plan bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij de advisering maakt de welstandscommissie gebruik van verschillende orden van toetsingscriteria die variëren van globaal en universeel naar specifiek per gebied, gebouwtype of soort bouwwerk:

- het kwaliteitskader is universeel en geldt voor alle bouwplannen, ongeacht de plek of het soort bouwwerk;
- het ruimtelijk kader vormt een basis voor alle plannen binnen de gemeente Neder-Betuwe;
- gebiedsgerichte welstandscriteria worden opgesteld voor een specifiek (deel)gebied en vormen een gebiedsspecifieke afgeleide van het ruimtelijk kader en het kwaliteitskader.

#### Artikel 3.1 Kwaliteitskader

##### Inleiding

Het kwaliteitskader heeft betrekking op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en is terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Het kwaliteitskader ligt ten grondslag aan elke planbeoordeling. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél een kwalitatieve toevoeging aan zijn omgeving vormt, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand 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. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

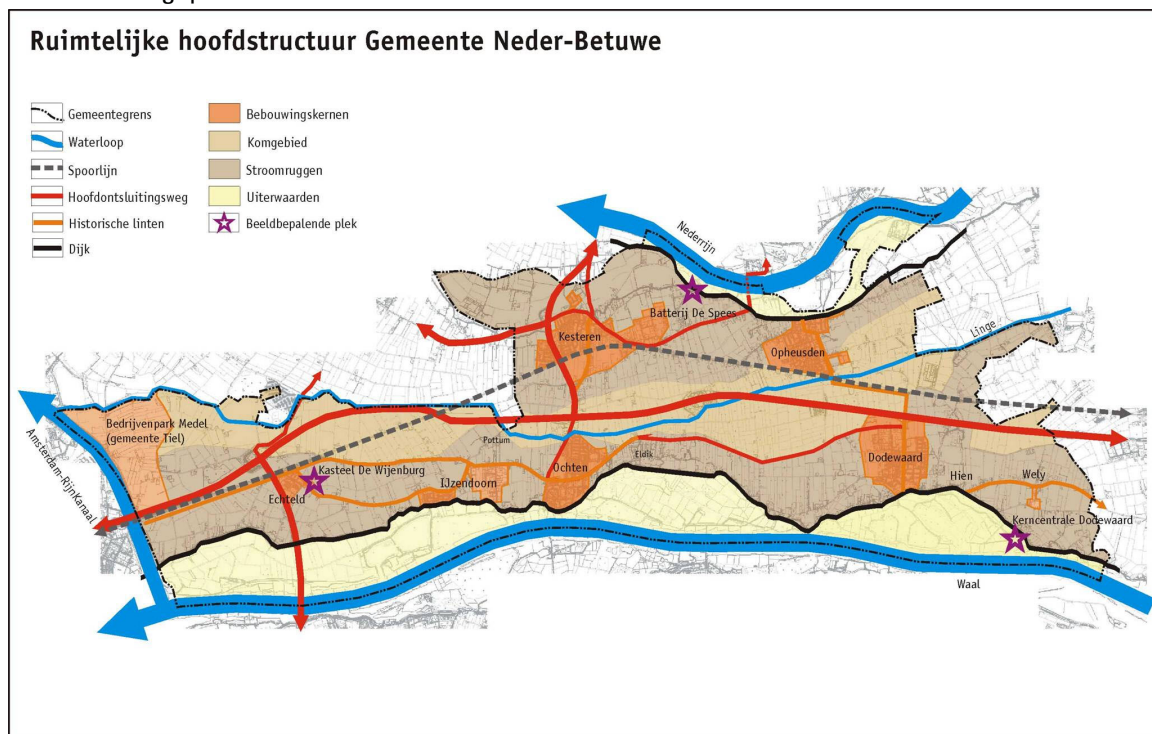
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. 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 voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld en dat er evenwicht is tussen helderheid en complexiteit. Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in het totale gebouw. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te 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 voldoet aan redelijke eisen van welstand 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.

### Artikel 3.2 Ruimtelijk kader

#### 3.2.1 Beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente

##### Opbouw van het landschap

Het ruimtelijk beeld van de gemeente Neder-Betuwe wordt in belangrijke mate bepaald door de rivieren Rijn en Waal. Deze meanderende rivieren hebben de hogere oeverwallen en de daarachter gelegen lagere kommen gevormd. Door de aanleg van kaden en dijken vanaf de 12e eeuw is het vlechtpatroon dat de meanderende rivieren veroorzaakten, vastgelegd. Buitendijks ontstonden door aanslibbing de weidse uiterwaarden. Dijkdoorbraken hebben voor de vele in dit gebied zo karakteristieke wielen gezorgd.

Door de ligging van de rivieren is de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente oost-west gericht. Landschappelijke kenmerken

Oeverwallen

Op de hoger gelegen oeverwallen met een vruchtbare bodem zijn de nederzettingen ontstaan. Deze kenmerken zich door een concentratie van kernen, akkers en boomgaarden die samen met de kleine blokvormige percelen voor een gevarieerd en kleinschalig landschap zorgen.

#### Kommen

In de laaggelegen komgebieden komen een uitgebreid net van sloten en weteringen voor met strookvormige percelen. Dit waren de natste gebieden, voor een deel moeras en verder uitsluitend geschikt als wei- en hooiland. Door de verbeterde ontwatering is het gebruik veranderd naar weiland, akkerland en steeds meer boomkwekerijen. De fruitteelt, van oudsher op de hoger gelegen gronden, is ook in de kommen verder gegaan. Dit alles zorgt met de bouw van loodsen zowel als woningen voor een snelle afname van de vroeger zo kenmerkende openheid van de kommen.

#### Uiterwaarden

De uiterwaarden zijn sinds hun ontstaan als wei- of hooiland in gebruik geweest. Ook steenfabrieken hebben hun plek gevonden in de uiterwaarden, waar grond is afgegraven voor kleiwinning. De uiterwaarden worden gekenmerkt door een afwisseling tussen grote openheid met een weidse rivier op de achtergrond en beslotenheid door natuurlijke beplanting. Verschillende uiterwaarden zijn aangewezen als beschermd vogelgebied.

#### Dijken

De eerste dijken dateren uit het einde van de 13e eeuw en hadden een gemiddelde hoogte van 1.5 meter. Ze zijn bij iedere kern aanwezig. Het landschap langs de dijken is door de recente dijkverzwaringen opener geworden door de helaas noodzakelijke verwijdering van veel dijkwoningen. De dijken liggen allemaal parallel aan de rivieren, met uitzondering van de resten van de verdedigingsdijken de Spanjaardsdijk en de Liniedijk.

#### Wegen en spoorlijnen

Van oudsher lagen de wegen voor ontsluiting van de dorpen parallel aan de rivieren. Pas veel later ontstonden uit karrensporen noord-zuid verbindingen. Momenteel ligt er één oost-west gerichte spoorlijn in de gemeente die deels vlak langs de snelweg A15 loopt. Naast deze snelweg wordt de Betuwelijn aangelegd die voor een spoorverbinding van het westen naar Duitsland zorgt.



Welysestraat, Hien



Rijnbandijk, Opheusden



Waalbandijk, Dodewaard





#### Kasteel de Wijenburg, Echteld Linge

Midden door het komgebied stroomt de Linge, de langste rivier van Nederland. Het deel dat door de gemeente Neder-Betuwe loopt wordt Boven-Linge genoemd en is in de 13e eeuw gegraven. De Boven-Linge is hier een onopvallend kanaal dat in het landschap nauwelijks zichtbaar is.

#### Bijzondere elementen

Langs de dijken is een groot aantal wielen te vinden. Ze zijn vaak door beplanting omzoomd en hebben een landschappelijke en historische betekenis, evenals een natuurwaarde.

In het buitengebied zijn behalve de uiterwaarden en de wielen nog meer natuurgebieden aanwezig, zoals het Dodewaardse Veld en de plas bij het voormalig Landgoed Walenhoek ten noord-westen van Ochten.

Cultuurhistorisch gezien is er nog het nodige te vinden in deze gemeente. De oude verdedigingsdijk Nieuwe Dijk bijvoorbeeld, maar ook de Langeakkerstraat en de waardevolle cultuurgebieden tegen de Waalbandijk ten westen van Dodewaard en Opperden ten zuiden van Wely. Langs de Boven-eindsestraat bij Kesteren bevinden zich zoveel monumentale boerderijen dat dit gebied aangewezen is als potentieel beschermd dorpsgezicht.

Kasteel De Wijenburg bij Echteld is een voornaam kasteel, omgeven door een gracht en opgaande beplanting. Bij Opheusden is het Veerhuis met Veerstoep te vinden.

Er komen diverse buurtschappen voor in het buitengebied. Eldik ten oosten van Ochten ligt aan de voet van de Waalbandijk. Hier is een grote verwevenheid van de wielen met hun bosjes waarlangs de wegen met voornamelijk oude huizen en boerderijen kronkelen. Voorts is er de Pottum en Groenestraat ten noorden van De Heuning bij IJzendoorn en de Kerkstraat bij Dodewaard. Ontwikkelingen

Het landelijk gebied van de gemeente Neder-Betuwe heeft net als veel andere Betuwse gemeenten de laatste decennia grote veranderingen ondergaan. Eerst was er de omschakeling van hoogstamboomgaarden op de oeverwallen naar de makkelijker te behandelen laagstamboomgaarden. Vervolgens breidde in deze gemeente het aantal en de grootte van de laanboomkwekerijen zich erg uit. Opheusden als laanboomcentrum van Nederland werd een begrip dat zich ook verspreidde naar de omliggende dorpen. Vooral Dodewaard heeft een ommezwaai van fruit naar laanbomen doorgemaakt, maar ook in Ochten en Echteld zette deze trend zich door. Door een betere ontwatering konden vervolgens ook een deel van de weidegronden in de kommen geschikt gemaakt worden voor het kweken van laanbomen. Door deze ontwikkeling doet zich een omdraaiing voor van het oorspronkelijke ruimtelijke patroon van de gemeente. De oeverwallen worden steeds opener, de kommen steeds dichter. De gemeente staat voor dat deze situatie gekeerd wordt, hetgeen ook al uit diverse plannen, waaronder het Groenstructuurplan en de Bestemmingsplannen

Buitengebied, spreekt. In deze plannen wordt uitgegaan van het open blijven van de komgebieden, onderbroken door enkele verdichte knooppunten waar de noordelijke en zuidelijke oeverwal bij elkaar komen. Er wordt geen laanbeplanting langs de komwegen voorgestaan. Voor het omzetten van weiden naar boomkwekerijen is soms een aanlegvergunning nodig.

Door de schaalvergroting die zich in het algemeen in de agrarische sector voordoet, verdwijnen de verzamelpunten voor afzet van de fruitteelt uit de gemeente. Zo ook het punt bij Ochten. In Geldermalsen staat nu het nieuwe verzamelcomplex voor de hele regio.

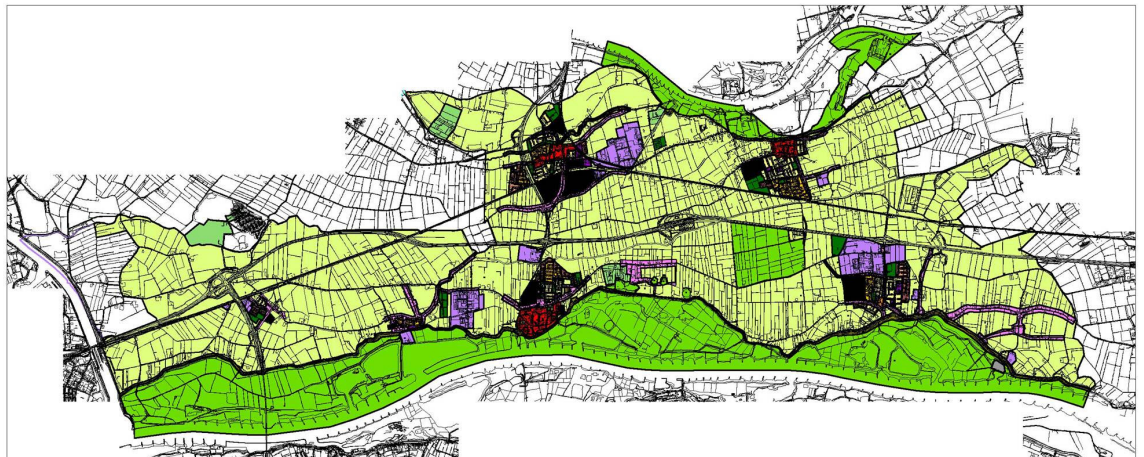
Voorts wordt de huidige situatie van het landelijk gebied min of meer geconsolideerd. Het grondgebruik blijft ongeveer gelijk. Er zijn nu veel gemengde bedrijven, met enkele pluimveebedrijven.

De laatste decennia is er qua bebouwing ook een verschuiving te constateren. Er zijn veel kleine agrarische woningen gebouwd. De gemeente wil aan deze situatie een omhuizing geven door te stimuleren dat er weer forsere, kloeke woningen in het buitengebied verschijnen. Ook zal er een compacte erfbebouwing voorgestaan worden, waarbij de bijgebouwen maximaal 20 meter van het hoofdgebouw verwijderd liggen. De gemeente volgt in deze de beleidslijn van de Provincie. Het beleid in de Bestemmingsplannen Buitengebied van de gemeente ten aanzien van burgerwoningen is geleidelijk verschoven van gedeeltelijke vernieuwing naar de mogelijkheid bij recht tot algehele vernieuwing. Daarnaast zijn of worden er voor karakteristieke woningen eisen opgenomen tot behoud van de karakteristieke kenmerken.

- 3.2.2 De bebouwde omgeving van Neder-Betuwe bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden zoals het karakteristieke centrum van Kesteren, na-oorlogse woonwijken en bedrijventerreinen. Het Gelders Genootschap heeft een aantal gebiedstypen onderscheiden die in zichzelf samenhangend zijn en daarbij kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen vertonen. Deze kenmerkende gebieden komen veelal in meerdere dorpen voor en vormen dan ook de bouwstenen van de gebouwde omgeving.

### Bouwstenen Gemeente Neder-Betuwe

<span style="color: red;">■</span> H1 Historische dorpsgebieden	<span style="color: yellow;">■</span> W6 Forumbeweging	<span style="color: grey;">■</span> B1 Industrierrein
<span style="color: pink;">■</span> H2 Historische dorpse bebouwingslinten	<span style="color: brown;">■</span> W7 Thematische inbreidingen	<span style="color: purple;">■</span> B2 Bedrijventerrein
<span style="color: orange;">■</span> H3 Gemengde bebouwing	<span style="color: lightorange;">■</span> W8 Thematische uitbreidingen	<span style="color: green;">■</span> G2 Parken, groengebieden en sportcomplexen
<span style="color: olive;">■</span> H5 Dijkbebouwing	<span style="color: lightgrey;">■</span> W9 Individuele woningbouw	<span style="color: lightgreen;">■</span> G3 Natuurgebieden
<span style="color: lightyellow;">■</span> W4 Woonwijken in traditionele blokverkaveling	<span style="color: black;">■</span> Ontwikkelingsgebied woningbouw	<span style="color: yellowgreen;">■</span> G4 Boerenerven, agrarische buitengebied
<span style="color: lightgreen;">■</span> W5 Het nieuwe bouwen	<span style="color: purple;">■</span> T4 Bijzondere bebouwing	



In dit hoofdstuk worden de volgende bouwstenen voor de gemeente Neder-Betuwe beschreven:  
Historisch gegroeide gebieden:

H1 historische dorpsgebieden (organisch gegroeid)

H2 historische dorpse bebouwingslinten (open, perceelsgewijze bebouwing)

H3 gemengde bebouwing

H5 dijkbebouwing Planmatig ontworpen woongebieden:

W4 woonwijken in traditionele blokverkaveling

W6 Forumbeweging (woonerven jaren '70-'80)

W7 thematische inbreidingen (vanaf jaren '90)

W8 thematische uitbreidingswijken (metaforen, 90-00)

W9 individuele woningbouw (vrije sector) Bedrijventerreinen:

B1 industrieterreinen

B2 bedrijventerrein Groene gebieden:

G1 parken, groengebieden en sportcomplexen

G2 buitenplaatsen, landgoederen

G3 boerenerven – agrarisch buitengebied

G4 natuurgebieden

G5 recreatieparken en vakantiewoningen H1 Historische dorpsgebieden (organisch gegroeid)

De dorpen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen op de oeverwallen, waarvan de meeste als rivierdorpen. Echteld vormt als kasteeldorp hierop een uitzondering. De oudste delen van de dorpen hebben een relatie met de dijk en zijn vanaf hier verder ontwikkeld. Meest in de buurt van de dijken zijn ook de voornamen panden te vinden. De oude dorpsgebieden kenmerken zich door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. Binnen deze gebieden zijn vaak nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Op enkele plaatsen en met name langs kruisingen van belangrijke wegen komt verdichting voor. Naast wonen zijn er ook functies als detailhandel en ambachten te vinden. In sommige gevallen treffen we nog oude kerken en voornamen boerderijen aan, zoals langs de Boveneindsestraat in Kesteren en de Pluimburgsestraat in Dodewaard.

Oorspronkelijke dorpsgebieden vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente.



Ambachtsstraat,Ochten, dorpskern



Liniestraat, Ochten, historisch lint H2 Historische dorpse bebouwingslinten (open, perceelsgewijze bebouwing)

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouwingskernen in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan. Ook ontstonden langs secundaire landwegen op strategische plekken bebouwing. Hien en Wely en de bebouwing langs de Tielsestraat zijn hier voorbeelden van.

Veel bebouwingslinten bij de kernen zijn later omzoomd door nieuwe wijken, zoals de Neder-eindsestraat in Kesteren. Vaak is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar, maar soms zijn het slechts fragmenten in een nieuwe omgeving. Aan het beeld van deze routes is de ontstaansgeschiedenis van de gemeente binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen. H3 Gemengde bebouwing

In historische kernen heeft in de loop der tijden een verdichting plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat daarvan is een gevarieerd bebouwingsbeeld. Het centrum van Dodewaard heeft ook zo'n ontwikkeling doorgemaakt. Juist waar de centrumfunctie het grootst is, bij het plein met muziekkoepeel en winkels rondom, is de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte van vrij recente datum (steegakker), waardoor er niet van een historisch centrum gesproken kan worden. Voor het dorpscentrum rondom het Dorpsplein (zijde voormalige rabobank) worden thans plannen ontwikkeld, waarbij publieke functies en wonen gecombineerd worden.



Dorpsplein, gemengde bebouwing



Waalbandijk, dijkbebouwing H5 Dijkbebouwing

De gemeente Neder-Betuwe is rijkelijk bedeeld met dijken. Van oorsprong komt tegen of onder aan het dijklichaam bebouwing voor. Bebouwing die tegen het dijklichaam is gelegen bezit een bijzondere typologie die is afgestemd op de verlopende peilmaat. Helaas zijn er in deze gemeente

---

vanwege de dijkverzwaring nog maar enkele dijkwoningen over. Kenmerkend voor dit gebied is de variatie in grootte, stijl en gerichtheid van de dijkpanden. Grote, voornamelijk boerderijen worden afgewisseld door kleine arbeidershuisjes en statige huizen. Daartussen zijn boomgaarden, tuinen of kleine moestuinen te vinden. Langs de Rijnbanddijk bij Opheusden is dit alles goed te zien. Soms komt alleen de kap boven de kruin van de dijk uit en is de bebouwing volledig georiënteerd op de veldzijde. De laatste jaren zijn veel dijken langs de grote rivieren verhoogd en verlegd in het kader van de dijkverbetering, waardoor er ook panden verdwenen zijn. Dit wordt deels gecompenseerd door een ontwikkeling van nieuwe dijkbebouwing, zoals de woningen langs de dijk bij Ochten. W4 Woonwijken in traditionele blokverkaveling

In de jaren '50, '60 en '70 en sporadisch voor de tweede wereldoorlog, zijn in de gemeente woongebieden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. De woningen zijn veelal in rijtjes van drie of meer gebouwd, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De woningen van sommige straten doen door hun architectuur denken aan de tuindorpen van voor de Tweede Wereldoorlog. De woningen aan de Zekweg in Dodewaard zijn hier een voorbeeld van.

Kenmerkend zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en zadeldaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Onder andere in Opheusden is een grote wijkgebouwd volgens dit principe.

Verstorings van het bebouwingsbeeld kunnen zich met name voordoen bij hoekwoningen omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk. W6 Forumbeweging (woonerven jaren '70-'80)

Als reactie op de blokverkaveling en de invloed van de "modernisten", die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren '70 de Forumbeweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. De woongebieden uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven waarbij de rijweg verspringt. Er zijn parkeerhavens en verspringende looproutes. De meeste woningen in deze gemeente staan in tegenstelling tot veel andere woonwijken in Nederland met de voorkant naar de straat gericht, vaak ook gescheiden door een kleine voortuin.

De architectuur van de woningen is relatief ingetogen, waarbij soms erkers of aanbouwen aan de voorgevel toegepast zijn. De gevels zijn meest licht van kleur, met donkere dakpannen en verschillende kozijnkleuren. Dat er diversiteit in het beeld van de wijken is blijkt wel uit het verschillende karakter van de Lindelaan in Dodewaard, de Clematisstraat in Opheusden en de Tollenhof in Kesteren.

De erfafscheidingen van deze woonwijken in de gemeente Neder-Betuwe bestaan gelukkig meestal uit groen of hagen. Door de stedenbouwkundige opzet van deze wijken kunnen schuttingen geplaatst worden om de privacy in de tuin te verhogen.



Ribesstraat, traditionele blokverkaveling



Gasthuisstraat, woonerf W7 Thematische inbreidingen (vanaf jaren '90)

Deze nieuwe woongebieden worden gebouwd binnen bestaande kernen. Ze zijn marktconform gebouwd met een uitgesproken architectuur. In de verkavelingsopzet wordt gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Enkele inbreidingen in historische dorpsgebieden zijn als hofjes op binnengebieden ontwikkeld. In de gemeente Neder-Betuwe komt zo'n gebied voor in Ochten ten zuiden van de Liniestraat, terwijl in het centrum bij de Bagijnestraat een inbreiding in uitvoering is. W8 Thematische uitbreidingswijken (metaforen – vanaf jaren '90)

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hierop van invloed. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwe woongebieden krijgen een duidelijke imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. Er ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubistische, staal, beton, glas).

Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch /stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor, hetgeen ook goed waarneembaar is in Westeinde en Keetjesbongerd in Kesteren. In de verkavelingsopzet wordt in tegenstelling tot de wijken uit voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. W9 Individuele woningbouw (vrije sector)



West einde, Kesteren, recente uitbreiding





Zwijning, Ochten, individuele woningbouw. Individuele woningbouw bestaat veelal uit vrijstaande, gevarieerde woningen. De straten en buurten hebben een groen en vaak dorps karakter. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige stromingen ook in de vrije sectorwijken ingebracht. Deze wijken liggen in de gemeente Neder-Betuwe aan de rand van de kernen. De straten zijn deels smal en geknikt met korte zijstraatjes en loopstroken in plaats van echte trottoirs. Een voorbeeld hiervan is Groenendaal in Kesteren en de Zwijning in Ochten. Het openbaar groen bestaat uit heestervakken met straatbomen.

De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daardoor een eigen en herkenbaar gezicht. Ze bestaan meest uit één of twee bouwlagen met kap, waarbij de kapvorm en kleur varieert. Wel hebben in deze gemeente de meeste vrije sectorwoningen een lichte gevelkleur. De laatste jaren wordt in de vrije sectorgebieden veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit onder andere in de vorm van beeldkwaliteitplannen.

**B1 Industrierrein**  
Industrierreinen zijn grootschalige terreinen waarvan het karakter samenhangt met het grote ruimtebeslag van de vestigingen. Het uiterlijk van de industriële bebouwing met schoorstenen, opslagtanks en installaties wordt vooral door het productieproces bepaald. Grootschalige bedrijven worden vanwege geluid, stank of gevaar doorgaans ingedeeld in de hoogste milieucategorieën en worden om die reden op relatief grote afstand tot woningbouw gesitueerd. Vaak grenzen industrierreinen aan belangrijke (snel)wegen, spoorlijnen of kanalen. Door de min of meer zelfstandige ligging en markante bebouwing vormen industrierreinen vaak een scherp contrast met het omliggende landschap.

**B2 Bedrijventerrein**

Bedrijventerreinen zijn er in veel vormen en maten. Van oorsprong kwam bedrijvigheid voor langs ontsluitingen over het water, getuige de steenfabrieken en de scheepswerven,



Bedrijventerrein, de Heuning, Ijzendoorn



Panhuizerweg, Kesteren, bedrijventerrein en het spoor. Hiervan is 't Panhuis bij Kesteren een fraai voorbeeld.

Later werd veel bedrijvigheid ontwikkeld langs provinciale en rijkswegen, zoals in Dodewaard te zien is. De laatste jaren is veel zorg en aandacht besteedt aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. De vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte en de bedrijfsperven wordt in nieuwe plannen geregisseerd door middel van beeldkwaliteitplannen.

Bij de oudere terreinen is de variatie in architectuur en kleur van de panden groter. G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen

In de gemeente Neder-Betuwe komen niet zoveel parken voor. De parken zijn meest smallere groenstroken van gras met bomen tussen wijken of buurten. Het groengebied in Kesteren rondom de oude Rijnbandijk is het meest duidelijk als park ingericht.

De begraafplaatsen nemen een belangrijke plaats in de kernen in. Ze zijn alle verbonden met de oude structuurwegen.

Sportcomplexen zijn van oudsher aan de randen van kernen gelegen. Door uitbreidingen kunnen ze binnen de bebouwing komen te liggen, zoals het tennispark in Kesteren. Bij de sportparken is bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen en tribunes. G2 Buitenplaatsen, landgoederen

De gemeente Neder-Betuwe kent één voormalig landgoed en dat is Kasteel De Wijenburg in Echteld. Alle overige kastelen en landhuizen zijn inmiddels al lang verdwenen.

Voor dit kasteel en het omringende park, dat nu eigendom is van de Stichting Geldersche Kasteelen, is de monumentenwet van toepassing. Deze stelt hoge eisen aan wijziging en onderhoud van de bebouwing. Bij de welstandsbeoordeling met betrekking tot beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarde van de bebouwing. G3 Boerenerven – agrarisch buitengebied

In dit rivierenlandschap zijn de oudere erven meest te vinden op de overgang van de hogere met de lager gelegen komgronden en langs de dijken. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed. In de gemeente Neder-Betuwe zijn talloze prachtige voorbeelden van oude erven te zien, bijvoorbeeld langs de Waalbandijk bij Dodewaard en de Welysestraat in Hien.

De "jongere" erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. De woningen van de jongere bedrijven zijn vaak een stuk kleiner dan de kloeke oudere boerderijen. Ze bestaan vaak uit een rechthoekige vorm van één verdieping met kap.

De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. De oudere, bakstenen schuren maken plaats voor grote damwand loodsen. Het is een uitdaging om te zoeken naar een goede verhouding met de van oudsher aanwezige bebouwing en de schaal van het landschap. De verschuiving van fruitbedrijven en weiden naar boomkwekerijen en de bundeling van distributiecentra in de regio brengt ook een verandering van de agrarische bebouwing met zich mee. Ook vindt er op voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor soms onder druk. G4 Natuurgebieden

De uiterwaarden van de gemeente Neder-Betuwe zijn alle als natuurgebied aangemerkt. Het is een open door de rivier bepaald landschap met graslanden, water en natuurlijke beplanting, waar veel dieren hun woongebied hebben gevonden.

Binnendijs is het Dodewaardse veld een waardevol weidevogelgebied. De wielen en de drie passen bij Dodewaard (Panhove, Rozenpas, de Hoezel) zijn eveneens van belang. Alleen bij de wielen komt bebouwing voor. G5 Recreatieparken en vakantiewoningen

Vlakbij Ochten ligt resort Rivierendal, een groot complex stacaravans en chalets. Voorts zijn er nog enkele campings annex recreatieparken te vinden één ten westen en twee ten oosten van Kesteren.

### 3.2.3 Landelijk gebied

Ten aanzien van bebouwing in het landelijk gebied wordt gesteld dat een van oudsher bestaande woonfunctie - zoals villa- en landgoedbewoning, voormalige arbeiderswoningen (van landbouw of industriële origine), verspreid of in kleinschalige complexen, voormalige boerderijen en vele andere vormen van verspreide bewoning- als passend in het landelijk gebied wordt beschouwd. Nieuw vestiging van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied is niet mogelijk, hooguit als het over kleinschalig hergebruik gaat. Voor functies die niet direct aan het landelijk gebied zijn gebonden, maar die niet thuishoren in het stedelijk gebied, zoals maneges, tuincentra, dierenasiels en dergelijke, dienen op gemeentelijk niveau locaties gezocht te worden. Het hergebruik van bestaande bebouwing is slechts onder voorwaarden toegestaan. Zo dient het hergebruik te passen in het beleid en dient rekening gehouden te worden met de belangen van landbouw, landschap, natuur en cultuurhistorie. Verder mag de milieubelasting voor de omgeving niet toenemen en mag er geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Een uitbreiding van bestaande bebouwing is in geval van hergebruik niet toegestaan.

Het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied van de gemeente Neder-Betuwe is verwoord in de nieuwe structuurvisie buitengebied en de verschillende bestemmingsplannen Buitengebied. De omschrijving van het ruimtelijk beleid van het buitengebied Kesteren en Opheusden zal aansluiten op die van Dodewaard en Echteld.

Enkele punten die van belang zijn voor het landelijk gebied:

- Het streven is het landelijk gebied ook in de toekomst landelijk en agrarisch te houden.
- Nieuw vestiging van niet-grondgebonden bedrijven wordt niet wenselijk geacht.

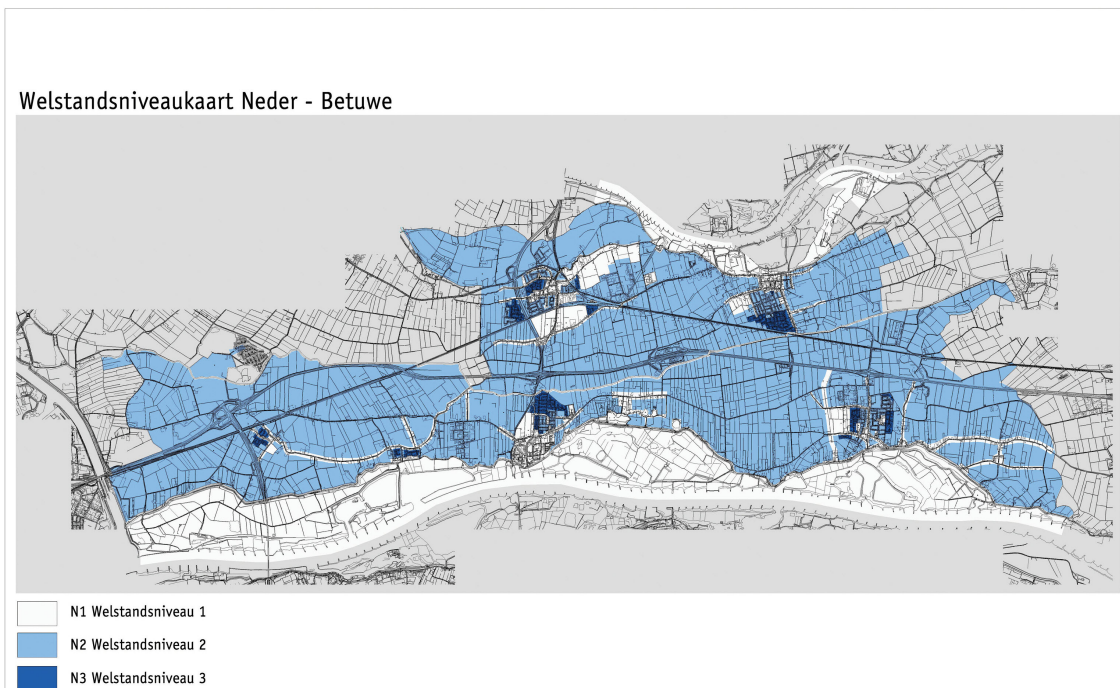
- Agrarische nevenactiviteiten zullen mogelijk moeten blijven.
- Het streven is de LNC-waarden voor de toekomst te behouden en waar mogelijk te herstellen en te ontwikkelen, ook voor het oeverwallen- en komgebied. Dit in samenhang met een voortzetting van het agrarisch gebruik. Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan (september 2009) wordt de visie verwoord ten aanzien van het gemeentelijke landschap en worden er ontwikkelingen en aanbevelingen gegeven hoe het landschap te optimaliseren.

- Voor wat betreft de visie zijn de hoofdpunten:
- De Linge als nieuwe landschappelijke structuurdrager.
  - De kernen en het landelijk gebied verknopen.
  - Nieuwe kwaliteiten toevoegen aan het dynamisch middengebied.
  - Heldere keuzes in de kommen.
  - Waaien (wielen) als dragers van de geschiedenis.
  - Kleinschalige diversiteit oeverwallen behouden.
  - Eigenheid van de uiterwaarden behouden. Samenvattend gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente is er op gericht het komgebied open te houden. Om weiden in boomkwekerijen om te zetten, is een aanlegvergunning nodig. In het buitengebied is alleen nieuwe bebouwing toegestaan bij bestaande agrarische bedrijven, met hooguit een enkele uitbreiding in de agrarische sector. Woningen en bijgebouwen dienen geclusterd te worden, waarbij de bijgebouwen maximaal 20 meter van het hoofdgebouw af mogen staan. Verstedelijking wordt zo min mogelijk gestimuleerd. Kernen

Voor alle kernen van de gemeente Neder-Betuwe zijn nieuwe bestemmingsplannen in ontwikkeling. De informatie uit deze plannen is toegepast in dit rapport. Het voert te ver om de specifieke beleidspunten uit deze plannen hier uit te duiden. De informatie die in de bestemmingsplannen gegeven wordt, kan in de betreffende rapporten opgezocht worden.



(klik voor een groter beeld)

- 3.2.4 De zorg voor ruimtelijke kwaliteit kan worden gezien als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. De gemeente zal haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair richten op gebieden, structuren en onderwerpen die bepalend zijn voor de kwaliteit en de karakteristiek van de gemeente als geheel. Zo zal de gemeente veel aandacht besteden aan de dijkbebouwing en de historische dorpscentra, hetgeen resulteert in een zwaardere welstandstoets voor deze gebieden. In andere gebieden zal de gemeente zich minder als beeldregisseur opstellen, hetgeen zich vertaalt in een soepele welstandstoets. Elk gebied krijgt straks een "welstandsniveau" toebedeeld. Dit geeft aan in welke mate de gemeente welstand inzet in een bepaald gebied. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. Een ontwikkelingsgebied kan als men dat wenst tijdelijk een ander welstandsniveau krijgen toebedeeld. Het welstandsbeleid kent in de gemeente Neder-Betuwe vier welstandsniveaus. Welstandsniveau 1 zware toetsing Welstandsniveau 2 reguliere toetsing Welstandsniveau 3 soepele toetsing Welstandsniveau 4 welstandsvrij Welstandsniveau 1 zware toetsing

Dit welstandsniveau wordt door de gemeente toegekend aan structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken kunnen niveau 1 krijgen. Dit welstandsniveau kan verder worden toegekend aan ontwikkelingsgebieden en reconstructiegebieden; daar waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan. Bovendien worden nieuw te ontwikkelen plannen met een beeldkwaliteitplan onderbouwd. In de gemeente Neder-Betuwe vallen de volgende gebieden onder welstandsniveau 1:

- historisch dorpsgebieden van Kesteren, Opheusden en Echteld;
- De kern van Ochten;
- de historische bebouwingslinten van de grotere kernen en Hien en Wely ;
- de historische bebouwingslinten in het buitengebied;
- ontwikkelingsgebieden, waaronder het toekomstig woon/werkgebied aan de zuidrand van Kesteren;
- Het park langs de Rijnbandijk in Kesteren en de begraafplaatsen;
- gemeentelijke en Rijksmonumenten en de directe omgeving daarvan;
- Kasteel de Wijenburg en omgeving;
- toekomstig beschermd dorpsgezicht bij de Boveneindsestraat ten noord-oosten van Kesteren;
- Buurtschappen, zoals Pottum en Eldik;
- beeldbepalende plekken in de kernen of het buitengebied, zoals de kerken, het oude gemeentehuis van Opheusden of fraaie boerderijgroepen;
- cultuurhistorisch waardevolle gebieden, waaronder het gebied ten westen van Dodewaard en de Nieuwe dijk;
- natuurgebieden, bijvoorbeeld de buitendijkse uiterwaarden en de wielen;
- de dijken met hun bebouwing;
- infrastructurele lijnen die belangrijk zijn voor de hoofdstructuur van de gemeente, zoals de Tielsestraat die Kesteren met Opheusden verbindt en de Wijenburgsestraat/Keizerstraat/Heuningstraat tussen Echteld, IJzendoorn en Ochten, die haar vervolg heeft in de Bonengraafseweg richting Dodewaard. Hiertoe behoren ook de spoorlijn en de A15.
- De Linge. Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

Voor alle vergunningsplichtige plannen wordt advies gevraagd aan de welstandscommissie. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de inpassing in de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering en materialisering ervan.

Welstandsniveau 2 reguliere toetsing

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen topprioriteit hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente Neder-Betuwe gaat het om de volgende gebieden:

- de kern van IJzendoorn en het centrumgebied van Opheusden;
- de woonwijken in traditionele blokverkaveling van de grote kernen;
- de thematische in- en uitbreidingswijken van de grotere kernen;
- De bijzondere bebouwing zoals scholen en openbare voorzieningen;
- de grote bedrijventerreinen en de te ontmantelen kerncentrale bij Dodewaard;
- een deel van de randen van de dorpen die niet onder welstandsniveau 1 vallen en niet door beplanting zijn afgeschermd;
- verdichte woonbebouwing langs de overige wegen en de buurtschappen in het buitengebied;
- de recreatiewoningen van Lingemeer;
- campings en sportvelden;
- het gehele agrarisch buitengebied. Beleid

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken. Welstandsniveau 3 soepele toetsing

De gemeente kan besluiten in bepaalde gebieden bouwplannen alleen op hoofdlijnen te laten toetsen door de welstandscommissie en de verantwoordelijkheid voor kleinschalige invullingen en detailleringen hoofdzakelijk bij bewoners en eigenaren te leggen. Een stimuleringsbeleid kan dan gevoerd worden om burgers aan te sporen mee te bouwen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun woonomgeving. Ook gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen, kunnen onder niveau 3 vallen.

In de gemeente Neder-Betuwe zijn dit de volgende gebieden:

- de overige woonbebouwing van de kleine kernen Echteld, IJzendoorn en Wely;

• alle andere woongebieden van Kesteren, Opheusden, Ochten en Dodewaard, zoals de woonerven en de individuele woningbouw;

• het bedrijventerrein Broekdijk ten zuiden van Kesteren. **Beleid**

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort.

Streven is zoveel mogelijk plannen middels de sneltoetscriteria door de bouw- en woningtoezicht-ambtenaar af te laten handelen.

Voor die plannen waar dat niet mogelijk is zal de rayonarchitect c.q. de welstandscommissie het plan beoordelen.

**Welstandsniveau 4 welstandsvrij**

Bij dit welstandsniveau wordt er niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Dit welstandsniveau is op dit moment nog maar aan een gebied in de gemeente Neder-Betuwe toegekend. Het gaat hierbij om het binnengebied van Herenland fase 3 (Nannenbergstraat) in Opheusden. Het ligt in de bedoeling van de gemeenteraad om in de toekomst meer welstandsvrije gebieden mogelijk te maken in nieuw te ontwikkelen woongebieden. Met name woningbouwontwikkelingen met ruime kavels, waar op zichzelf staande ontwerpen goed tot hun recht kunnen komen, komen in aanmerking voor welstandsvrij bouwen. Besluitvorming hierover zal gelijktijdig met de bestemmingsplanherzieningen te zijner tijd plaatsvinden.



Kerkstraat, dorpskern



Stationsstraat, dorpskern



Stationsstraat, dorpskern



Nedereindsestraat, nieuw centrum



Boveneindsestraat, boerderijen



Spoorstraat, station

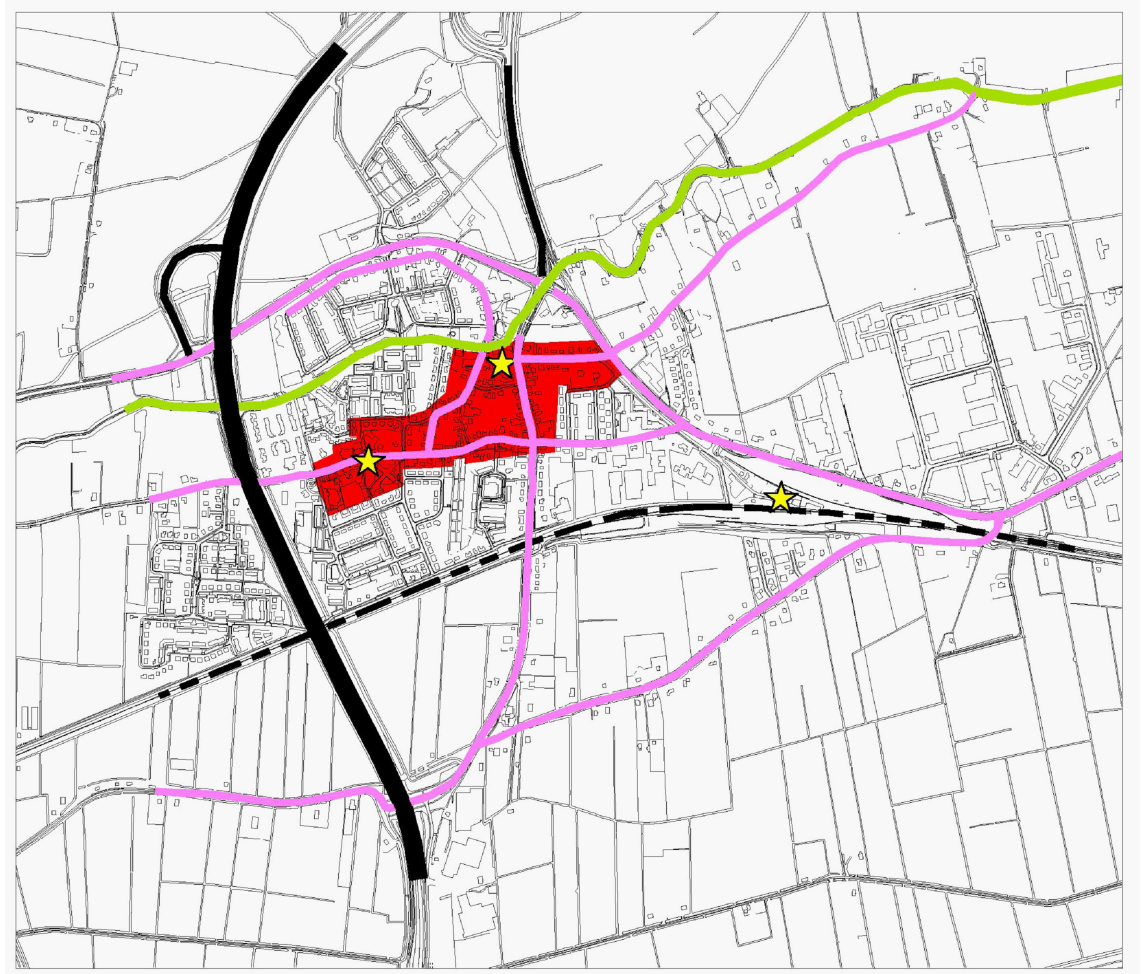
### 3.2.5 Kesteren

#### Beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek







Kesteren is een typisch rivierendorp, ontstaan op de oeverwal langs de Rijn. De dijk en de oudste wegen zijn nog goed zichtbaar in de dorpsstructuur, door hun loop en de gevarieerde bebouwing die erlangs gelegen is. De historische dorpskern bestaat uit een gebogen wegenpatroon met veel richtingveranderingen die de kern een intiem karakter geven. De bebouwing varieert sterk in beeld, grootte en dakrichting. De richting ten opzichte van elkaar, maar ook de afstand tot de weg is sterk wisselend, hetgeen de gevarieerdheid nog vergroot. Winkels staan verspreid tussen de woonbebouwing. De kerk op de hoek van de Kerkstraat en de Rijnbandijk ligt op een prominente plek in het centrum, waar voorts ook enkele imposante panden opvallen. Rond de Neder-eindsestraat is een nieuw centrum verrezen. Daar hebben openbare dorpsvoorzieningen een plaats gekregen rondom een verbreding van de weg die als dorpsplein functioneert. Het relict van de Rijnbandijk is nu als park in het dorp opgenomen. De oude begraafplaats aan de Neder-eindsestraat vormt ook een groengebied van formaat in de kern.

De open ruimtes tussen het oude wegenpatroon zijn vanaf 1945 geleidelijk aan opgevuld met bebouwing. Dat is evenwichtig gebeurd, waarbij de karakteristieken uit de bouwtijd afleesbaar zijn. Tot kort geleden vormden de belangrijke ontsluitingswegen samen met de spoorlijn de begrenzing van Kesteren. Recentelijk is het dorp ook ten westen van de N233 uitgebreid. Tussen de spoorlijn en de Broekdijk is voor de toekomst een groot ontwikkelingsgebied gepland waar woningen en werkpanden zullen verrijzen. Ook het veilingterrein zal heringericht worden. De spoorlijn is zeer belangrijk geweest voor de bedrijfsontwikkeling van Kesteren. Het omvangrijke bedrijventerrein aan de oostzijde van het dorp vindt hierin zijn oorsprong. Daar waar de spoorlijnen van elkaar wijken staat een monumentaal stationsgebouw. Langs de Broekdijk is een klein bedrijventerrein met een diversiteit in uitstraling van de gebouwen en bedrijfswoningen. Ten noorden van de Betuwestraat geeft een wijkje uit de jaren vijftig met aangrenzend sportveldencomplex een bijzonder accent aan het agrarisch gebied. Momenteel wordt er nagedacht over het invullen van het gebied tussen dit wijkje en de Betuwestraatweg. In de hoek van de N233, de Fruitstraat en woonbuurten is een woonwagenterrein gelegen.






















### Structuur Kesteren

-  Historische kern
-  Historische weg
-  Dijk
-  Nieuwe ontsluitingsweg
-  Spoorlijn
-  Beeldbepalend element/plek

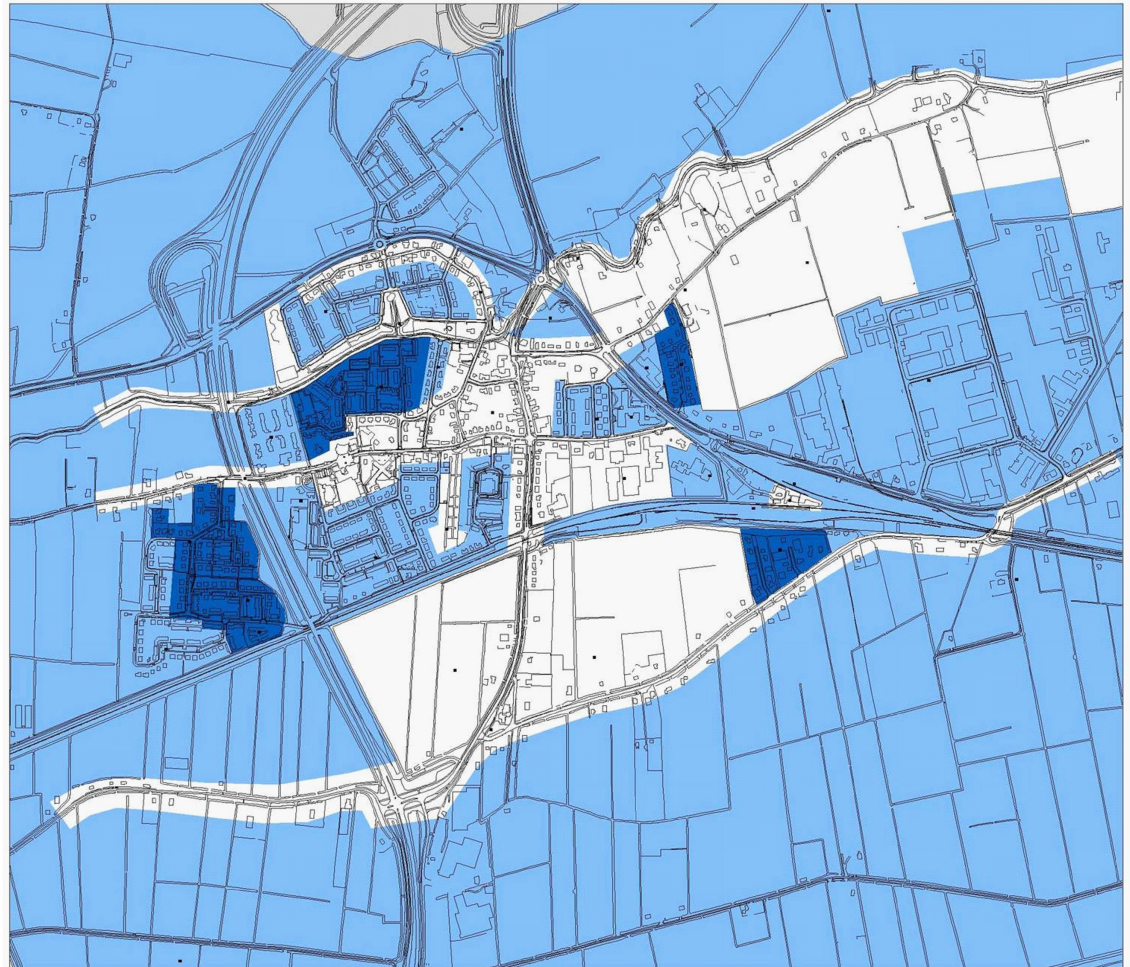
(klik voor een grotere afbeelding)

## Bouwstenen Gemeente Neder-Betuwe

 H1 Historische dorpsgebieden	 W6 Forumbeweging	 B1 Industrierrein
 H2 Historische dorps bebouwingslinten	 W7 Thematische inbreidingen	 B2 Bedrijventerein
 H3 Gemengde bebouwing	 W8 Thematische uitbreidingen	 G2 Parken, groengebieden en sportcomplexen
 H5 Dijkbebouwing	 W9 Individuele woningbouw	 G3 Natuurgebieden
 W4 Woonwijken in traditionele blokverkaveling	 Ontwikkelingsgebied woningbouw	 G4 Boerenerven, agrarische buitengebied
 W5 Het nieuwe bouwen	 T4 Bijzondere bebouwing	



(klik voor een grotere afbeelding)



### Welstandsniveau Kesteren

- N1 welstandsniveau 1
- N2 welstandsniveau 2
- N3 welstandsniveau 3

(klik voor een grotere afbeelding) Opheusden

Beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek

Ook Opheusden is van oorsprong een rivierdorp. Het Veerhuis en Veerstoep getuigen nog van die verbondenheid. De kronkelende Rijnbandijk met zijn afwisselende dijkbebouwing en uitzichten op de rivier en het dorp is de kapstok voor de rest van het dorp. De diverse bebouwing van grote boerderijen, landarbeidershuisjes en burgerwoningen is vaak in clusters bij elkaar gegroepeerd met tuinen, moestuinen en boomgaarden ertussen die voor afwisseling zorgen. De Hamsestraat is een historisch bebouwingslint waar ook de afwisseling in open en dicht en variatie in bebouwing te ervaren is.

De Dorpsstraat, Burgemeester Lodderstraat en Dalwagenseweg zijn de centrale wegen in het dorp, waarvan uit de rest van de dorpsbebouwing zich heeft ontwikkeld. De bebouwing langs deze centrale wegen is meest na-oorlogs, met enkele oude panden. Over het algemeen zijn het vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen met enkele oude panden daartussen. De bebouwing staat meest evenwijdig aan de rechte straten. In de kern worden woningen afgewisseld met verspreide winkels en andere voorzieningen. De kerken zijn prominent aanwezig in het dorp. Opvallend in Opheusden zijn de grote, markante gebouwen aan het eind van zichtlijnen. Het centrum van dit dorp kent meerdere karakteristieke laanbeplantingen. De groene ruimte voor het gemeentehuis en de beplanting van de begraafplaats aan de Dalwagenseweg zijn de belangrijkste groenplekken in Opheusden. Het dorp heeft zich voornamelijk naar het zuiden uitgebreid, eerst met een forse woonwijk met rechte straten en rijtjeshuizen, daarna een grote wijk uit de woonerventijd. Nu vindt aan de westkant van Opheusden een grote uitbreiding in de vorm van een nieuwe woonwijk (Herenland) plaats. Het dorp wordt in het zuiden door de spoorlijn begrensd. Hier bevindt zich ook de belangrijkste toegang tot het dorp en de verbinding met de snelweg A15. Dit punt wordt nu gemarkeerd door het station.

Opheusden is van oudsher een belangrijk laanbomencentrum. Het dorp wordt dan ook omgeven door laanbomenkwekerijen die Opheusden een bijzonder karakter geven.



Rijnbanddijk, dijkbebouwing



Hamsestraat, historisch lint



Hamsestraat, historisch lint



Dalwagenseweg, dorpskern



Dorpsstraat, dorpskern



Meidoornstraat

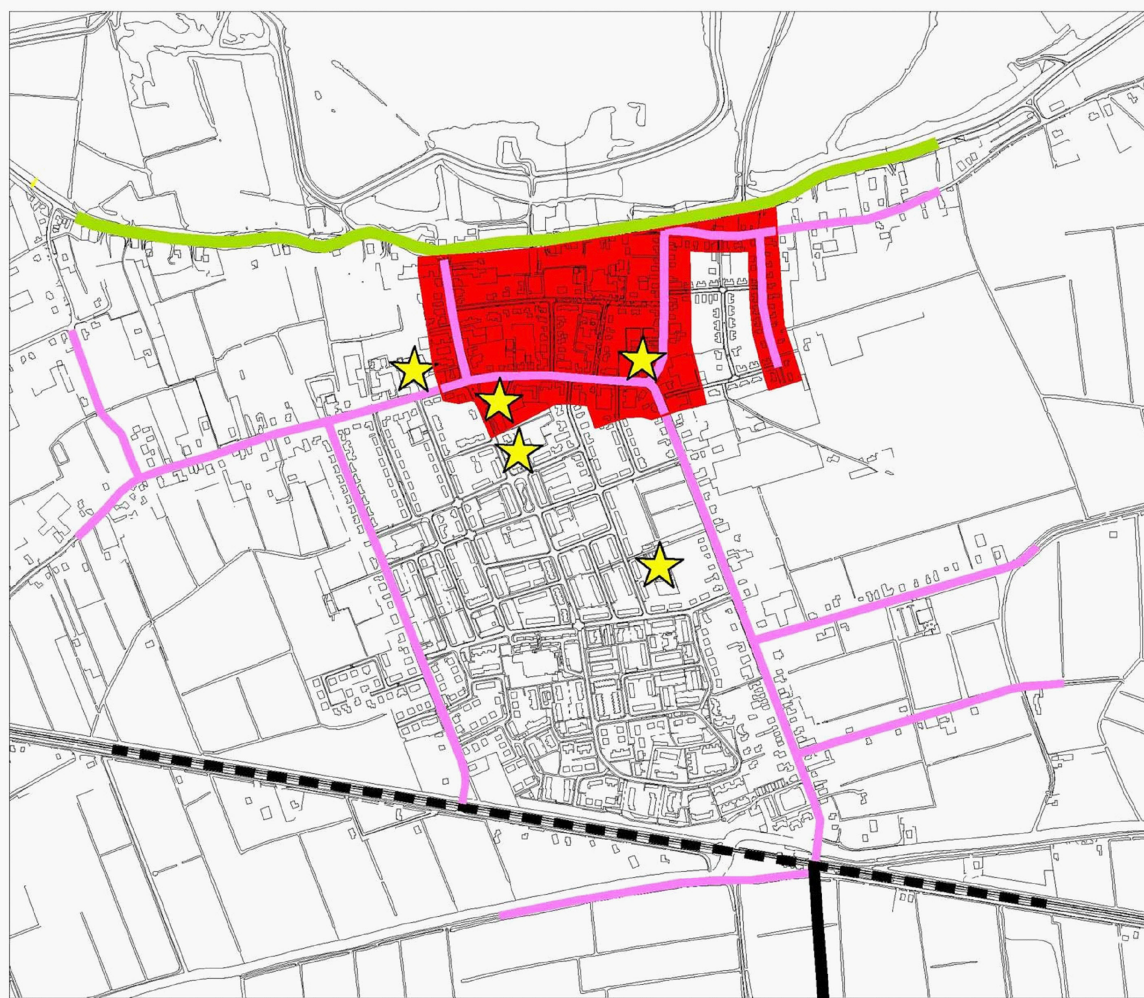


Ooievaarsstraat, dorpskern





Clematisstraat, wooneerfbebouwing

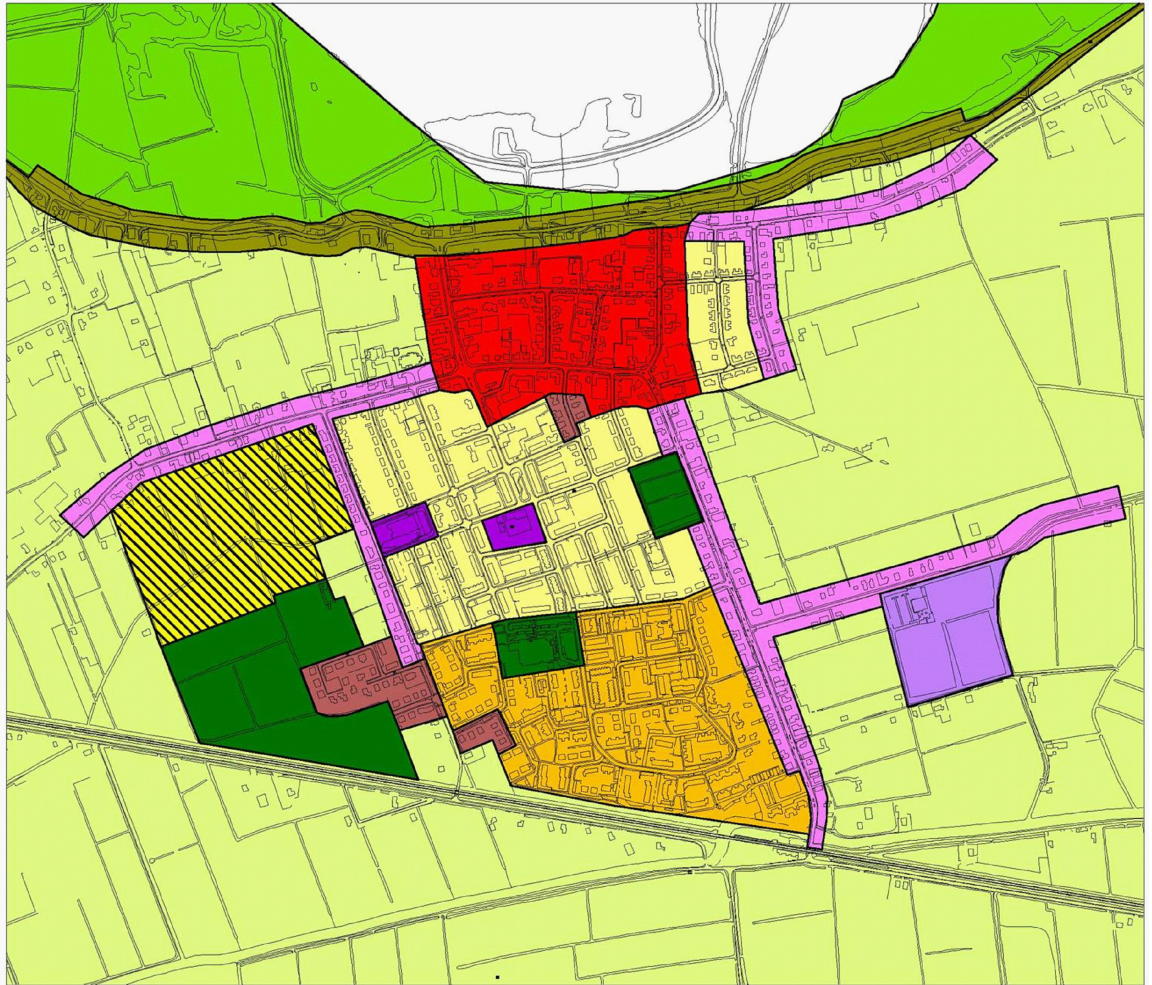




### Structuur Opheusden

-  Historische kern
-  Historische weg
-  Dijk
-  Nieuwe ontsluitingsweg
-  Spoorlijn
-  Beeldbepalend element/plek

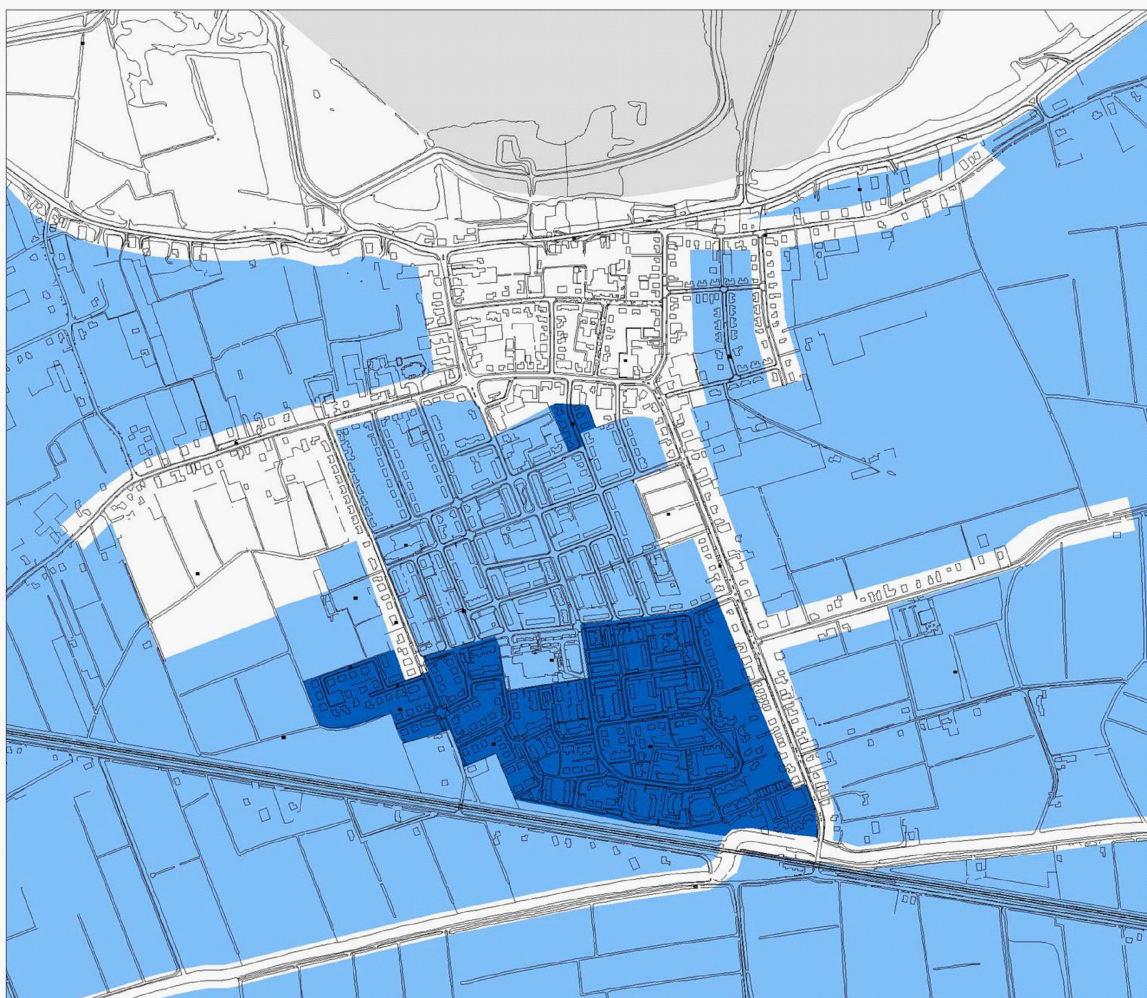
(klik voor groter afbeelding)






### Bouwstenen Opheusden

- H1 historische dorpsgebieden
- H2 historische dorpsse bebouwingslinten
- H5 Dijkbebouwing
- W4 woonwijken in traditionele blokverkaveling
- W6 forumbeweging
- W9 individuele woningbouw
- Ontwikkelingsgebied woningbouw
- B2 bedrijventerrein
- T4 bijzondere bebouwing
- G2 parken, groengebieden en sportcomplexen
- G3 boerenerven, agrarisch buitengebied
- G4 natuurgebieden

(klik voor groter afbeelding)



### Welstandsniveau Opheusden

	N1 welstandsniveau 1
	N2 welstandsniveau 2
	N3 welstandsniveau 3

#### Echteld

Echteld is niet vanuit de rivier ontwikkeld, maar dankt zijn ontstaan aan kasteel Wijenburg. Dit kasteel met zijn slotgracht en omzomende beplanting vormt met de kerk, een groot oud restaurant en een imposant historisch woongebouw een markante plek bij een kruising van wegen. En van die wegen is de karakteristieke Voorstraat met zijn licht gebogen verloop, linden en mooie panden die vroeger bij het kasteel hoorden. De Achterstraat is ook een oud heel open bebouwingslint dat pas veel later verdicht is met woningen. Hier bevindt zich de slagerswinkel van Echteld. De Ooi-sestraat en Wijenburgsestraat vormen de verbinding met het buitengebied. Hier vandaan zijn er fraaie uitzichten op de boomgaarden die het dorp omzomen en het overige agrarische gebied. Tussen de Voorstraat en de Achterstraat is de eerste uitbreidingswijk verzezen, dat in de jaren zeventig vervolg kreeg door de Ommersteinsestraat, een buurt met een woonerf karakter. Het meest recent is een deel met vrijstaande individuele woningen dat zich naar het noordwesten uitbreid. In deze richting ligt ook de kruising van de N323 en de spoorlijn die het dorp begrenzen.



Dahliastraat, traditionele blokverkaveling



Achterstraat, traditionele blokverkaveling



Kasteel de Wijenburg



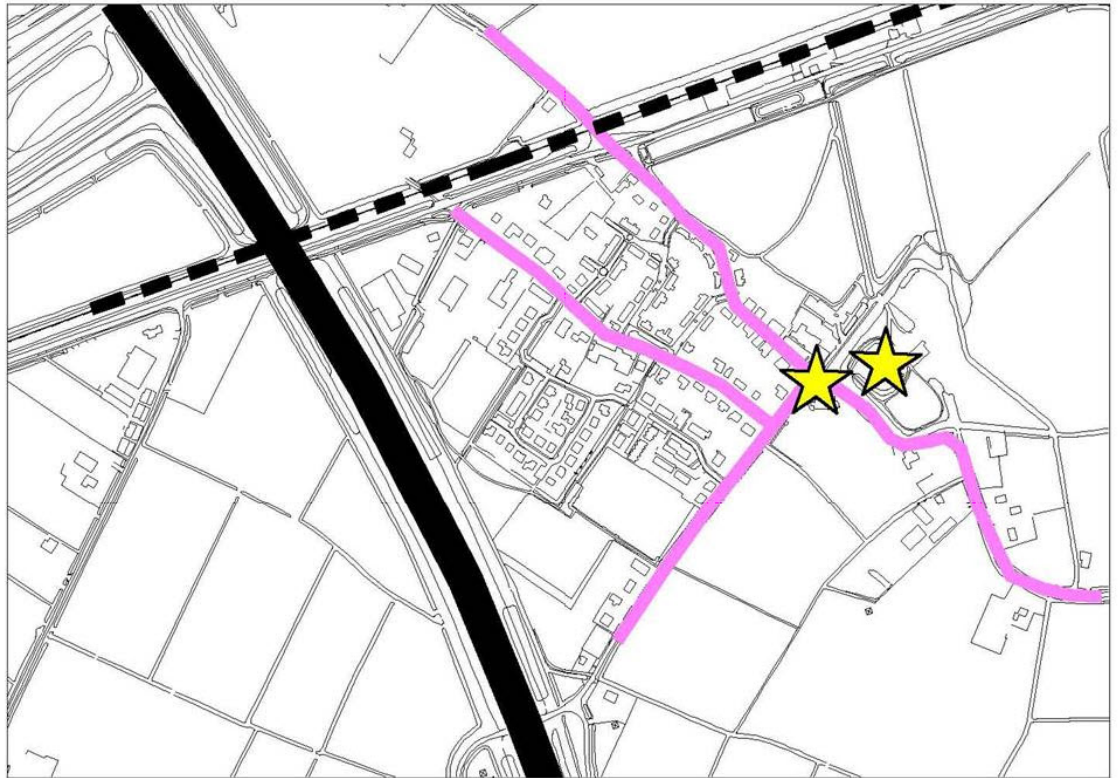
Voorstraat, kerk, historisch lint







Voorstraat, restaurant, historisch lint

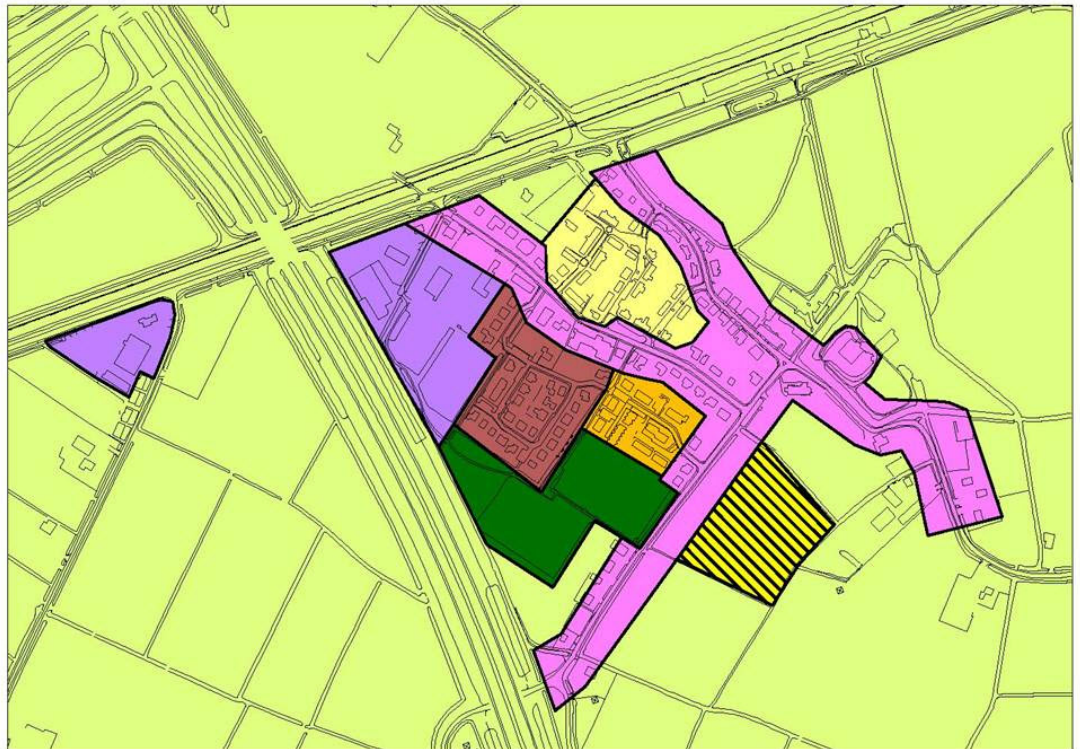


Voorstraat, historisch lint



### Structuur Echteld

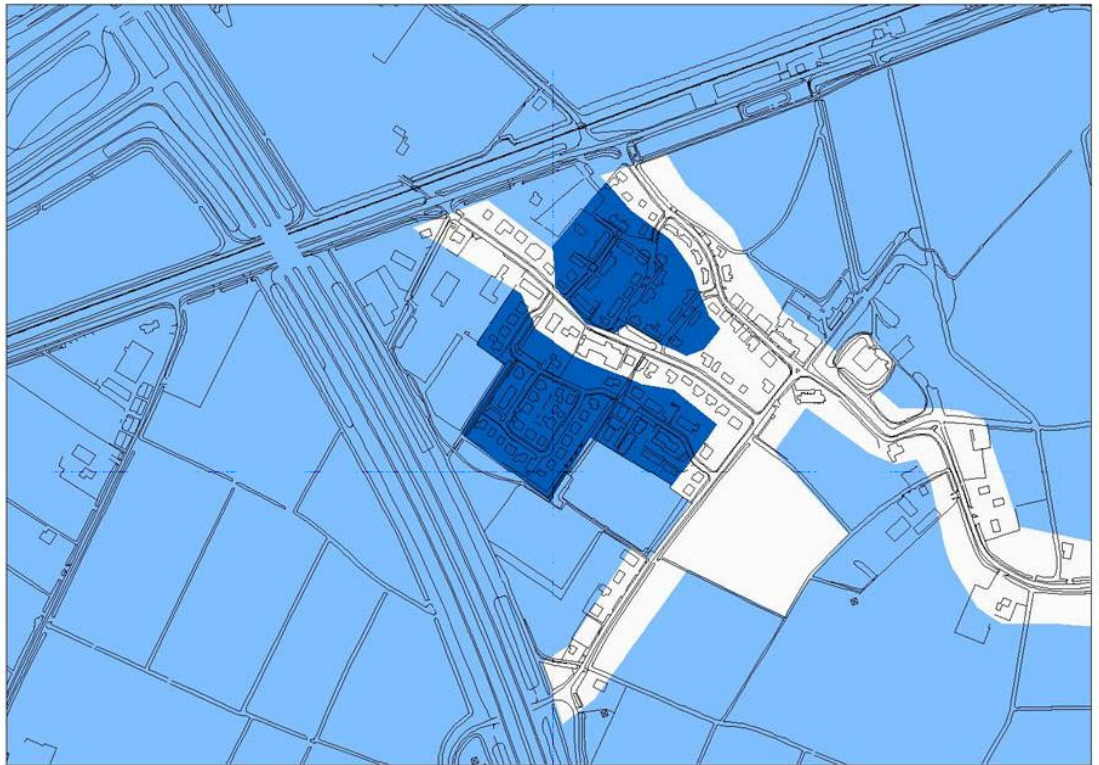
-  Historische weg
-  Nieuwe ontsluitingsweg
-  Spoorlijn
-  Beeldbepalend element/plek






### Bouwstenen Echteld

- H2 historische dorpse bebouwingslinten
- W4 woonwijken in traditionele blokverkeveling
- W6 forumbeweging
- W9 individuele woningbouw
- B2 bedrijventerrein
- W ontwikkelingsgebied woningbouw
- G2 parken, groengebieden en sportcomplexen
- G4 boerenerven, agrarisch buitengebied





### Welstandsniveau Echteld

	N1 welstandsniveau 1
	N2 welstandsniveau 2
	N3 welstandsniveau 3

#### IJzendoorn

IJzendoorn is ontstaan langs de Dorpsstraat, een dwarsverbinding tussen de Waalbandijk en de Keizerstraat. De gevarieerde lintbebouwing langs deze straten getuigt hiervan. Het dorp ligt aan de voet van de dijk en is niet door dijkbebouwing ermee verbonden. Ook de Lappenafweg is een oude verbindingsweg. Oude bomen, boomgaarden en uitzichten op het landschap wisselen de gevarieerde bebouwing af. De kerk met zijn grote groene ruimte die omgeven is door andere imposante bebouwing vormt het hart van het dorp. Aan weerszijden van de Dorpsstraat zijn de twee nieuwe wijken verrezen. Deze bestaan uit woonerfhoven.

Aan de westkant van IJzendoorn is een nieuwe uitbreiding gepland.

Een stuk oostelijker, gescheiden door een agrarisch gebied ligt het omvangrijk bedrijventerrein de Heuning. De gebouwen zijn heel gevarieerd in stijl, grootte, materiaalgebruik en kleur. Ertussen staan ook bedrijfswoningen die het gevarieerde karakter nog verhogen.



Dorpsstraat, "centrum"



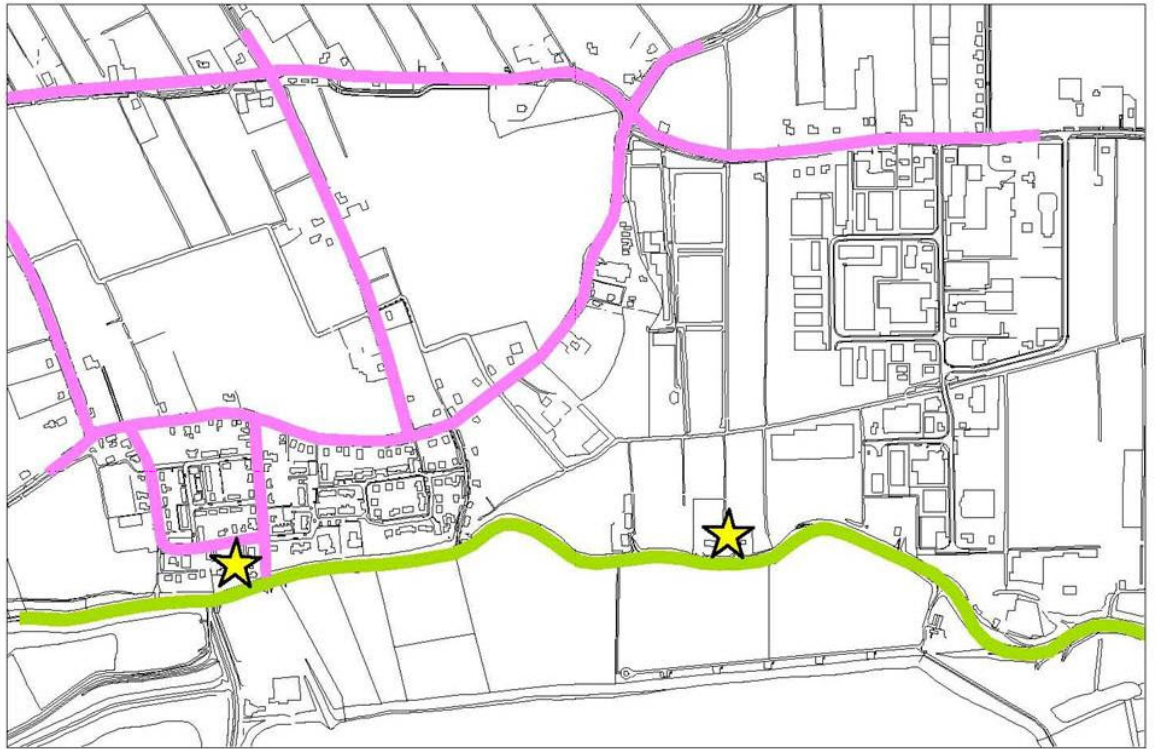
Dorpsstraat, "centrum"






Waalbandijk, kerk

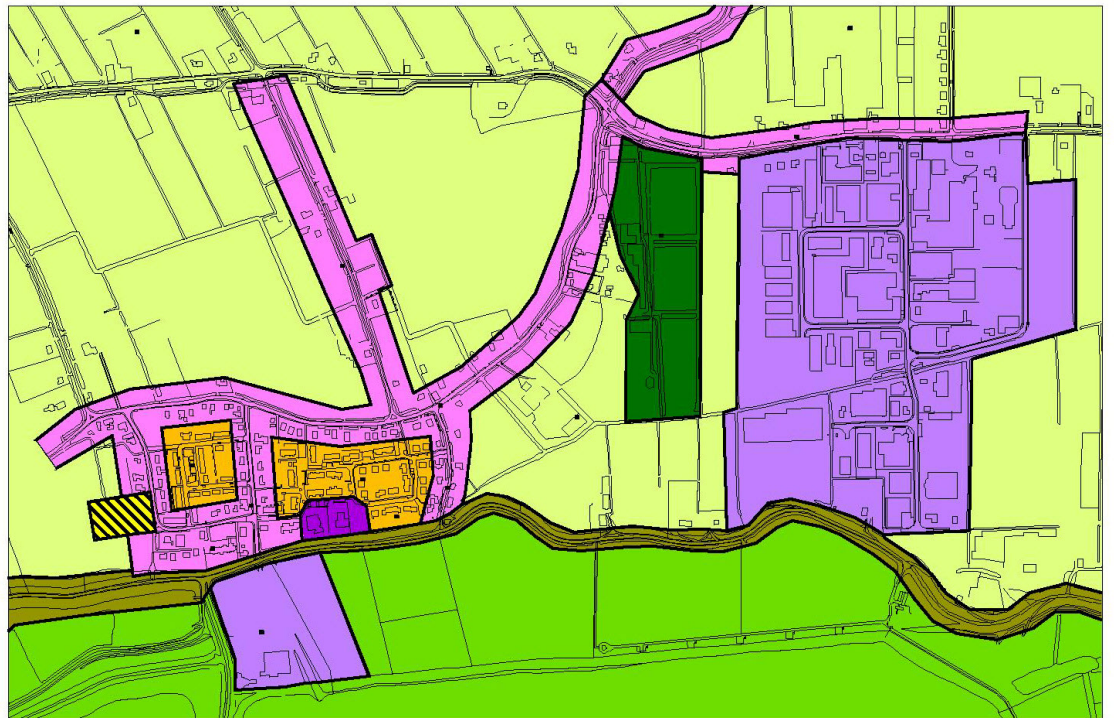


Dorpsstraat, historisch lint



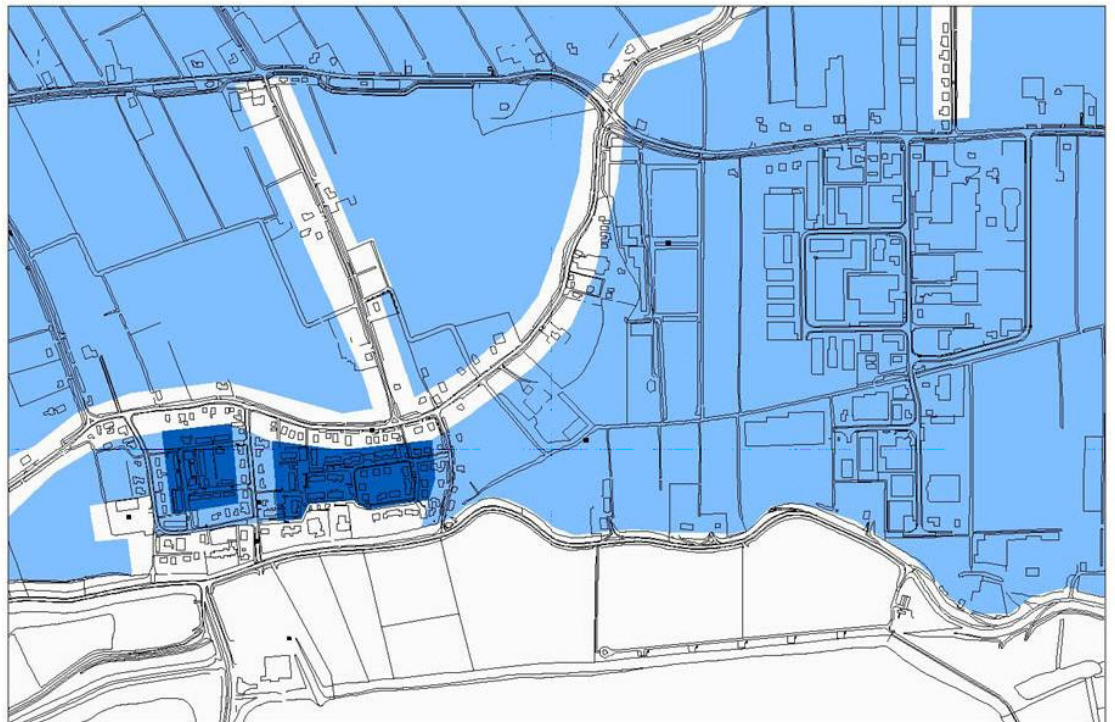
### Structuur IJzendoorn

-  Historische weg
-  Dijk
-  Beeldbepalend element/plek






### Bouwstenen IJzendoorn

- H2 historische dorpse bebouwingslinten
- H5 dijkbebouwing
- W6 forumbeweging
- Ontwikkelingsgebied woningbouw
- B2 bedrijventerrein
- T4 bijzondere bebouwing
- G2 parken, groengebieden en sportcomplexen
- G3 natuurgebieden
- G4 boerenerven, agrarisch buitengebied



### Welstandsniveau IJzendoorn

	N1 welstandsniveau 1
	N2 welstandsniveau 2
	N3 welstandsniveau 3

#### Ochten

Ochten ligt direct aan de Waalbandijk en is ontstaan bij een goed oversteekbare plaats van de Waal. Overstromingen, maar zeker de Tweede Wereldoorlog hebben de bebouwing van de kern grotendeels verwoest. In het centrum van Ochten staan relatief weinig oude panden. De oude wegenstructuur is echter bij de wederopbouw nog goed intact gebleven en er zijn woningen verzeerd die door hun uitstraling en variatie toch de sfeer van een oude kern hebben kunnen vatten. Hoogtepunt van de kern is het voormalige gemeentehuis met plein en muziekoepel. Deze zijn gelegen aan de Molendam, een straat waar ook de kerk een belangrijk markeringspunt is en waar de meeste winkels te vinden zijn. De woningen in het centrum zijn meest vrijstaand of twee-onder-een-kap. Voor de winkels zijn deze panden vaak uitgebouwd. De historische wegen in het noordelijk deel van de kern worden begeleid door fraaie bomen en bomenrijen die sfeer en karakter geven. Het centrum wordt omgeven door de Waalbandijk en de 44 R.I. Straat/Liniestraat, beide historische verbindingen met spaarzame gevarieerde oude bebouwing. De laatstgenoemde straat is wel geleidelijk verdicht met andere individuele woningen, waardoor een zeer afwisselend bebouwingsbeeld is ontstaan met diversiteit in de panden, hun richtingen en ligging ten opzichte van de rooilijn. Westelijk ligt de nieuwere Cuneraweg, die eerst alleen de oude kern begrenste, maar in de nabije toekomst heel Ochten vanwege een groot gepland ontwikkelingsgebied noordelijk, Triangel, van het centrum tussen de Cuneraweg en de vroegere uitbreidingswijken van Ochten. Ook hier is de tijd van ontstaan van de wijken aan de stedenbouwkundige structuur en de aard van de woningen af te lezen. Er is een grote wijk met rijtjeswoningen en rechte straten uit de jaren zestig/begin zeventig, een deel met woonerf karakter uit de jaren zeventig/begin tachtig, een thematische uitbreidingswijkje uit de jaren negentig en een strook met vrijstaande woningen die een schil rond de noordrand van het dorp vormt. Typisch voor heel Ochten is het in alle straten voorkomen van veel verkeersremmende maatregelen. Meest in de vorm van bloembakken, obstakels en rijstrookveranderingen, ongeacht de tijd van ontstaan van de wijk, het stedenbouwkundig karakter en de aard van de begeleidende bebouwing. De begraafplaats aan de oostzijde van het dorp is een markante dichte groene plek in een vrij open agrarisch landschap.



Molendam, dorpskern, kerk



Molendam, dorpskern



Molendam, dorpskern, voormalig gemeentehuis



Eikenlaan, traditionele blokverkeveling

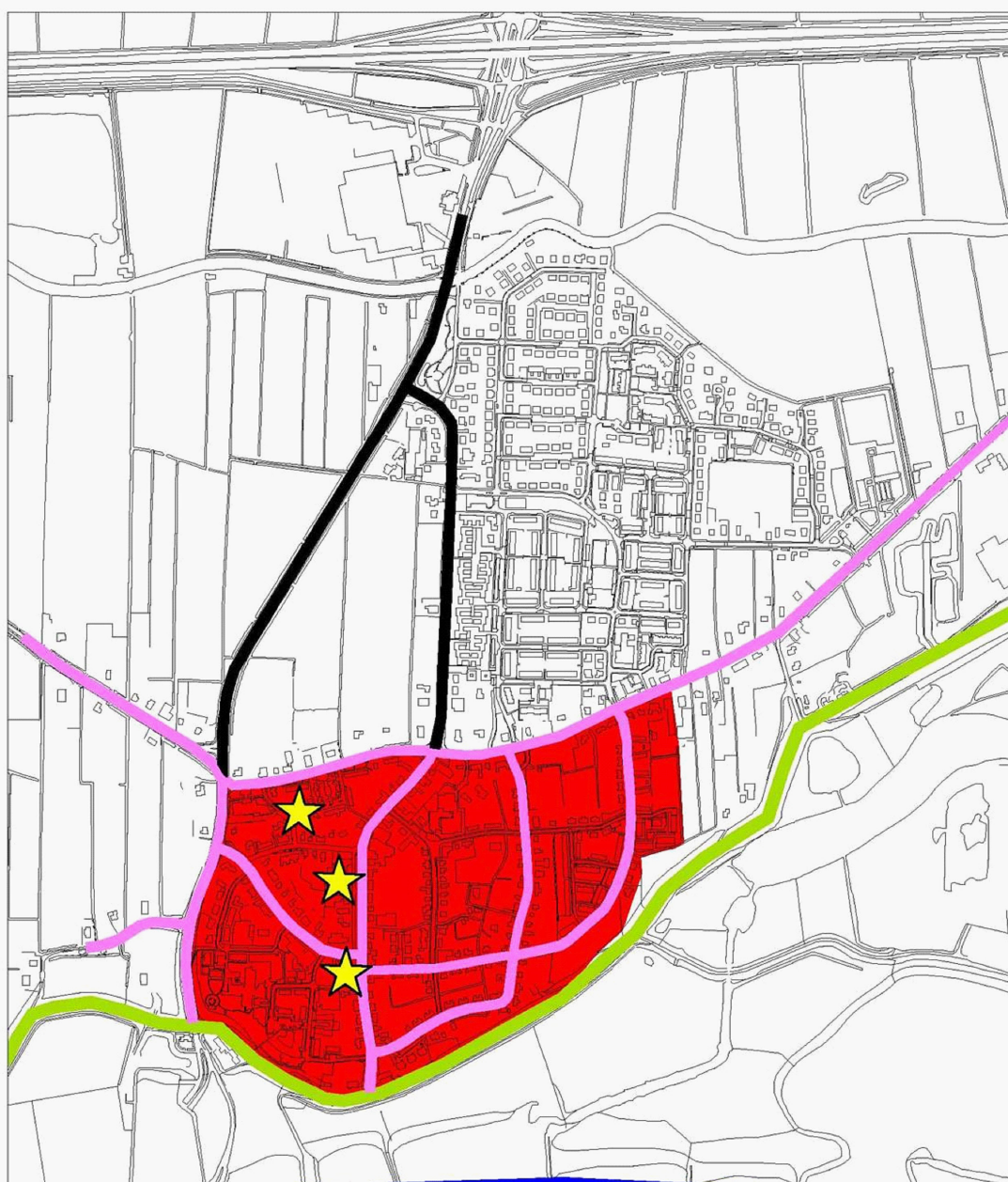




De Hoef, recente woningbouw

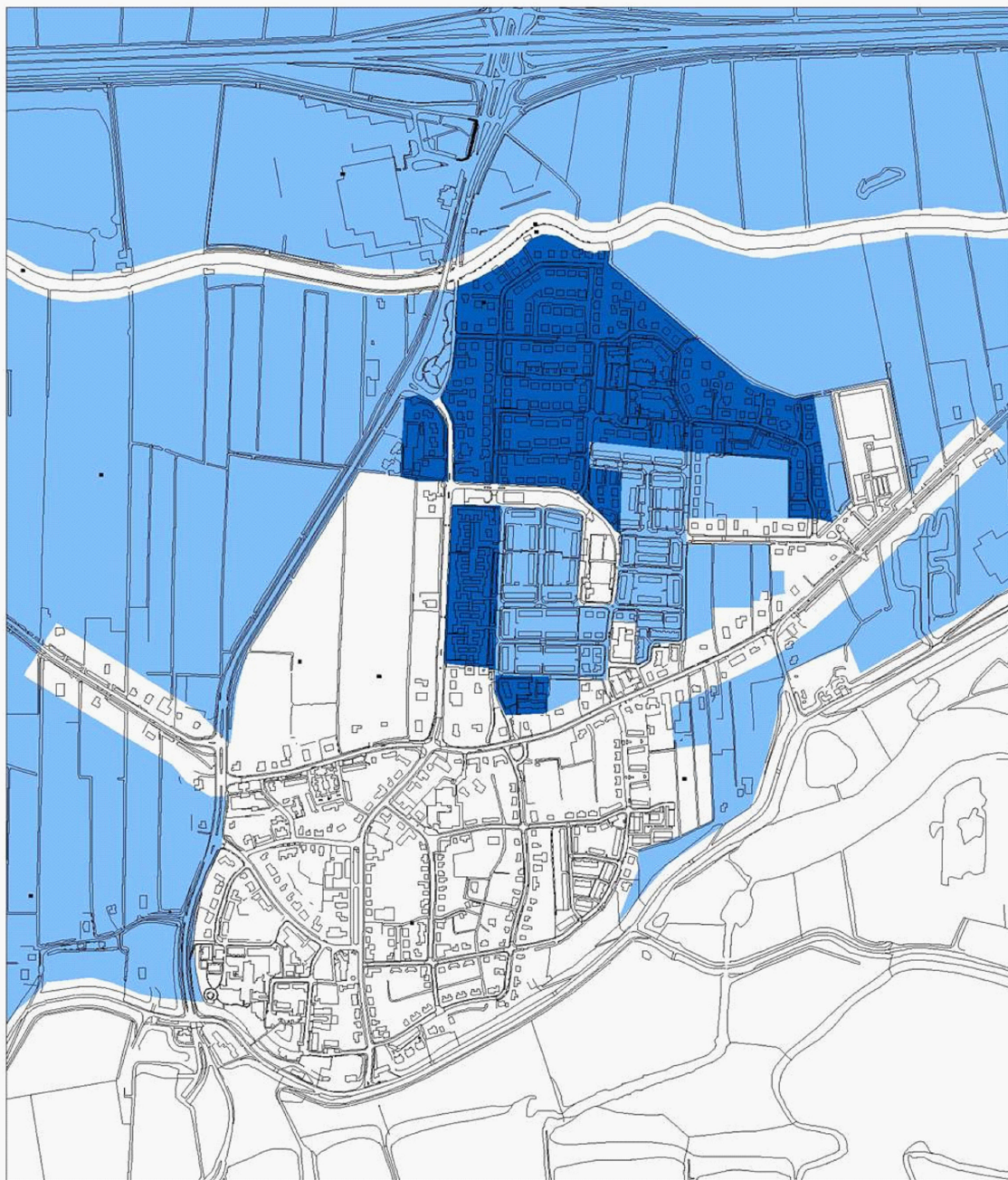


Pruimegaard, woonerf



### Structuur Ochten

-  Historische kern
-  Historische weg
-  Dijk
-  Nieuwe ontsluitingsweg
-  Spoorlijn
-  Waterloop
-  Beeldbepalend element/plek



### Welstandsniveau Ochten

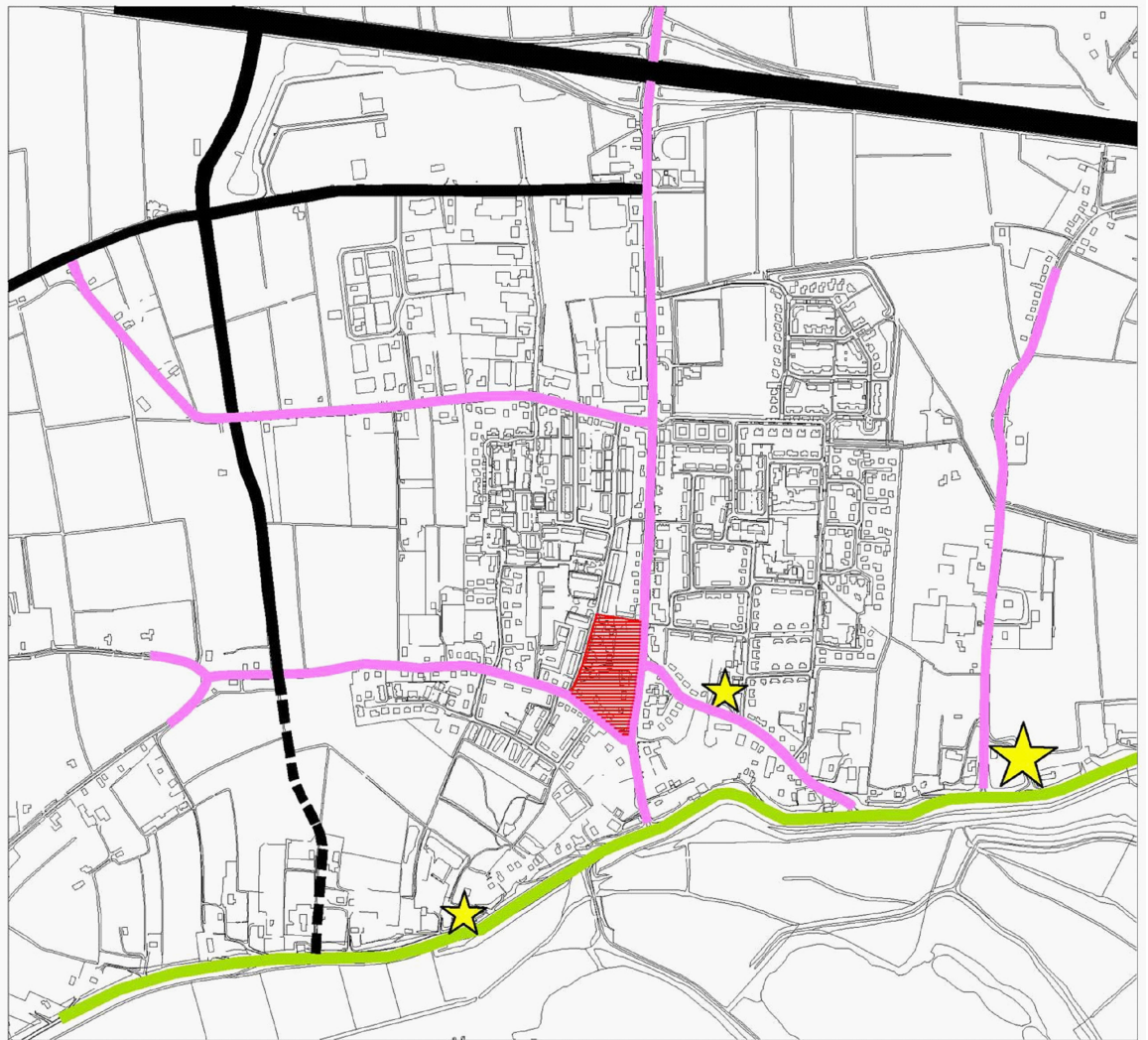
- N1 welstandsniveau 1
- N2 welstandsniveau 2
- N3 welstandsniveau 3

#### Dodewaard






Dodewaard grenst aan de Waalbandijk en is een dorp van het rivierengebied. In het zuidelijk deel van de kern is de dijk dominant. Langs dit deel van de dijk zijn veel mooie gebouwen bewaard gebleven. Hier staan ook de kerken die voor het dorp belangrijk zijn. Dodewaard heeft zich ontwikkeld langs de Dalwagen, de weg van de Waalbandijk naar Opheusden. Hierlangs staan aan de voet van de dijk enkele van de mooiste panden van het dorp. Het oude gemeentehuis omgeven door een parktuin en een vijver –waarschijnlijk een overblijfsel van een vroegere slotgracht- is

gelegen aan de historische Pluimburgsestraat. Voorts kent Dodewaard geen historisch centrum. De meeste bebouwing is van na de Tweede Wereldoorlog, gebouwd aan vrij rechte straten. De kern van het dorp wordt gevormd door een zeer groot plein met een moderne muziektent en enkele winkels eromheen. De bebouwing van het dorp bestaat meest uit twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, op een zelfde rooilijn met de nok evenwijdig aan de weg. De Kalkestraat is een historisch bebouwingslint met een gebogen stratenpatroon en variatie in bebouwing en tussen open en dichtheid. Er zijn verschillende woonwijken tussen de historische linten gebouwd, waarvan het overgrote deel bestaat uit rechte straten met rijtjeswoningen. Ten noorden van Dodewaard is een groot bedrijventerrein, waarvan de tijd van ontstaan af te lezen is aan de aard van de gebouwen.

Bij Dodewaard hoort ook de Kerkstraat, een historisch lint waaraan een buurtschap gelegen is. Voorts is een deel van het agrarisch cultuurlandschap tussen de Kalkestraat en de Waalbandijk als cultuurhistorisch waardevol gebied.



### Structuur Dodewaard

-  Kern
-  Historische weg
-  Dijk
-  Nieuwe ontsluitingsweg
-  Beeldbepalend element/plek



Pluimburgsestraat, historisch lint



Fruitstraat, traditionele blokverkeveling



Lindelaan, woonerf



Dalwagen, historisch lint



Brederode, recente bebouwing



Goudreinet, individuele woningbouw



Bonegraafseweg, bedrijventerrein



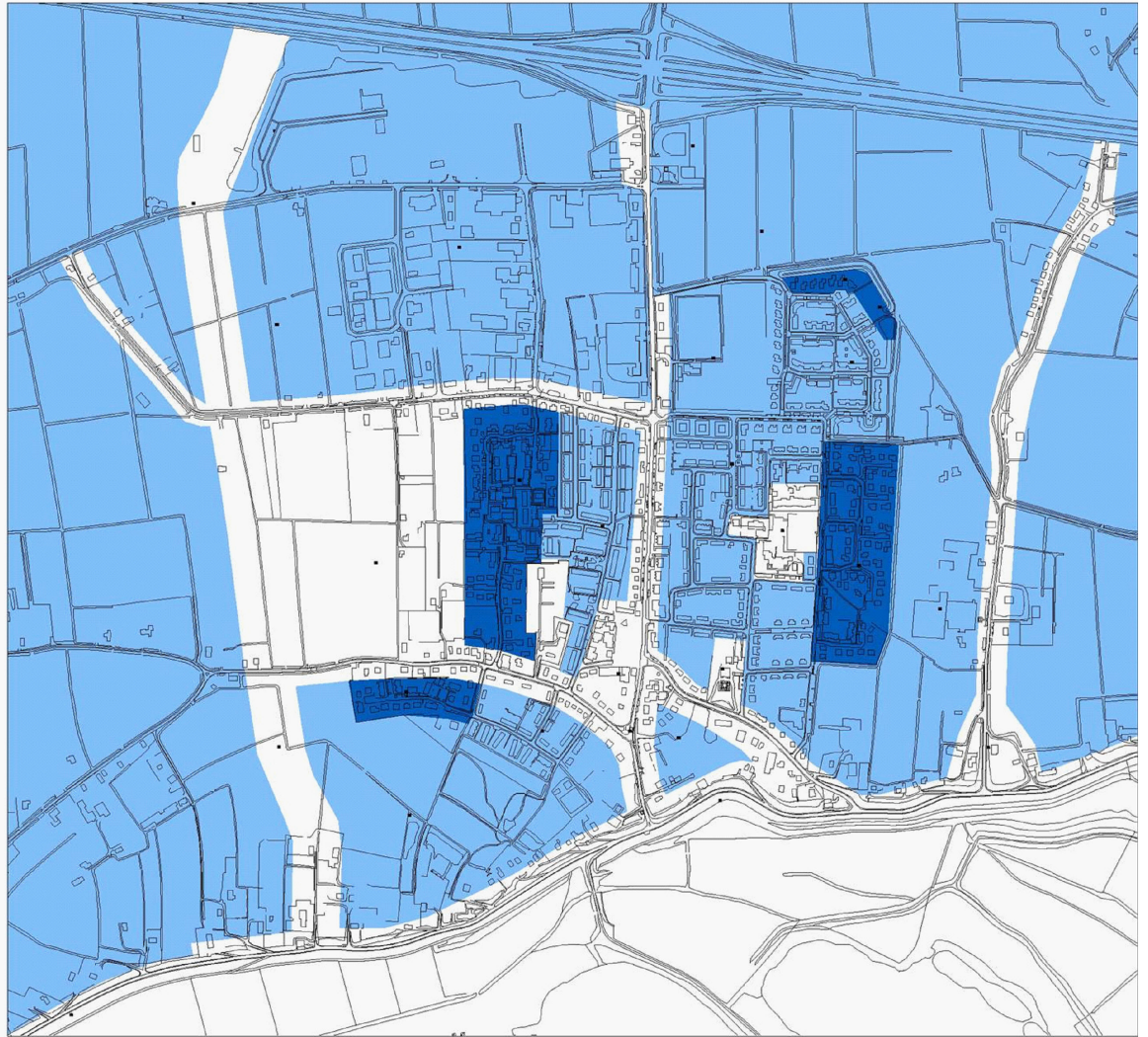
Pluimburgsestraat, voormalig gemeentehuis





### Bouwstenen Dodewaard

- H2 historische dorps bebouwingslinten
- H3 gemengde bebouwing
- H5 Dijkbebouwing
- W4 woonwijken in traditionele blokverkaveling
- W6 forumbeweging
- W8 thematische uitbreidingen
- W9 individuele woningbouw
- Ontwikkelingsgebied woningbouw
- B2 bedrijventerrein
- G2 parken, groengebieden en sportcomplexen
- G3 natuurgebieden
- G4 boerenerven, agrarisch buitengebied
- T4 bijzondere bebouwing



### Welstandsniveau Dodewaard

- N1 welstandsniveau 1
- N2 welstandsniveau 2
- N3 welstandsniveau 3

#### Hien en Wely

Aan de voet van de Waalbandijk ten oosten van de Kerkstraat bevindt zich het centrum van Hien, een kerk met grasplein omgeven door enkele mooie panden. De overige bebouwing van Hien zet zich als wegdorp door langs de Welysestraat in de vorm van vrijstaande boerderijen omgeven door openheid en van elkaar variërend in stijl en grootte. Boomgaarden en monumentale bomen maken de sfeer compleet.

Verder naar het oosten ligt Wely met kleinere woningen langs dezelfde weg en bebouwing aan weerszijden van de Molenhofstraat.

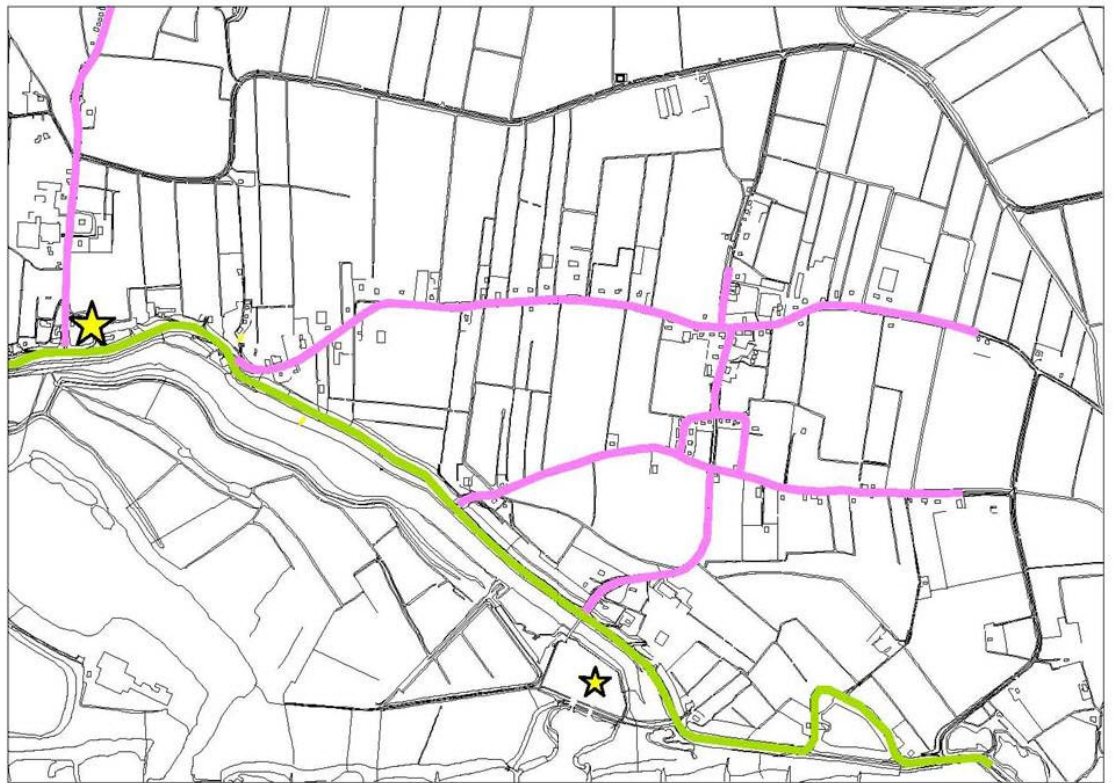
Via deze straat en de Waalbandijk wordt de kerncentrale ontsloten. Deze centrale is gelegen in het open rivierenlandschap, omgeven door water. Het groente- en fruitverwerkingsbedrijf ten noorden van de centrale blijft bestaan.







Waalbandijk, Hien, beeldbepalende plek



Waalbandijk, Hien, beeldbepalende plek



### Structuur Hien en Wely

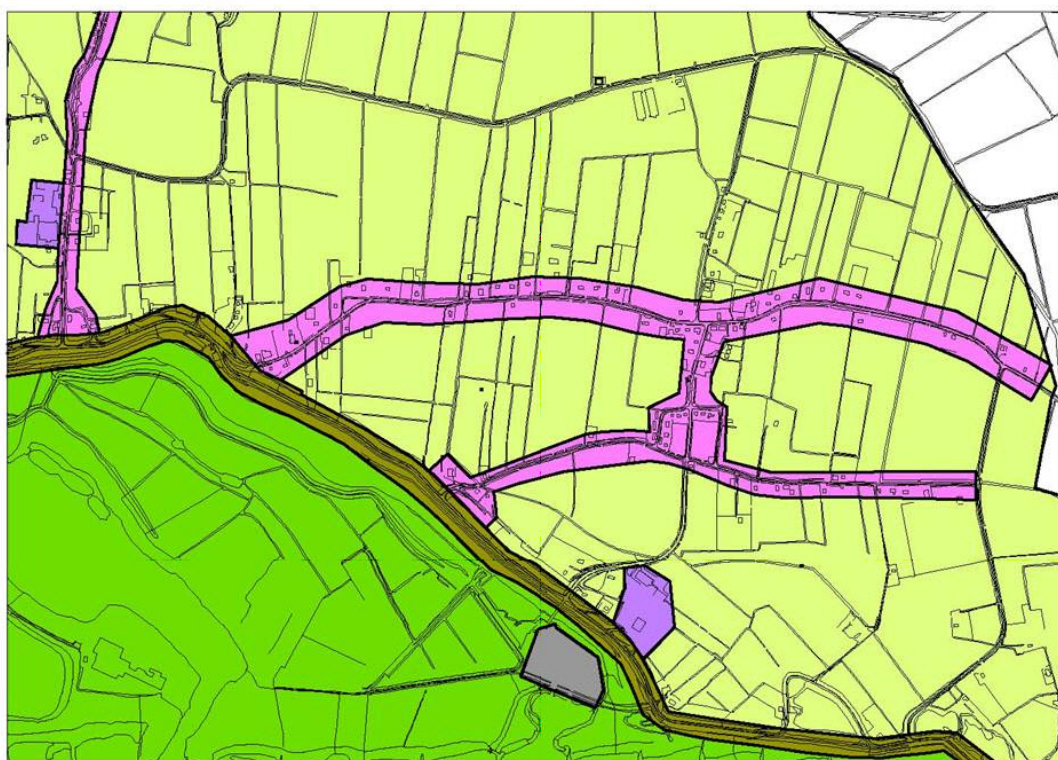
-  Historische kern
-  Historische weg
-  Dijk
-  Beeldbepalend element/plek









Welysestraat, Hien

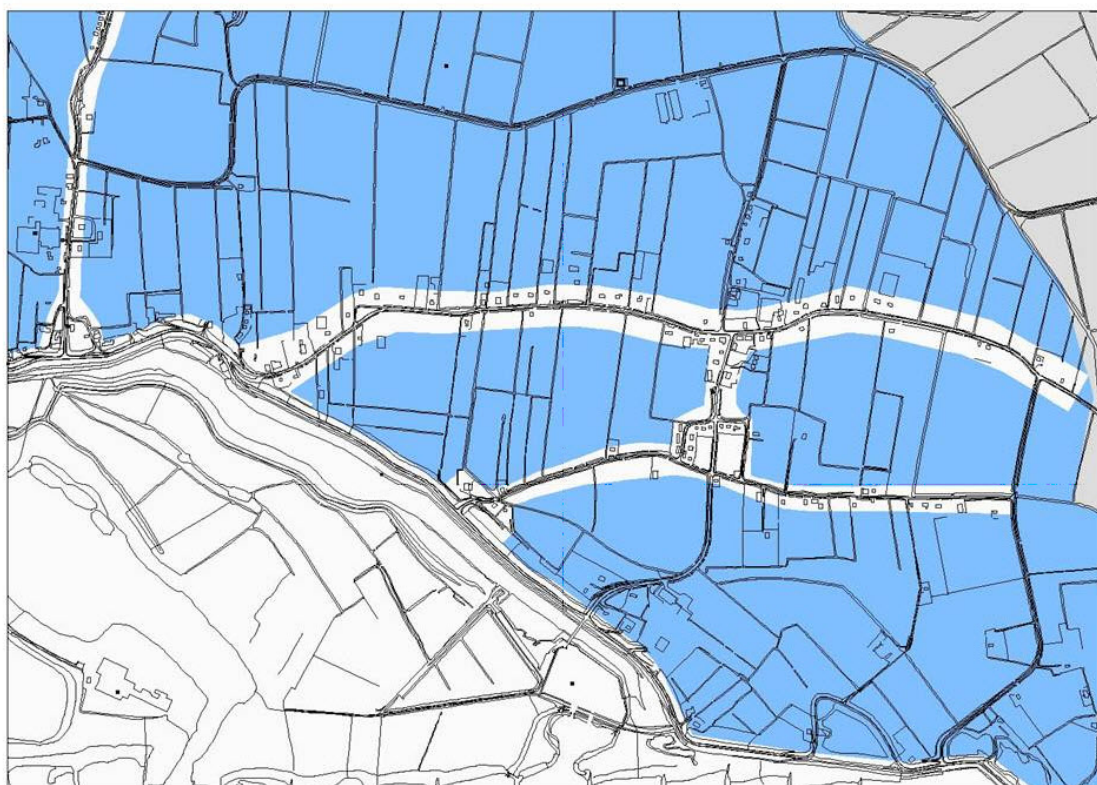


Welysestraat, Wely





### Bouwstenen Hien en Wely

-  H2 historische dorpse bebouwingslinten
-  H5 Dijkbebouwing
-  H3 gemengde bebouwing
-  B1 industrieterrein
-  B2 bedrijventerrein
-  G3 natuurgebieden
-  G4 boerenerven, agrarisch buitengebied



### Welstandsniveau Hien en Wely

-  N1 welstandsniveau 1
-  N2 welstandsniveau 2

#### Eldik

Eldik is een klein, agrarisch buurtschap aan de voet van de Waalbandijk. In en rond de kern liggen fraaie wielen met boomgroepen, die het buitengebied met de kern verweven. Ook de boomgaarden en doorkijken tussen de gebouwen dragen daartoe bij. Eldik bestaat uit een gebogen historisch lint en een enkele smalle straat die de Waalbandijk met de Bonegraafseweg verbindt. De verspreide bebouwing langs deze smalle wegen bestaat uit mooie, historische boerderijen die dicht op de weg staan, aangevuld met enkele nieuwere woningen. Boomgaarden, tuinen en bermen vervolmaken het lieflijke, groene beeld van Eldik.



Vissteegse afweg, historisch lint met boerderij



Vissteegse afweg










Wiel langs oude dijk





### Bouwstenen Eldik

-  H2 historische dorpse bebouingslinten
-  H5 dijkbebouwing
-  G3 natuurgebieden
-  G4 boerenerven, agrarisch buitengebied
-  G5 Recreatieparken en vakantiewoningen



### Welstandsniveau Eldik

-  N1 welstandsniveau 1
-  N2 welstandsniveau 2

#### Pottum

Pottum is een historisch lint in het buitengebied, waar aan de zuidzijde van de Pottumsestraat een verdichting heeft plaatsgevonden van vrijstaande woningen. Aan de noordzijde bevindt zich één grote boerderij met bijgebouwen. De smalle asfaltweg wordt begeleid door brede grasbermen met bomen. Voor een deel zijn dit prachtige hoogstam fruitbomen. De doorzichten tussen de woningen, het vrije uitzicht aan de noordzijde en het agrarisch grondgebruik tot aan de weg zorgen voor een goed contact tussen Pottum en het omringende agrarische buitengebied. De meeste panden staan dicht op de weg, maar door de voortuinen wordt het groene beeld toch goed gecontinueerd.



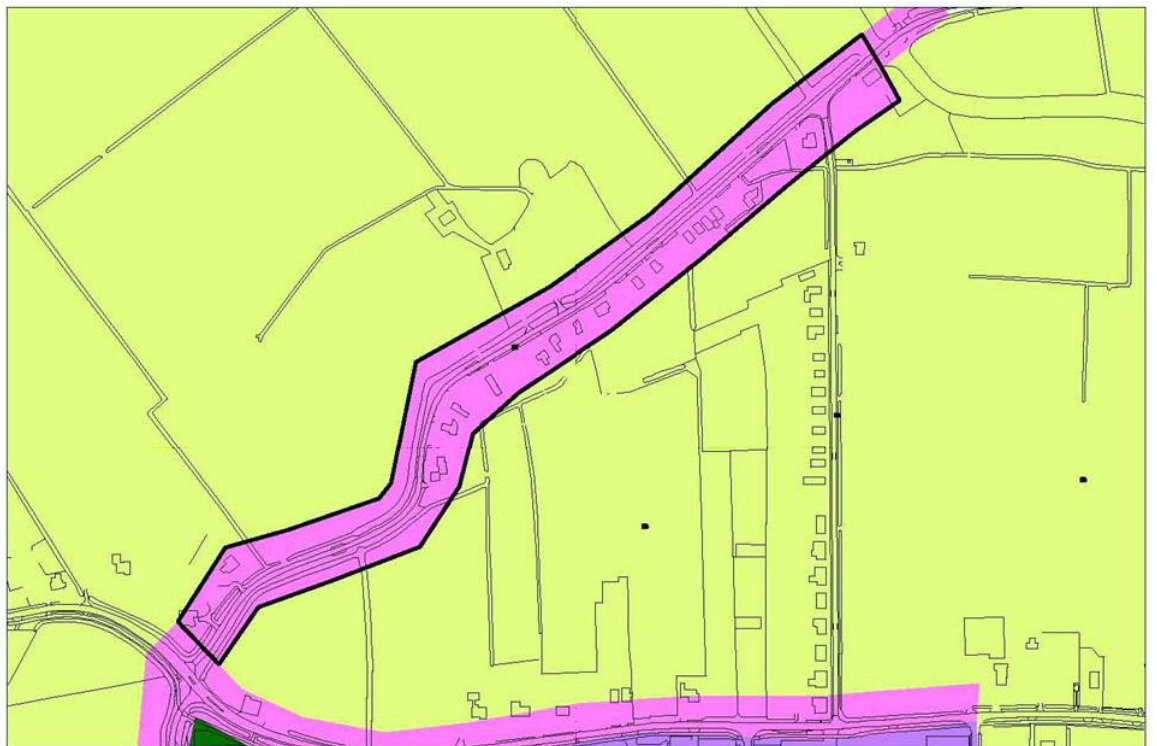
Pottumsestraat





Pottumsestraat

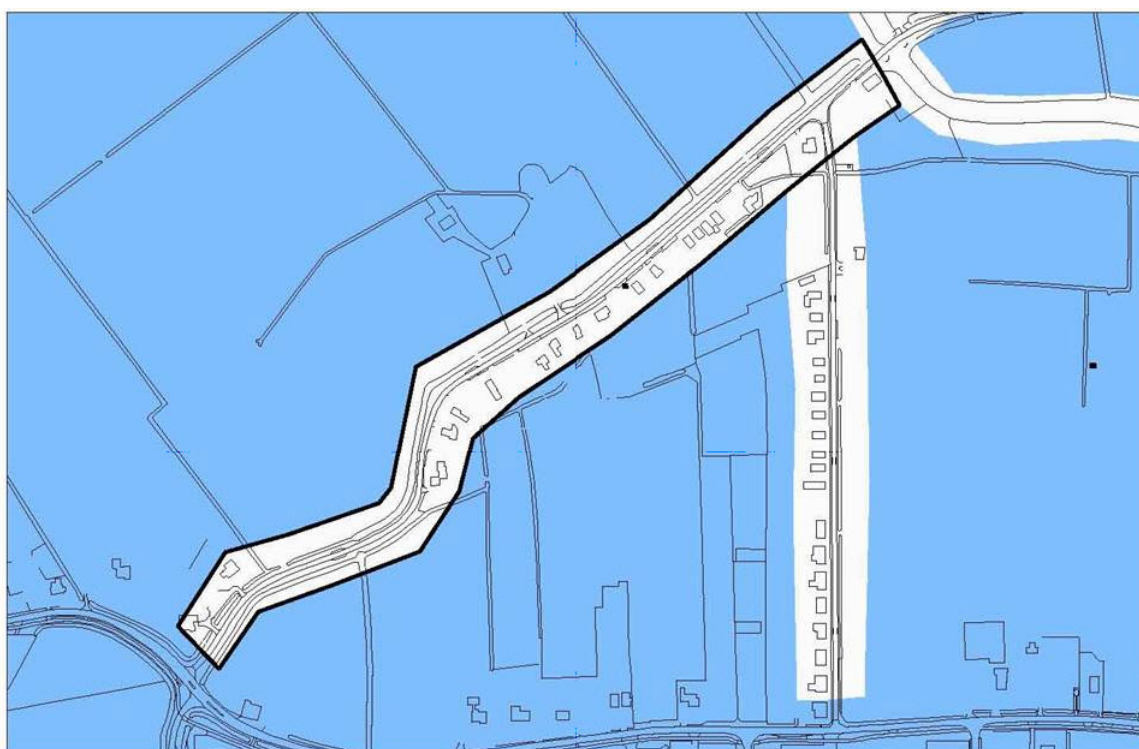


Pottumsestraat





### Structuur en bouwstenen Pottum

-  H2 historische dorpse bebouwingslinten
-  G4 boerenerven, agrarisch buitengebied



#### Welstandsniveau Pottum

-  N1 welstandsniveau 1
-  N2 welstandsniveau 2

#### Hoofdstuk 4 Welstandscriteria deelgebieden

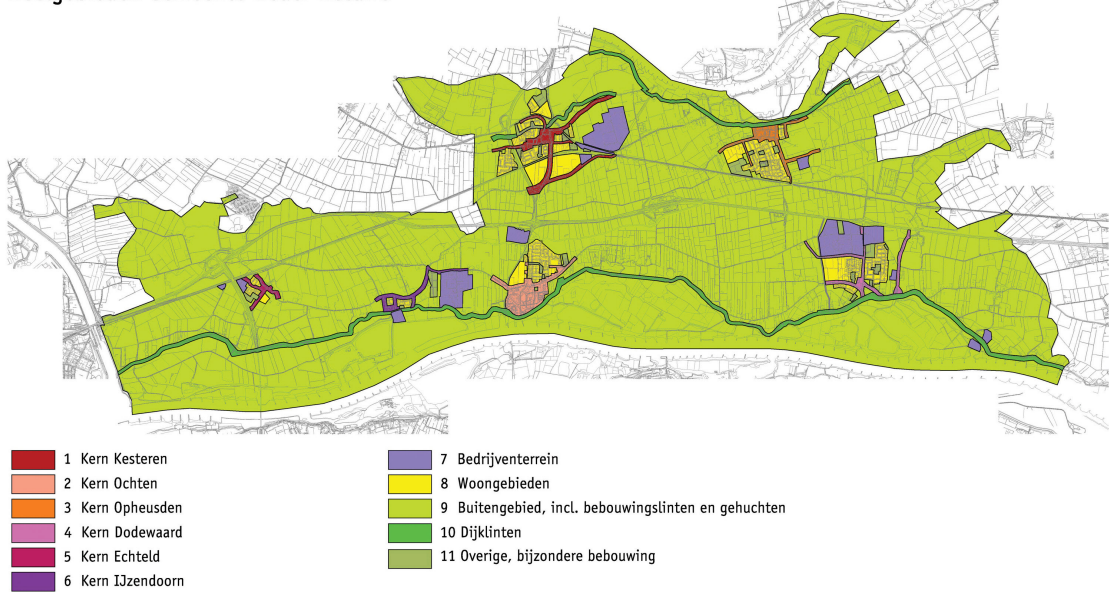
Inleiding In dit hoofdstuk wordt het gebiedsgericht welstandsbeleid voor de gemeente Neder-Betuwe uitgewerkt. De in hoofdstuk 3 onderscheiden bouwstenen (gebiedstypen) zijn de kapstok voor de uitwerking van het welstandsbeleid. Voor deze uitwerking is de gemeente Neder-Betuwe onderverdeeld in deelgebieden. Uitgangspunt voor de indeling van de deelgebieden zijn de historisch landschappelijke structuren en de functies van de gebieden. De grenzen van de deelgebieden kunnen hierdoor anders zijn dan de bestemmingsplangrenzen. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van deze deelgebieden, waarbij moet worden opgemerkt dat de bouwstenen van de woongebieden van verschillende kernen zijn samengevoegd tot één deelgebied. Vervolgens komen de beleidsuitgangspunten voor de welstand per deelgebied aan de orde.

Per deelgebied wordt aangegeven welk welstandsniveau er toepasbaar is. De welstandsniveau's zijn hierna kort beschreven. Voorts worden de welstandscriteria voor ieder deelgebied benoemd.

Daarnaast wordt met een kaart bij iedere paragraaf verduidelijkt om welk deelgebied het gaat. Deze kaart geeft tevens inzicht in de opbouw en de structuur van het gebied.

In 'Deelgebiedenkaart gemeente Neder-Betuwe' zijn alle deelgebieden van de gemeente Neder-Betuwe in een overzichtskaart samengebracht.

## Deelgebieden Gemeente Neder-Betuwe



### Artikel 4.1 Deelgebied 1: Historisch dorpsgebied en historische linten Kesteren

#### 4.1.1 Stedenbouwkundige kenmerken

##### Historisch dorpsgebied

Het karakteristieke rivierendorp Kesteren is ontstaan op een oeverwal aan een afgesloten rivierarm van de Rijn. De oorspronkelijke rivierdijk heeft zijn kleinschalige karakter behouden en is binnen de kern omgevormd tot een parkgebied. De kern van het dorp bestaat uit een netwerk van bochtige historische bebouwingslinten. Veel open plekken zijn in de loop van de tijd opgevoeld door bebouwing, waarbij de sfeer van het dorp toch behouden is gebleven. Diversiteit is het sleutelwoord voor de kern van Kesteren. De straatjes in de kern zijn wisselend in breedte. In de openbare ruimte staan de bomen pleksgewijs, er is afwisselend wel en geen trottoir en overal tussendoor zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Winkels staan verspreid tussen de woonbebouwing. De kerk op de hoek van de Kerkstraat en de Rijnbandijk ligt op een prominente plek in het centrum waar voorts ook enkele imposante panden opvallen. De afstand en richting van de panden ten opzichte van elkaar en van de weg varieert, de bebouwing is afwisselend vrijstaand en twee-onder-één-kap. Een deel van de winkels was oorspronkelijk een woning en is later uitgebouwd.

Aan de Nedereindsestraat ligt een nieuw voorzieningencentrum dat aan elkaar geschakeld is door een verhoogd plein, waarbij de bestrating doorloopt tot aan de gevel. Historische linten De linten van Kesteren hebben het oorspronkelijke halfopen karakter grotendeels bewaard. Een goed voorbeeld hiervan is de Boveneindsestraat; dit toekomstig beschermd dorpsgezicht heeft alle karakteristieken van een lint op de oeverwal. De woningen en boerderijen worden afgewisseld met boomgaarden, boomkwekerijen, tuinen en weilanden. De bermten zijn groen met aan weerszijden waterlopen en soms (fruit)bomen. In de bochtige linten staat de bebouwing soms schief ten opzichte van de weg en de voortuinen worden van de weg gescheiden door een hek of haag. Dicht bij de kern zijn de linten meer verdicht met meer nieuwbouw tussen de historische panden. De historische linten hebben ieder een ander karakter. De Hoofdstraat bijvoorbeeld is breed met op de straat georiënteerde woningen, waaronder enkele voorname panden. De bebouwing heeft een wisselende rooilijn. De meeste panden bestaan uit 2 verdiepingen met kap en stammen uit verschillende tijden. Bij een aantal woningen zijn winkels op de begane grond. Het smalle kleinschalig besloten lint Achterdorp daarentegen bevat kleine dicht op elkaar staande panden, met enkele kleine bedrijven ertussen en geen of een kleine voortuin. Kenmerken bebouwingsbeeld

De bebouwing in de kern en langs de linten is zeer divers. In de linten hebben de historische gebouwen vaak een grotere bouwmassa dan de nieuwere huizen.

De panden bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Er is veel diversiteit in kapvormen. Deze zijn meestal gedekt met donkere of rode pannen en soms rieten daken; ook zijn er enkele platte daken. De gerichtheid van de gevelopbouw varieert tussen horizontaal en verticaal. De gevels zijn grotendeels van aardekleurige baksteen, een uitzondering is de Achterdorp met veel gepleisterde huizen in lichte kleuren. De kozijnen zijn licht crème, ramen en deuren donkergroen. Bij historische gebouwen is er ook aandacht voor detaillering in de vorm van gootlijsten, versierde houten daklijsten, luifels boven de deur, erkers, balkons, plinten, luiken en segmentbogen.

---

Het afwijkende voorzieningencentrum ligt rondom het plein aan de Nedereindsestraat geclusterd. De bebouwing is georiënteerd op het plein en heeft 1 verdieping met een plat dak of met een flauwe dakhelling, soms met een klein kapje. De gevelopeningen zijn horizontale gerichtheid. Opvallend is het verschil in toegepaste kleuren en materialen waardoor de eenheid verloren is gegaan. Veranderingsproces

De gemeente heeft voor Kesteren een aantal uitbreidingen voorbereid. Tussen de spoorlijn en de Broekdijk is een groot ontwikkelingsgebied gepland waar woningen en werkpanden zullen verrijzen. Ook het veilingterrein zal worden heringericht. Recent is het dorp ten westen van de N233 uitgebreid. Ten noorden van de Betuwsestraatweg zal de open driehoek tussen het sportcomplex en de kern ontwikkeld worden. Binnen de huidige bebouwde kom zullen de veranderingen gering zijn.

#### 4.1.2 Algemeen

Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de bebouwingslinten en de historische kern van Kesteren. Het welstandstoezicht is gericht op het behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristieken van deze linten en kern. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de open ruimtes met doorzichten, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing op het erf en het individuele karakter van de panden en het gevarieerde straatbeeld. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Clustering en ondergeschikte aanbouwen, uitbreidingen en bijgebouwen op het achterterrein moeten het groene karakter van de linten zo goed mogelijk waarborgen



Lint Boveneindsestraat





#### Achterdorp Differentiatie welstandsniveaus

Op het historische dorpsgebied van Kesteren is welstandsniveau 1 van toepassing. De historische bebouingslinten maken deel uit van de hoofdstructuur van de kern, waar ook getoetst wordt volgens welstandsniveau 1. De linten en oude dorpskern stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd. De linten en de historische kern bevatten bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken.

### **Artikel 4.2 Deelgebied 2: Historisch dorpsgebied en historische linten Ochten**

#### 4.2.1 Stedenbouwkundige kenmerken

##### Historisch dorpsgebied

Als gevolg van overstromingen en de Tweede Wereldoorlog zijn de meeste historische gebouwen in de kern van Ochten verloren gegaan. De oorspronkelijke wegenstructuur vormde de basis voor de wederopbouw van de kern van het dorp.



Molendam



Bevrijdingssingel wegenstructuur vormde de basis voor de wederopbouw van de kern van het dorp. Hier staan relatief weinig oude panden, maar de nieuwe woningen hebben door hun uitstraling en variatie toch de sfeer van de oude kern behouden. De karakteristieke Molendam bezit een brede groene middenstrook met oude laanbomen en komt uit op het plein voor het voormalige gemeentehuis. Dit plein vormt het centrum van Ochten: rondom liggen de meeste winkels. De woningen in het centrum zijn meest twee-onder-één-kap en vrijstaand, ze staan parallel en dwars op de straat en er zijn kleine verspringingen in de rooilijnen. De Bevrijdingssingel en Oranjestraat liggen onder aan de Waalbandijk. Deze straten hebben

twee gezichten: de dijkzijde is open en groen met recente vrijstaande huizen met een grotere diversiteit in architectuur, de overzijde van de straat is gesloten met rijtjeswoningen uit diverse perioden en enige hoogbouw. De rest van de kern bestaat uit soms smalle straten met gevarieerde bebouwing van één of twee verdiepingen met kap waaronder rijtjes- en twee-onder-één-kapwoningen van de wederopbouw en enkele bungalows. De meeste huizen hebben kleine stenige voortuinen. Opvallend is de open plek in de Schoolstraat die is ontstaan dankzij een nog aanwezige historische boerderij met tuin. Historische linten

Het herkenbare lint van de 44 R.I. straat en de Liniestraat vormt de rand van de kern. Binnen dit lint zijn functies van de kern geïntegreerd, waaronder woningen met een uitbouw voor winkels en bedrijven. Het lint heeft een ruim profiel met straatbomen aan één zijde, trottoirs en grote voortuinen. De bebouwing varieert van rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap huizen tot vrijstaande panden. In Ochten zijn de meeste linten verdicht en/of opgenomen in de nieuwere bebouwing. De Hoef en de Burgemeester H. Houtkoperlaan zijn agrarische linten met een wisselende rooilijn die opgegaan zijn in de nieuwere uitbreidingen van Ochten.

Deze vrij open historische linten zijn opgevuld met nieuwbouw. Als overblijfsel staan er nog wel enkele historische panden. De Hoef is nu een brede straat met woningen en bedrijven en bomen in de voortuinen. De Burgemeester H. Houtkoperlaan is een smalle woonstraat in een nieuwbouwwijk.

Alleen de Heuningstraat heeft de oorspronkelijke openheid weten te bewaren: dit is een landelijke weg met woningen, bedrijven, boomgaarden en kleine weilanden.



Boerderij in de Schoolstraat



Opvallend detail wederopbouwarchitectuur    Bebouwingskenmerken

---

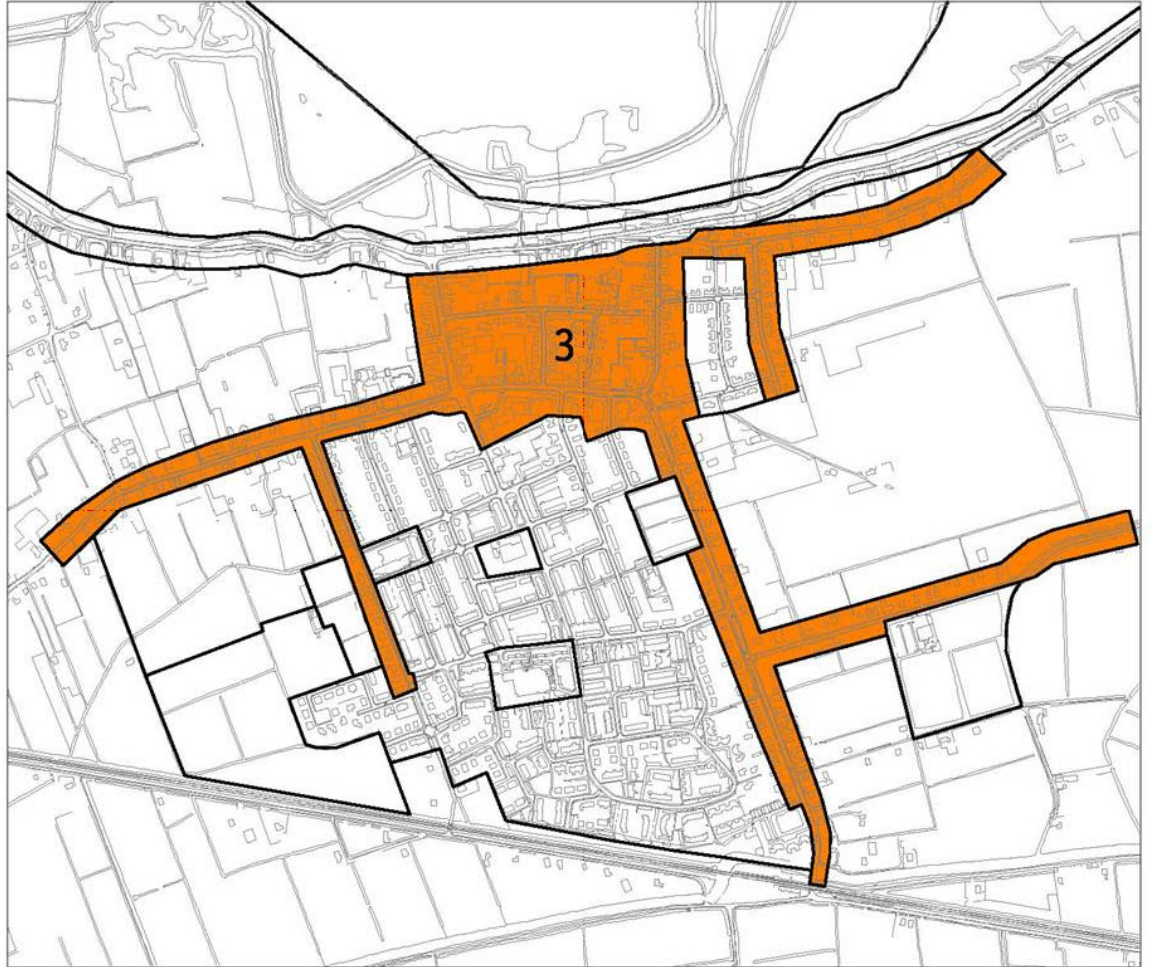
Het bebouwingsbeeld is afwisselend, mede als gevolg van de verschillende bouwperiodes van de bebouwing. Architectonische kenmerken van de wederopbouw overheersen. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet. De meeste panden zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een stevige kap. Het zadeldak, vaak met daklijsten, is de overheersende dakvorm. De nokrichting is afwisselend evenwijdig aan de weg of haaks daar op. De aaneengesloten woningen hebben een doorlopende gootlijn. De woningen zijn straatgericht en de gevelopeningen zijn licht verticaal gericht. Het materiaal is sober waarbij het kleurgebruik van de gevels wordt beperkt tot aardkleuren soms met houten gevelbeschot; er komen ook enkele witgepleisterde panden voor en bij nieuwbouw worden ook lichte kleuren baksteen gebruikt. Het kleurgebruik bij deuren en kozijnen is wisselend. De oudere woningen hebben veelal lichte kozijnen met donkerder gekleurde deuren en ramen. Veranderingsproces

In de kern van Ochten liggen enkele inbreidingslocaties die in de toekomst bebouwd zullen worden. Dit geldt ook voor het ontwikkelingsgebied voor woningbouw ten noorden van de 44 R.l. straat.

#### 4.2.2 Algemeen

Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de kern en de historische bebouwingslinten van Ochten. Het welstandstoezicht is gericht op het behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristieken van deze linten en de kern. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de open ruimtes met doorzichten, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing op het erf, het individuele karakter van de panden en de samenhang in het straatbeeld. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Clustering en ondergeschikte aanbouwen, uitbreidingen en bijgebouwen op het achterterrein moeten het groene karakter van de linten zo goed mogelijk waarborgen. Differentiatie welstandsniveaus

Bij de historische kern van Ochten is welstandsniveau 1 van toepassing. De historische bebouwingslinten maken deel uit van de hoofdstructuur van de kern. Hier worden de bouwplannen ook getoetst volgens welstandsniveau 1. De linten en oude dorpskern stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd. De linten en de oude dorpskern bevatten bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken.



Deelgebied 3 Kern Opheusden



Lintbebouwing Koningsstraat



Burgemeester Lodderstraat

### **Artikel 4.3 Deelgebied 3: Historisch dorpsgebied en historische linten Opheusden**

#### **4.3.1 Stedenbouwkundige kenmerken**

##### Historisch dorpsgebied

De karakteristieke historische kern van het rivierendorp Opheusden is ontstaan vanaf de Rijnbandijk. De meeste historische panden staan dichtbij de dijk en de bebouwing heeft hier een open structuur. Vanuit de Dorpsstraat en Burgemeester Lodderstraat, de centrale weg in het dorp, heeft de rest

van de bebouwing zich ontwikkeld. De bebouwing langs deze straten stamt meest van na de oorlog, maar er staan ook enkele historische panden tussen. Opvallend is dat er markante gebouwen aan het einde van de zichtlijnen staan. De straten in de kern zijn recht en de er aan gelegen bebouwing staat meest evenwijdig langs de wegen. In de kern worden woningen afgewisseld met winkels en andere voorzieningen. De Dorpsstraat is met enkele historische panden dé winkelstraat van het dorp. De winkels voegen zich in de stijl van de woonhuizen.

De meeste bebouwing in de kern is vrijstaand of twee-onder-één-kap met wisselende rooilijnen en naar de straat gerichte bebouwing, soms dwars en soms evenwijdig. De afstanden tussen de panden is redelijk groot, daardoor is er soms zicht naar de achterliggende open ruimtes. Opheusden als laanbomencentrum wordt in de kern van het dorp gekarakteriseerd door de vele laanbeplantingen. Historische linten

Binnen de linten is meer diversiteit in aard en verschijningsvorm van de bebouwing en open ruimtes. Er zijn woonhuizen, boerderijen en historische gebouwen, bedrijven, boomkwekerijen, weilanden, moestuinen en boomgaarden. De Dalwagenseweg vormt het verbindingslint met Dodewaard: vanaf deze weg heeft de rest van het dorp zich ontwikkeld. Hieraan ligt de begraafplaats als een rustige groene plek. Verder van het centrum is er meer ruimte tussen de bebouwing en de woningen staan deels verder van de straat af. Tussen de huizen is er zicht naar de omgeving. Het lint Smachtkamp heeft met een enkel oud huis en verder twee-onder-één-kap en rijtjeswoningen vaak in dezelfde rooilijn het karakter van een lint grotendeels verloren. Bebouwingskenmerken De algemene bebouwingsvorm bestaat uit één of twee bouwlagen met voornamelijk zadeldaken en wisselende nokrichtingen. Een uitzondering vormt de Koningsstraat met vrijstaande huizen dwars op de weg van één bouwlaag met mansardekap in dezelfde rooilijn. De daken zijn afwisselend bedekt met rode en donkere gebakken pannen. De gevel heeft over het algemeen licht verticale gevelopeningen en vaak donkere aardekleuren baksteen met lichte kozijnen en meestal donkere ramen en deuren. In de kern is er over het algemeen een vrij terughoudende detaillering met ritmische schoorstenen aan de uiteindes van de nok, enkele dakramen en dakkapellen, daklijsten en soms siermetselwerk.

In de historische linten zijn de boerderijen meer gedetailleerd met daklijsten, plinten, muurankers, roedeverdeelde ramen en luiken.



Dorpsstraat



#### Lindelaan Veranderingsproces

Op redelijke afstand van de kern, ten zuiden van de Hamsestraat zijn de eerste twee fases van een nieuwe wijk (Herenland) gebouwd. De overige fases zijn in ontwikkeling/uitvoering. In de kern ter plaatse van de Reigerstraat is een woonzorgcomplex voor Opheusden in ontwikkeling en zal een deel van het woningbestand worden vernieuwd.

#### 4.3.2 Algemeen

Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de bebouwingslinten en de oude kern. Het welstandstoezicht is gericht op het behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristieken van deze linten en kern. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de open ruimtes met doorzichten, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing op het erf, het individuele karakter van de panden en de samenhang in het straatbeeld.

Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Clustering en ondergeschikte aanbouwen, uitbreidingen en bijgebouwen op het achterterrein moeten het groene karakter van de linten zo goed mogelijk waarborgen. Differentiatie welstandsniveaus

Bij het historische dorpsgebied van Opheusden is welstandsniveau 1 van toepassing. De historische bebouwingslinten maken deel uit van de hoofdstructuur van de kernen. Hier worden de bouwplannen ook getoetst volgens welstandsniveau 1. De historische linten en kern stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd. De linten en de kern bevatten bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken. Het centrumgebied van Opheusden heeft welstandsniveau 2. Hier dient men alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, terwijl er toch ruimte is voor veranderingen.

### Artikel 4.4 Deelgebied 4: Historische linten en kern Dodewaard

#### 4.4.1 Stedenbouwkundige kenmerken

Het rustige rivierendorp Dodewaard is opgebouwd uit historische linten en een relatief nieuw centrum met gemengde bebouwing, gelegen op de kruising van twee linten. Het centrum wordt gevormd door een groot, open dorpsplein met aanliggende winkels. Door de grote maat van het plein en het parkeren dat een belangrijke plaats inneemt, is de intimiteit van het plein aangetast. De linten daarentegen hebben de sfeer van het rivierendorp wel vast weten te houden, ondanks het feit dat de meeste bebouwing van na de oorlog stamt. Aan de zuidzijde van het dorp is de dijk dominant aanwezig: de bebouwing is hier halfopen en deels op de dijk gericht. Karakteristiek is hier het zeer groene historische lint van de Pluimenburgsestraat. Het besloten groene karakter ontstaat doordat de vrijstaande huizen grote voortuinen hebben met daarin volwassen laanbomen. De huizen zijn op de straat gericht, naar de dijk toe staan ze verder van elkaar. Door het bochtige verloop staan de huizen deels scheef ten opzichte van de weg. In deze buurt bevinden zich een aantal vrijstaande historische panden, waaronder het statige voormalige gemeentehuis met eromheen tuin met waterpartij, grote bomen en een grasveld. Verderop in de straat zijn enkele rijtjeswoningen van recenter datum gesitueerd.



Het dorp heeft zich ontwikkeld langs het brede historische lint Dalwagen, dat vanaf de dijk naar het noorden loopt. Het lint is verdicht met nieuwere bebouwing. Het straatbeeld met aan weerszijden brede trottoirs en parkeerstroken geeft deze weg een stenig karakter. Dwars hierop staan de licht buigende Kalkestraat en de rechte Matensestraat. De structuur van deze van oorsprong agrarische linten wordt naar het buitengebied opener. De bebouwing staat steeds verder van elkaar en het karakter wordt landelijk met groene bermen, laanbomen, weilanden, boomkwekerijen en boomgaarden in het buitengebied. De aard van de lintbebouwing is gevarieerd, tussen de woonhuizen staan enkele bedrijven en historische boerderijen.

De licht buigende Kerkstraat vormt een op zichzelf staand lint dat via de Bandijk met het dorp is verbonden. Deze weg hoort meer bij het buitengebied dan bij het dorp door de groene smalle bermen met laanbomen en de grote open ruimtes tussen de gevarieerde woon- en bedrijfspanden. Opvallend zijn enkele symmetrisch opgebouwde historische gebouwen met een rijke detaillering en het nieuwere rijtje aan de noordzijde van het lint. De rooilijn van de bebouwing langs de linten is wisselend, maar de naar de straat gerichte bebouwing staat ongeveer op een gelijke afstand dwars of recht op de weg. De voortuinen zijn groen en worden met een hek of haag van de openbare ruimte gescheiden.



Kalkestraat



Dorpsplein Bebouwingskenmerken

De meeste panden zijn vrijstaand, maar meer naar het centrum toe zijn er steeds meer twee-onder-één-kap woningen te vinden. De hoofdmasa is eenvoudig van opzet. De meeste panden zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een stevige kap. Het bebouwingsbeeld varieert, mede als gevolg van het individuele karakter van de bebouwing. Er is afwisseling van oudere en nieuwere huizen met mansarde- en zadeldaken soms met wolfseinden, ook het schilddak is aanwezig in het centrum; alleen bij nieuwere bedrijfs- of winkelpanden wil nog wel eens een plat dak voorkomen. De nokrichting is afwisselend parallel aan de weg of haaks erop. De daken hebben donkere of rode pannen, soms met een dakkapel. Het materiaal van de gevel is meestal aardekleurige baksteen, ook staan er enkele houten huizen. De kozijnen zijn meestal licht met donkere deuren en ramen. Traditionele architectonische kenmerken overheersen. De raamopeningen zijn voornamelijk verticaal gericht. Karakteristieke details zijn: luiken, daklijsten, segmentbogen, siersmetselwerk op de hoeken en kroonlijsten.

Veranderingsproces

Tussen en Kalkestraat en de Matensestraat is een ontwikkelingsgebied voor woningbouw gepland. Het noordelijke bedrijventerrein is nog volop in ontwikkeling. Recent is er een nieuwe afrit van de snelweg aangelegd, de oude aansluiting is niet meer in gebruik. Het Dorpsplein met omringende bebouwing zal in de toekomst heringericht worden

#### 4.4.2 Algemeen

Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de historische bebouwingslinten. Het welstandstoezicht is gericht op het behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristieken van deze linten. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de zelfstandige plaatsing van de bebouwing op het erf en het individuele karakter van de panden en de samenhang in het straatbeeld.

Verandering, verdichting en schaalvergroting zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Clustering en ondergeschikte aanbouwen, uitbreidingen en bijgebouwen op het achterterrein moeten het groene karakter van de linten zo goed mogelijk waarborgen. Differentiatie welstandsniveaus

Bij de historische linten van Dodewaard is welstandsniveau 1 van toepassing. Ze maken deel uit van de hoofdstructuur van het dorp. Bovendien stralen ze een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd. De linten bevatten bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken. Ook voor het te vernieuwen centrum geldt welstandsniveau 1. Dit wordt immers het hart van Dodewaard.

### Artikel 4.5 Deelgebied 5: Historische linten Echteld

#### 4.5.1 Stedenbouwkundige kenmerken

Echteld is een klein kasteeldorp, dat is ontstaan bij het kasteel de Wijhenburg. Het kasteel, de kerk en het hotel/dorpshuis aan de Voorstraat vormen de oude kern van het dorp op een kruising van historische linten. In de directe omgeving van het kasteel ligt de oudste bebouwing, die bestaat uit voornamelijk herenhuizen en enkele boerderijen.

Gedurende de tijd zijn de linten van de Voor- en Achterstraat opgevuld met twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen. Door de open bebouwingsstructuur is het contact met het buitengebied in een groot deel van het dorp aanwezig. De linten bezitten een historische sfeer. De huizen staan parallel aan of dwars op de straat, waarop ze ook gericht zijn. De Ooisestraat vormt de zuidoostelijke dorpsrand met enkele oude en diverse nieuwere vrijstaande en twee-onder-één-kap-huizen. Het historische lint van de Wijhenburgse straat is een origineel halfopen agrarisch lint op de oeverwal. Kenmerken bebouwingsbeeld

De historische panden zijn vrijstaand en bestaan uit boerderijen en herenhuizen. De boerderijen bezitten één bouwlaag met een mansardedak en een lage gootlijn. De herenhuizen bestaan uit twee bouwlagen met een (afgeplat) schilddak. Verticale gevelopeningen zijn karakteristiek voor de gevels van de historische panden. Ze zijn opgetrokken uit aardekleurige baksteen, dat soms gepleisterd is. Luiken, plinten en gootlijsten zijn de voornaamste details. Rijtjeswoningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak. De schoorstenen vormen een ritmisch terugkerend element. Bij de nieuwere vrijstaande panden komen diverse dakvormen voor. De gerichtheid van de gevelopeningen zijn niet zo duidelijk horizontaal of verticaal. De panden hebben overwegend donkere of rode pannen en lichte kozijnen, met donkere raamlijsten, deuren en luiken.

Veranderingsproces

In Echteld is een woningbouwlocatie gepland aan de zuidoost zijde van de Ooisestraat. Functieveranderingen van bestaande panden zullen geen grootschalige aanpassingen met zich meebrengen.



Achterstraat



Ooisestraat

#### 4.5.2 Algemeen

Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de historische linten en de 'kern' van Echteld. Het welstandstoezicht is gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristieken van deze linten en de kern. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de open ruimtes met doorzichten, de bijzondere bebouwing, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing op het erf, het individuele karakter van de panden en de samenhang in het straatbeeld.

Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Clustering en ondergeschikte aanbouwen, uitbreidingen en bijgebouwen op het achterterrein moeten het groene karakter van de linten zo goed mogelijk waarborgen. Differentiatie welstandsniveaus

Op het historische dorpsgebied van Echteld is welstandsniveau 1 van toepassing. De historische bebouwingslinten met bepalen de hoofdstructuur van Echteld. Ze stralen een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nage-

streeft. De linten en de kern bevatten bijzondere cultuurhistorische, architectonische en landschap-  
pelijke karakteristieken.

#### **Artikel 4.6 Deelgebied 6: Historische linten en kern IJzendoorn**

##### **4.6.1 Stedenbouwkundige kenmerken**

IJzendoorn ligt met de rug naar de Waalbandijk, aan de voet van de dijk maar is daar niet mee verbonden door dijkbebouwing. Het rivierendorp ligt op een oeverwal en is ontstaan langs dwarsverbindingen tussen de Waalbandijk en de Keizerstraat. De Dorpsstraat is een dergelijke historische dwarsverbinding. De directe omgeving van de kerk met zijn forse panden rond een grote open groene ruimte is het hart van het dorp. Hier staan enkele voornamen huizen en winkels met uitbouw. De straat heeft verder een gevarieerde lintbebouwing en is voorzien van trottoirs en straatbomen. De Lappenafweg is ook een dwarsverbinding met een smal wegprofiel, grotendeels zonder trottoirs, met sloten aan weerszijden. Karakteristiek voor deze dwarsverbindingen is de open structuur en het zicht op de dijk aan de zuidzijde. De oude gebogen Keizerstraat is van oorsprong een groen agrarisch lint dat deels is verdicht met nieuwe vrijstaande bebouwing. Hierdoor is het karakter afwisselend open en meer besloten. De bebouwing is overwegend vrijstaand, bestaande uit één bouwlaag met kap. In de Dorpsstraat bevinden zich ook panden met twee verdiepingen en twee-onder-één-kap-woningen. De bebouwing staat grotendeels op één rooilijn afwisselend met de zijgevel of de voorgevel langs de weg. Bebouwingskenmerken

De gevels hebben een licht verticale geleding en bestaan meest uit aardekleurige baksteen. De uitstraling is sober met uitzondering van de voornamen huizen, boerderijen en de nieuwe vrijstaande huizen. De daken zijn overwegend zadeldaken die met rode of donkere pannen zijn afgedekt.

De nieuwe bebouwing heeft ook lichtere kleuren baksteen en andere dakvormen met donkere en rode pannen. Langs de Keizerstraat staan nieuwe huizen die rijk zijn aan details zoals luiken en dakkapellen. Veranderingsproces

In de kern IJzendoorn zijn in de toekomst geen grootscheepse veranderingen te verwachten. Functieveranderingen van panden zullen geen grootschalige aanpassingen met zich meebrengen.



Dorpsstraat



Lappenafweg

#### 4.6.2 Algemeen

Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de linten en de kern. Het welstandstoezicht is gericht op het behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristieken van deze linten en kern. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de open ruimtes met doorzichten, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing op het erf, het individuele karakter van de panden en de samenhang in het straatbeeld.

Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Clustering en ondergeschikte aanbouwen, uitbreidingen en bijgebouwen op het achterterrein moeten het groene karakter van de linten zo goed mogelijk waarborgen. Differentiatie welstandsniveaus

De historische bebouwingslinten maken deel uit van de hoofdstructuur van IJzendoorn. De Keizerstraat, Oudesteeg en de begraafplaats zullen op welstandsniveau 1 getoetst worden, vanwege het historisch belang. Dit geldt ook voor de kerk en de andere grote panden rondom het grasveld bij de kerk. Het ontwikkelingsgebied van woningbouw zal vanwege de gewenste kwaliteitsbewaking ook niveau 1 toebedeeld krijgen. Bij de rest van de linten en kern van IJzendoorn zal welstandsniveau 2 toegepast worden. De karakteristieken zullen bewaakt moeten worden en er is aanleiding om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Artikel 4.1 tot en met 4.6 Welstandscriteria linten en kernen**

##### Situering

1. Nieuwbouw baseren op gegroeide kleinschaligheid, mate van openheid en diversiteit
2. Schaal, positie en richting van de bestaande bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw
3. Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden
4. Het historische en afwisselende karakter van de kern dient behouden te blijven
5. Er dient een heldere scheiding te zijn tussen privé en publieke ruimten
6. Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing
7. Panden dienen zich op de openbare ruimte te oriënteren Massa en vorm
8. Massa en vorm dienen zichtbaar te reageren op de belendende bebouwing
9. Het toepassen van een kapvorm is uitgangspunt voor het bouwplan
10. De bouwhoogte is afgestemd op die van de naaste omgeving en bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap Gevels
11. Bij verbouw of renovatie is respect voor de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik essentieel
12. De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd
13. In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) belangrijke elementen
14. De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt ingeval van splitsing
15. Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele oorspronkelijke gevel
16. Etalages op straatniveau passen binnen de architectuur van het pand

17. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels  
Materiaalgebruik
18. Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijk materiaalgebruik tot uitgangspunt nemen
19. In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen voor daken toepassen
20. Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof moeten zo min mogelijk toegepast worden bij beplating van de gevels, tenzij passend bij de bestaande architectuur Kleurgebruik
21. Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen
22. In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de directe omgeving voorkomen Detaillering
23. Bij verbouw en renovatie dient zorgvuldig te worden omgegaan met karakteristieke detail en kenmerkende ornamentiek als dak- en gevellijsten, siermetselwerk en luiken Afwerking erven
24. Zij-erven grenzend aan de openbare ruimte als voorerf behandelen.

#### **Artikel 4.7 Deelgebied 7: Bedrijventerreinen**

##### **4.7.1 Stedenbouwkundige kenmerken**

In de gemeente Neder-Betuwe bevinden zich een aantal bedrijventerreinen. Elk terrein heeft zijn eigen kenmerken en identiteit. Van oorsprong kwam bedrijvigheid voor langs het water, getuige de steenfabrieken en de scheepswerven. Daarnaast vormde het spoor een belangrijke ontsluiting. De laatste decennia wordt bedrijvigheid ontwikkeld langs provinciale en rijkswegen.

De bedrijventerreinen worden gekenmerkt door hun functionele inrichting, vaak brede, geasfalteerde straten en individuele bedrijfsgebouwen. Bij de oudere terreinen is vaak nog sprake van smallere wegen en een combinatie van bedrijven en woningen, veelal beide met kap. Hier zijn voor de bedrijfspanden meest traditionele materialen gebruikt, zoals baksteen. Bij de nieuwere terreinen worden de gebouwen groter, met platte daken en veel kunststof wanden in diverse kleuren. De panden staan verder van elkaar door de grotere behoefte aan parkeer-, manoeuvreer- en opslagruimte. Kesteren: 't Panhuis en Broekdijk

In Kesteren is de spoorlijn zeer belangrijk geweest voor de bedrijfsontwikkeling. Het omvangrijke bedrijventerrein 't Panhuis aan de oostzijde van het dorp vindt hier zijn oorsprong. 't Panhuis is een ouder bedrijventerrein waar het laden en lossen en het parkeren op de voorterreinen gebeurt. Opvallend is dat in sommige straten de gevels op één rooilijn liggen en praktisch aan elkaar vast liggen zodat de afzonderlijke gebouwen één wand vormen. De scheiding tussen openbaar gebied en privé-terrein wordt hier als het ware gevormd door de gevel. Door de overwegend stenige voorterreinen heeft 't Panhuis een functioneel karakter. Waar zijkanten grenzen aan de weg staan erfafscheidingen die bestaan uit gaashekwerk van circa twee meter hoogte.

Verderop ligt langs de Broekdijk een klein bedrijventerrein met doodlopende wegen en een combinatie van gebouwen en bedrijfswoningen die een grote diversiteit uitstralen. Dodewaard: Bedrijvenpark Bodegraaf

Het terrein ten noorden van Dodewaard bevat bedrijven uit verschillende perioden. Dit is af te lezen aan de vorm en functie van de gebouwen. Dicht bij de snelweg liggen de nieuwste representatieve gebouwen. In dit gedeelte bevinden zich geen bedrijfswoningen, wel stenige voorterreinen in verband met parkeren. In het oudere deel zijn de voorterreinen groener omdat hier ook bedrijfswoningen liggen. In het nieuwere deel ligt opslag vooral aan de achterzijde, terwijl in het oude deel de opslag ook aan de voorzijde ligt.



Bedrijventerrein Dodewaard



Wely: Kerncentrale

De kerncentrale van Dodewaard is gelegen in het open rivierenlandschap, omgeven door water. Het complex is al van ver waar te nemen. Het gebouw is ten dele al ontmanteld, maar blijft door zijn grootte in het open landschap langs de dijk een opvallende verschijning. Ochten: Voormalige veiling

De voormalige veiling Rijn Waal Maas in Ochten ligt bij de afrit van de A15. Het terrein is functioneel ingericht, op het voorterrein vindt laden en lossen plaats. Het terrein is door hekwerken afgesloten van de openbare ruimte. Echteld: lokaal terrein

In aan de noordzijde van Echteld ligt een klein bedrijventerrein. Het terrein heeft een beperkte ruimtelijke kwaliteit en een lokale functie. Het profileert zich niet als bedrijventerrein. Hekwerken

vormen de grens met de openbare ruimte en opslag vindt plaats op de voorterreinen. IJzendoorn de Heuning

Ten oosten van IJzendoorn ligt industrieterrein 'De Heuning' tussen de Heuningstraat, de verbindingsweg met Ochten en de snelweg, en de Waalbandijk. Vanaf deze dijk is de aanwezigheid van de grote panden met hun verlichting 's avonds duidelijk waar te nemen. De bedrijven zijn op de straat gericht en slechts enkele worden afgescheiden van de openbare ruimte door hekwerken. Meestal vormt de gevel de fysieke grens. De voorterreinen worden vooral gebruikt voor parkeren en laden en lossen. Aan weerszijden van de asfaltwegen ligt een klinkerstrook die wordt gebruikt voor lopen en parkeren. Op dit terrein staan ook enkele woningen aan de Heuningstraat en dicht bij de Waalbandijk. De tuinen van de woningen geven het terrein een groene aanblik.



Industrieweg, De Heuning



Nijverheidsweg, 't Panhuis Kenmerken van de bebouwing

De laatste jaren is veel zorg besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door middel van beeldkwaliteitplannen. Bij oudere terreinen is de variatie in architectuur en kleur van de panden groter.

De bebouwing op de bedrijventerreinen heeft in hoge mate een functioneel karakter. De terreinen worden om die reden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door

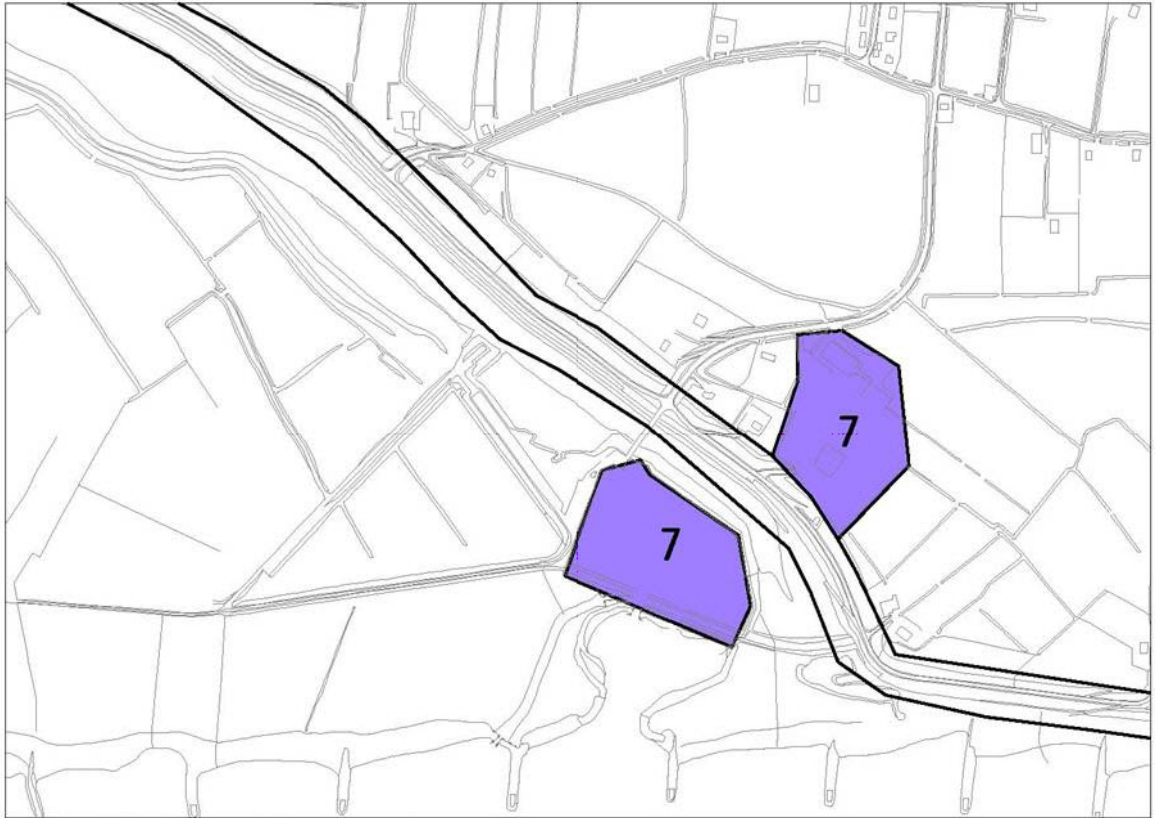


eenvoud in vormgeving en een grotendeels sobere afwerking. Een uitzondering hierop vormen de bedrijven die in Dodewaard aan de A15 liggen, hier speelt de representatieve functie een grote rol waardoor er meer aandacht is voor vorm en afwerking.

De bebouwing bestaat overwegend uit één en soms twee bouwlagen met plat dak. De grootte varieert en hangt af van de functie. De verschillende bedrijfsgebouwen hebben over het algemeen genomen gedekt gekleurde en hoge, blinde gevels. Enkele delen zijn ook in meer felle kleuren vormgegeven. Als gevelmateriaal wordt damwandprofiel gebruikt. Enkele oudere bedrijfsgebouwen bestaan uit baksteen of beton. Ingangen zijn soms voorzien van luifels of een specifieke detaillering. Kantoorruimten zijn door glaswerk meer transparant en bezitten een representatiever uiterlijk.



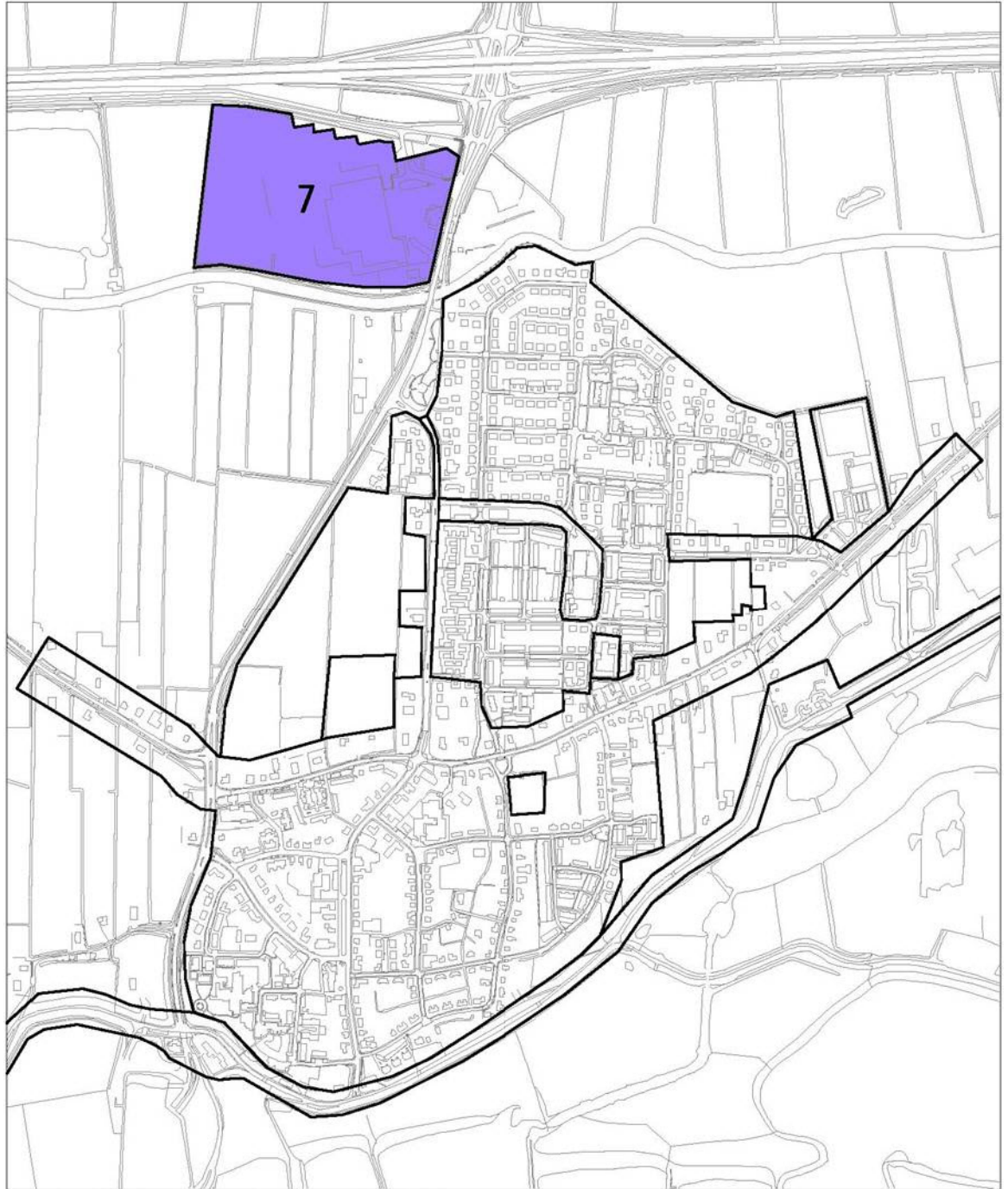
Deelgebied 7 Bedrijventerreinen Dodewaard



Deelgebied 7 Bedrijventerreinen Wely



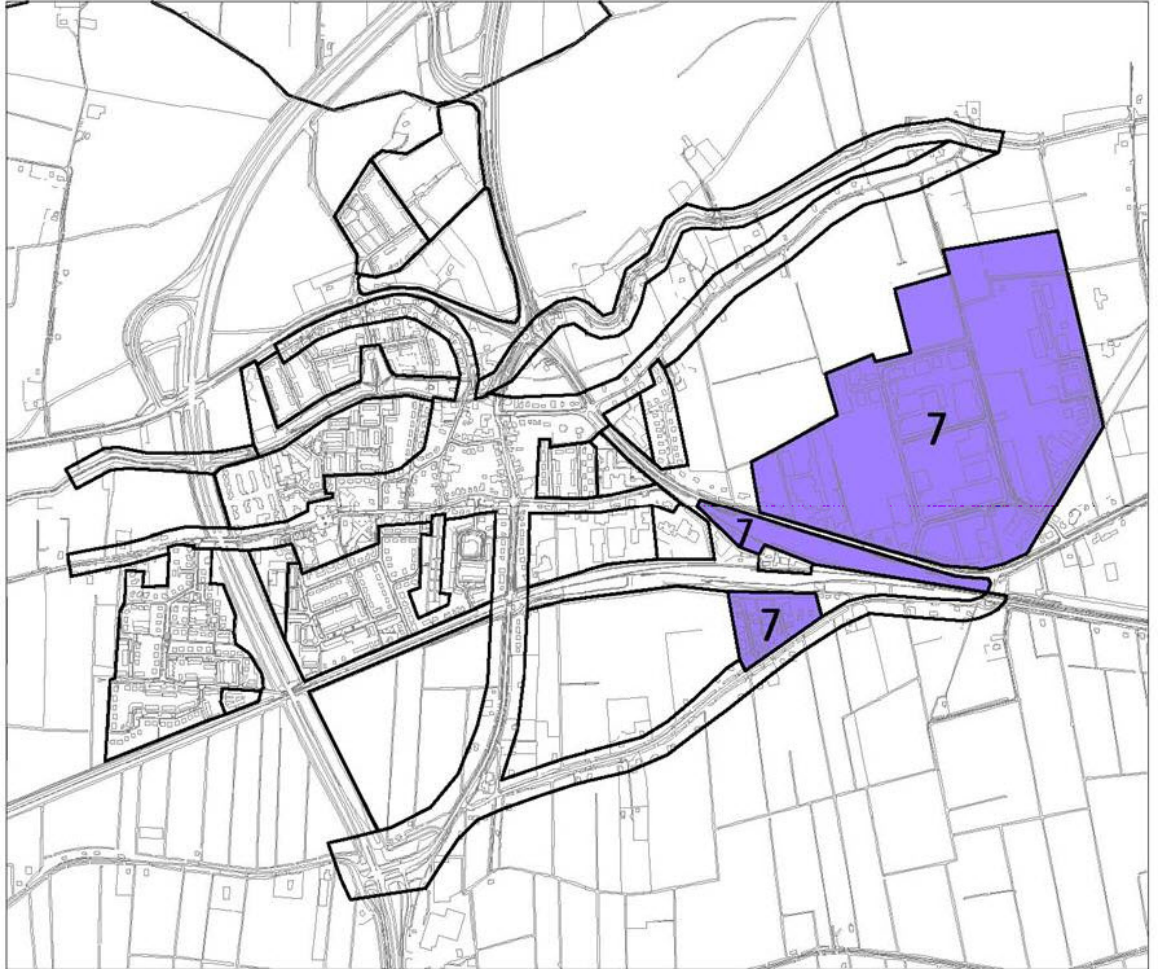
Deelgebied 7 Bedrijventerreinen IJzendoorn



### Deelgebied 7 Bedrijventerrein Ochten

#### Veranderingsproces

Dynamiek is het kenmerkende aspect van bedrijventerreinen. Veranderingen in technologie, productieprocessen of logistiek leiden doorgaans tot aanpassingen van bouwwerken of het bedrijfsperceel. Veranderingen zullen er dus ook in de toekomst zijn. Het bedrijventerrein ten noorden van Dodewaard zal in de toekomst nog worden uitgebreid. Ten zuiden van Kesteren is een groot ontwikkelingsgebied gepland. De kerncentrale van Dodewaard is ontmanteld, hiervan blijft slechts één gebouw over.



Deelgebied 7 Bedrijventerreinen Kesteren



### Deelgebied 7 Bedrijventerreinen Echteld

#### 4.7.2 Algemeen

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie en werkgelegenheid. Het beleid is gericht op stimulering van de ruimtelijke kwaliteit en het dynamische en eigentijdse karakter van dit bedrijfsterrein. Gestreefd wordt naar zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Differentiatie welstandsniveaus

Voor de bedrijventerreinen van Dodewaard, Ochten, IJzendoorn, Echteld, Kesteren en Wely wordt welstandsniveau 2 aangehouden. Men blijft alert op ruimtelijke ontwikkelingen terwijl veranderingen voor een optimale bedrijfsvoering plaats kunnen vinden. De bedrijven die in IJzendoorn langs de dijk gesitueerd zijn, worden getoetst op welstandsniveau 1 vanwege het belang van de visuele relatie met deze cultureel historisch waardevolle landschapslijn. Voor het Kesterse bedrijventerrein Broekdijk, dat minder in het zicht ligt, geldt welstandsniveau 3.

#### 4.7.3 Situering

1. De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie
  2. Gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst
  3. Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte functie/positie
  4. Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd
  5. Bij een tweezijdige oriëntatie is de representatieve gevel naar de hoofdroute gekeerd
  6. Rekening houden met de ritmiek en de schaal van de bebouwing in de omgeving
  7. De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig
  8. Bij aan- en bijgebouwen rekening houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing
  9. Gevels die naar de openbare weg gericht zijn worden met aandacht voor een zorgvuldige vormgeving ontworpen
  10. Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt indien deze voldoende kwalitatieve uitstraling heeft
  11. Bij nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds
  12. Hekwerken zorgvuldig ontwerpen en bij de bouwaanvraag mee indienen
1. Geen reclame boven de dakrand.
  2. Afmetingen en vormgeving moet in verhouding zijn met architectuur pand.
  3. Het gebruik van één reclamezuil per bedrijf met een maximale hoogte van 4 meter en een maximale breedte van 1.40 meter, is toegestaan.

4. Op de zuil alleen die reclame aanbrengen die voor dat bepaalde bedrijf van toepassing is.

#### **Artikel 4.8 Deelgebied 8: Woongebieden**

##### **4.8.1 Stedenbouwkundige kenmerken**

Onder het thema woongebieden valt alle bebouwing met een woonfunctie in de dorpen die niet deel uitmaakt van de historische dorpsgebieden en de dorpse bebouwingslinten. Dit zijn de woonwijken in traditionele blokverkaveling, de woonerven, het nieuwe bouwen, thematische inbreidingen, thematische uitbreidingen en individuele woningbouw.

De traditionele blokverkaveling kenmerkt zich door het blokvormige stratenpatroon van rechte, lange wegen met voornamelijk rijtjeswoningen. Gevelritmiek, herhaling van schoorstenen en een consequente oriëntatie op de straat zorgen voor een rustig straatbeeld. De ondiepe voortuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige en lage muurtjes of haagjes

Als reactie hierop ontstaan in de jaren zeventig de woonerven met een meer geknikt of verspringend stratenpatroon. Veel zijstraten zijn doodlopend, hebben een klinkerverharding en geen trottoir. De bouwblokken zijn minder lang en er komen kleine sprongen in de rooilijn en dakhoogte voor, waardoor er een zekere mate van variatie en beslotenheid ontstaat. De erfafscheidingen van de vaak ondiepe, voortuinen zijn laag en divers van karakter. Niet alle bebouwing is gericht op de straat, er zijn ook woningen die aan voetpaden en groenstroken liggen.



Traditionele blokverkaveling Echteld



Woonerf Kesteren Het nieuwe bouwen bestaat uit een aantal geschakelde bungalows aan de Beukenlaan in Ochten.

De thematische inbreidingen bevinden zich binnen de bestaande kern van Ochten. Op plekken waar iets afgebroken is en op open kavels. Gemeenschappelijke kenmerken zijn de evenwijdigheid aan de straat, het bouwen in dezelfde rooilijn, het voorkomen van voor- en achtertuinen en een eenheid in architectuur, materiaal en kleur van de woningen.

De thematische uitbreidingen hebben in tegenstelling tot de wijken uit de jaren 70 en 80 een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt waar de voorzijde gericht is naar de straat en aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Door de regelmaat en eenheid hebben de buurten een rustig karakter. Er is veel aandacht besteed aan subtiele variabele details in de architectuur, waardoor er een degelijk en verzorgd beeld ontstaat. Men heeft ook bijzondere oplossingen bedacht voor hoekwoningen; dit komt ten goede aan de helderheid van de bebouwing- en wegenstructuur. De woningen liggen grotendeels op de rooilijn die evenwijdig loopt met de straat. Het straatprofiel is met zorg ontworpen met aan beide zijden trottoirs en groenstroken die de rijweg begeleiden.

De gebieden met individuele woningbouw liggen aan de dorpsranden van Ochten, Opheusden, Kesteren, Echteld en Dodewaard. De belangrijkste karakteristiek is het individuele wonen in het groen. Er is een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-terrein, waarbij men op eigen terrein parkeert. De rooilijn wisselt, maar is meest wel evenwijdig met de straat. Het stratenpatroon is doorgaans kort, geknikt en doodlopend. De buurten hebben een rustige, gemoedelijke uitstraling waar de ruimte en het vele groen een belangrijke rol spelen.



Thematische uitbreiding Dodewaard



Individuele bebouwing Dodewaard Kenmerken van het bebouwingsbeeld

De woongebieden bestaan uit bebouwing van verschillende perioden met diverse stijlen en een eigen bebouwingsbeeld. Het overkoepelende kenmerk van de woonbebouwing in traditionele blokverkeveling is het bouwen in rijen van een of twee bouwlagen hoog onder een gemeenschappelijk (zadel)dak. Behalve bij de oudste rijtjeswoningen van vlak voor of na de Tweede Wereldoorlog, waar de daken bedekt zijn met rode dakpannen, hebben de meeste woningen een donkergekleurde dakbedekking. Naarmate de tijd vordert, wordt de aardkleur van de gebakken gevelsteen steeds lichter. De detaillering is soberder en meer subtiel dan bij de historische panden. Bij de traditionele blokverkeveling kenmerkt de bebouwing zich door een eenvoudige hoofdmassa van twee bouwlagen, afgedekt door een (zadel)dak. De aaneengesloten woningen zijn voorzien van regelmatigheden als schoorstenen, deurluifels en hebben een doorlopende gootlijn. De gevelindeling is duidelijk horizontaal, met grote ramen. Van oorsprong hebben de straten een open straathoek. Hierbij is er een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel. Het kleurgebruik bij houten delen, deuren en kozijnen is sterk wisselend. Huurwoningen bezitten vaak een uniform kleurgebruik. Bij de woonerven bestaat de bebouwing veelal uit rijtjes en twee-onder-één-kap



woningen, al dan niet geschakeld door garages of carports. Er zijn verspringen in de dak- en gevellijn die samen met schuren of uitbouwen aan de voorkant voor een meer gedifferentieerd beeld zorgen. De gevelindeling is niet meer zo duidelijk horizontaal. Kozijnen en andere houten delen zijn meest in donkere kleuren geschilderd. Particuliere huizen hebben vaak een eigen kleurstelling. De bungalows van het nieuwe bouwen kenmerken zich door geschakelde volumes van één bouwlaag, met horizontaal gerichte gevelopeningen en lichtgeschilderde of aardekleurige baksteen. Opvallend is dat de woongebieden door hekwerken afgesloten zijn van de open ruimte. Woningen behorend tot de thematische uitbreidingen zijn in het algemeen ruim, licht van gevel- en kozijnkleur met meer aandacht voor architectuur ontworpen, waarbij tussen verschillende typen onderscheid is gemaakt. Daarbij wordt ook in de gevels nogal eens een anders gekleurde baksteen gebruikt. Naast zadeldaken komen ook donkergekleurde schilddaken geregeld voor. Bij de woningen is in veel gevallen een garage of oprit aanwezig. Veel woontypen hebben dakkapellen, serres en/of brede dakoverstekken. Thematische inbreidingen bestaan over het algemeen uit appartementencomplexen en kleine moderne projectmatige bouw. Inbreidingen zijn erg divers vormgegeven waarbij de bouwhoogte kan variëren van twee tot vijf lagen. De gevarieerdheid van de architectuur van de woningen in gebieden met individuele woningbouw is het voornaamste kenmerk. Er is variatie in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik. Ook verschilt de dakvorm en dakrichting per woning. Een hoogte van één of twee bouwlagen is gebruikelijk. De woningen zijn naar de straat gericht en bij het merendeel is gebruik gemaakt van lichtgekleurde baksteen. Opvallend zijn de historiserende details zoals luiken, roedeverdeelde ramen en daklijsten. Aan de straatzijde ligt een oprit naar de woning met eventueel pilaren en een hekwerk.



Jasmijnstraa Opheusdet, individuele bebouwing



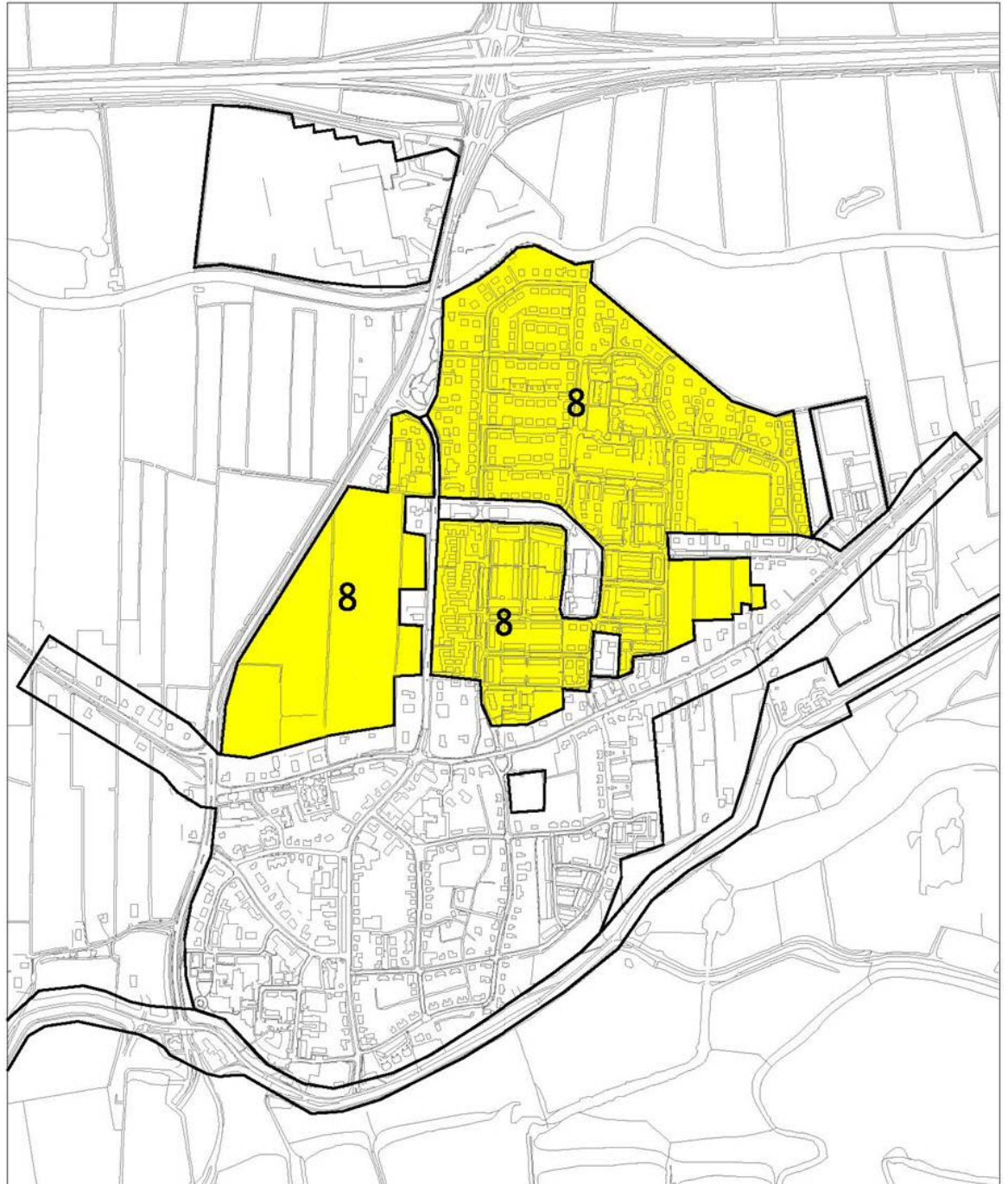
Hoofdakker, Echteld, individuele bebouwing  
Veranderingsproces

De oudere woongebieden hebben hun hoofdozet behouden. Een aantal huurwoningen is inmiddels particulier verkocht. De diversiteit in kleurgebruik van de deur- en raamkozijnen is sindsdien vergroot. Gebrek aan zolderruimte kan aanleiding geven tot het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen. Opvallend genoeg vindt dit voornamelijk aan de achterzijde van de woning plaats. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen. Eigen erven aan de open zijde van de bouwblokken zijn in de loop van de jaren ingevuld met schuttingen, schuurtjes, carports, hoge hagen en/of garages. Vaak zijn de afmetingen en vormgeving verschillend. Deze ingrepen staan op gespannen voet met het oorspronkelijke groene en open karakter van de straten. Ook de achterzijde van met name woningen in de woonerven worden door schuttingen en hoge hagen nogal eens afgesloten. Bij de renovatie van de oudere huurwoningcomplexen krijgen soms niet alle kenmerkende architectonische onderdelen en details de aandacht die zij verdienen. Gemetselde schoorstenen kunnen verdwijnen, omtimmerde goten en gootlijsten worden vervangen door minder expressieve materialen en vormgeving. Bij de thematische in- en uitbreidingen zijn de aanpassingen nog schaars. De veranderingen in gebieden met individuele woningbouw zijn meestal beperkt van aard. Het gaat vaak om kleinere ingrepen zoals dakkapellen en aanbouwen. Aan- en uitbouwen in de buurt van de voorgevelrooilijn kunnen het groene en individuele karakter van de bebouwingsopzet en de doorzichten naar de groene achtertuinen aantasten. Aanbouwen in de vorm van garages en carports zijn over het algemeen genomen achter de voorgevellijn gesitueerd, vaak passend bij de stijl en het materiaal- en kleurgebruik van de woning.

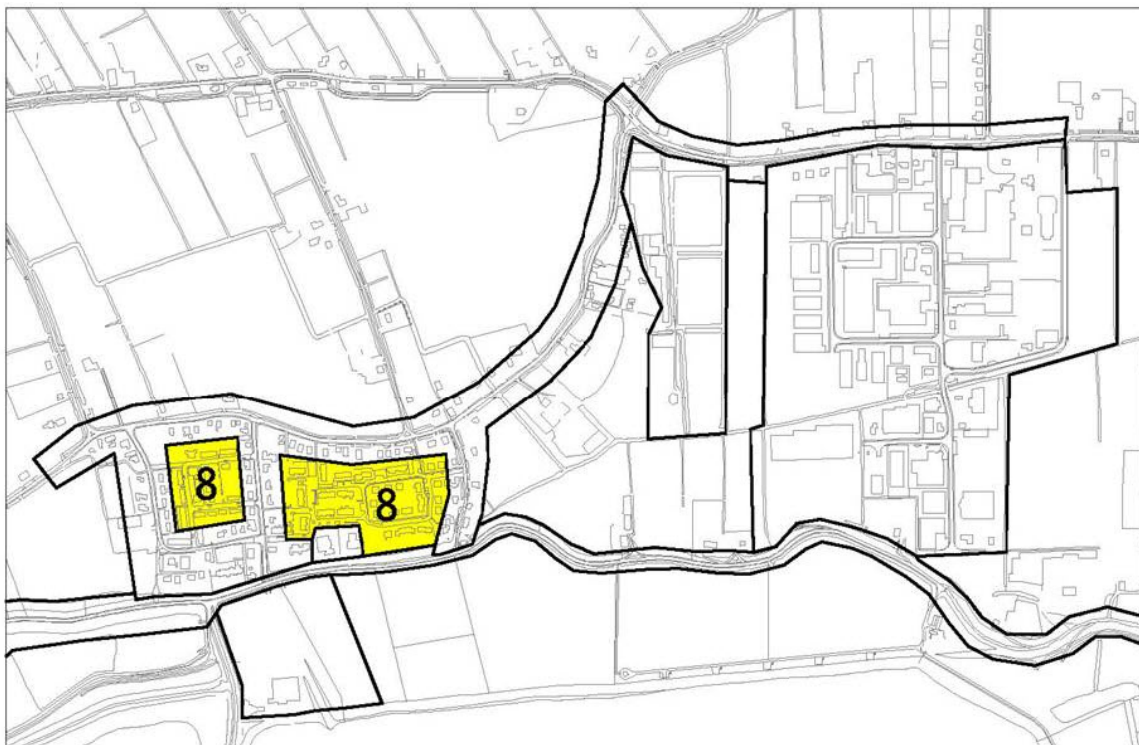
#### 4.8.2 Algemeen

Waar de traditionele blokverkaveling gewaardeerd wordt door de heldere opzet en de eenheid binnen de bebouwing, zijn de woonerven aantrekkelijk door de informele sfeer en de mogelijkheid tot veilig spelen en lopen in de buurt. Uitbreidingslocaties zijn vaak met grote inspanning van betrokken partijen tot stand gekomen en trekken door hun bijzondere vormgeving en expressie de aandacht. Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de karakteristieken en architectuur van deze buurten en het behouden van de gevarieerdheid dan wel eenheid tussen de eenheden. Het gaat ook om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Differentiatie welstandsniveaus

De woningen in traditionele blokverkaveling en de thematische in- en uitbreidingen van de grote kernen hebben welstandsniveau 2. Hier is aanleiding om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De overige woonbebouwing van de kleine kernen Echteld en IJzendoorn en alle andere woongebieden van Kesteren, Opheusden, Ochten en Dodewaard zoals woonerven en de individuele woningbouw worden getoetst op welstandsniveau 3. De verantwoordelijkheid voor kleinschalige invullingen en detailleringen ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf.



Deelgebied 8 Woongebieden Ochten



**Deelgebied 8 Woongebieden IJzendoorn**



**Deelgebied 8 Woongebieden Echteld**



Deelgebied 8 Woongebieden Dodewaard



Deelgebied 8 Woongebieden Opheusden



### Deelgebied 8 Woongebieden Kesteren

#### 4.8.3 Situering

1. Behouden gevarieerdheid.
  2. Schaal, positie en richting van de bestaande bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
  3. Bij stedenbouwkundige ingrepen of veranderingen dient er herkenbare nieuwe samenhang te zijn met de oorspronkelijke architectuur.
  4. Panden dienen zich op de openbare ruimte te oriënteren. Massa en vorm
  5. Bestaande schaal in de omgeving is uitgangspunt bij gehele vervanging.
  6. Massa en vorm dienen zichtbaar te reageren op de belendende bebouwing.
  7. Bestaande kapvormen en richtingen zijn maatgevend.
  8. Toevoegingen als erkers, dakkapellen en serres dienen qua massa en vorm aan te sluiten bij de bestaande architectuur. Gevels
  9. Bij verbouw of renovatie is respect voor de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en het materiaalgebruik essentieel.
  10. De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
  11. Herkenbaarheid van de entreezijde van de woningen.
  12. Bij verbouw dient de nieuwe gevel gerelateerd te zijn aan de bestaande architectuur van het pand.
  13. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.
- Materiaal- en kleurgebruik**
14. Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijk materiaalgebruik tot uitgangspunt nemen.
  15. Bij gehele nieuwbouw is het materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.
  16. Voor de hoofdmaterialen worden in hoofdzaak aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
  17. In kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de directe omgeving voorkomen. Detaillering
  18. Bij verbouw en renovatie dient zorgvuldig te worden omgegaan met karakteristieke details van de architectuur.

19. Gebouwde erfafscheidingen in hoeksituaties langs de openbare weg een open of groen karakter geven en/of afstemmen op de architectuur van het pand.

#### **Artikel 4.9 Deelgebied 9: agrarisch buitengebied inclusief bebouwingslinten en gehuchten**

##### 4.9.1 Landschappelijke kenmerken

Het agrarische buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe bestaat uit oeverwallen, kommen en uiterwaarden. In de uiterwaarden komt in principe geen bebouwing voor, uitgezonderd de steenfabrieken en jachthavens. Het komgebied dat lange tijd te nat was om te bebouwen is pas in de afgelopen honderd jaar intensief in gebruik genomen. Door de rechte wegen die zijn aangelegd konden de boomkwekerijen zich hier uitbreiden. Nog steeds is er weinig bebouwing in de komgebieden en de boerderijen die er staan zijn niet oud. Nabij de Rijn en de Waal volgen de wegen de loop van de oeverwallen en de rivier, waardoor ze kronkelig zijn. Op de oeverwallen is van oudsher meer bebouwing aanwezig dan in het open komgebied. Soms komt er een verdichting van bebouwing voor, zoals bij de gehuchten Eldik en Wely.

In het buitengebied zijn er verschillende boerenerven te onderscheiden. Zo zijn er veel historische of oude erven te vinden met forse hoofdgebouwen, waarbij de woning en de schuur zich onder één dak bevinden. Eventuele bijgebouwen en het hoofdgebouw vormen samen met opgaande beplanting en een omgevende haag een compleet ensemble als historisch boerenerv.



Eldik





Engelandstraat De afstand van de boerderijen tot de weg is variabel. Enkele grote historische boerderijen in het agrarische buitengebied staan geregistreerd als gemeentelijk of rijksmonument. Daarnaast zijn er nieuwere agrarische bedrijven, met vaak een kleiner hoofdgebouw dat alleen het wonen herbergt. Deze vormt een cluster met de daarom heen staande, grote schuren. De ensemblewerking met bomen ontbreekt hier deels. In het buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe staan ook burgerwoningen in rijtjes of twee-onder-één-kap woningen.



Medensteinsestraat



#### Arbeiderswoningen Pijpstraat Kenmerken bebouwingsbeeld

De hoofdgebouwen behoren meest of tot het Hallehuis-type, bestaande uit één bouwlaag met een hoge, forse kap en een lage daklijst, of het T-boerderij-type, waarbij het woonhuis van twee bouwlagen het voorhuis vormt met daarachter de lagere schuur met forse kap. Als gevelmateriaal is aardkleurige baksteen gebruikt, deels ook wit gepleisterd. Vooral bij de oudere boerderijen komen (gedeeltelijk) met rietbedekte zadeldaken met wolfseinden voor. De daken, die divers van vorm zijn, zijn ook afgedekt door rode of donkere dakpannen. Jongere woningen hebben over het algemeen een donkergekleurd pannen zadeldak. Gevelindelingen van de T-boerderijen zijn verticaal, maar bij de Hallehuisboerderijen is dat niet altijd zo duidelijk. De indeling is hier vaak deels verticaal, deels horizontaal. De boerderijen zijn voorzien van details zoals daklijsten, windveren, plinten, luiken, dakkapellen of dakramen. Kleuren van kozijnen, daklijsten en deels windveren zijn wit of licht, deuren en luiken hebben meest een groene kleur.

Opvallend in deze gemeente zijn de compacte schuren die bij de laanboomkwekerijen horen, deze zijn goed in te passen in de historische erven.



Schuren laanboomkwekerij bij Opheusden



Bebouwing Welysestraat Veranderingsproces

In het agrarische buitengebied is nu sprake van een matige dynamiek. Functieveranderingen van panden veroorzaken geen grootschalige aanpassingen. Wel kunnen schuren veranderen of bijgebouwd worden, waardoor de totale massa toe kan nemen. Ook het veranderen van boerderijen in burgerwoningen brengt vaak een andere erfinrichting met zich mee en een 'oppoetsing' van de woning die niet altijd zo gelukkig hoeft te zijn voor het karakter van een erf in het buitengebied. Incidenteel is al nieuwe bebouwing ingepast.

#### 4.9.2 Algemeen

Het welstandstoezicht is gericht op het behoud van het karakter van het agrarische buitengebied. De belangrijkste karakteristieken zijn de verschillen in de drie landschappen met daarin verspreid staande bebouwing. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk. Essentieel is het in stand houden van het onderscheid tussen agrarische bebouwing in het buitengebied en de burgerwoningen binnen de kernen. Het beleid is gericht op het creëren van samen-

hang en continuïteit tussen de bebouwing en het omliggende buitengebied. Differentiatie welstandsniveaus

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden, de historische bebouwingslinten van Hien en Wely, de buurtschappen zoals Pottum en Eldik, de gemeentelijke en rijksmonumenten en de directe omgeving ervan, de natuurgebieden, de Linge en infrastructurele lijnen die belangrijk zijn voor de hoofdstructuur van de gemeente vallen allemaal onder welstandsniveau 1. Deze structuren, gebieden en objecten zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van het landschap. Het agrarische buitengebied met het weidevogelgebied Dodewaardse veld valt onder welstandsniveau 2. Hier is het voldoende om alert te blijven op ruimtelijke ontwikkelingen.



Deelgebied 9 Buitengebied

#### 4.9.3 Situering

1. Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
2. Bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
3. Bedrijfsbebouwing ligt achter de voorgevelrooilijn
4. Woonhuis en bedrijfsgebouwen worden zoveel als mogelijk geclusterd op het erf
5. Silo's en mestopslagen dienen zoveel als mogelijk ingepast te worden in het totaal aan erfbebouwing
6. Richting van de bebouwing is afgeleid van elementen in het landschap. Massa en vorm hoofdgebouw
7. Bij renovatie of verbouw van boerderijen dient de originele vorm het uitgangspunt te zijn
8. Uitbreiding van de woonfunctie binnen een bestaande boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Onderscheid tussen woon- en (voormalig) bedrijfsgebouwen moet herkenbaar blijven
9. Woongebouwen bestaan uit een onderbouw van 1 tot 1,5 laag met een kap Massa en vorm bijgebouwen
10. Bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderlaag met plint en een (flauw) hellend zadeldak
11. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn eenvoudig van vorm Gevels
12. Gemetselde gevels met openingen voor ramen en deuren
13. Bij verbouw en renovatie dient aansluiting gevonden te worden bij de bestaande gevelopeningen van het pand
14. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straat moeten met aandacht worden vormgegeven.
15. In de gevelopbouw moet een begrenzing van de onderzijde plint en een begrenzing van de bovenzijde goot- of kroonlijst zichtbaar zijn.
16. Ramen zijn veelal voorzien van een kalf Kleur- en materiaalgebruik
17. Woongebouwen worden opgetrokken in uit aardkleurige baksteen en dakpannen of riet
18. Kleuren dienen bij voorkeur afgestemd te zijn op het aansluitende landschap
19. Grote vlakken van bedrijfsgebouwen bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat; metaal- en golfplaten alleen voor grote volumes
20. Daken van bedrijfsgebouwen zijn bij voorkeur donkergrijs

#### Artikel 4.10 Deelgebied 10: Dijklinten

##### 4.10.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken

De dijken zijn een van de belangrijkste cultuurhistorische waardevolle elementen in de gemeente Neder-Betuwe die de dorpen en hun buitengebied aan elkaar smeden. Vanaf de dijk wordt het omliggende landschap optimaal beleefd; aan de ene kant is de openheid van de rivieren en de uiterwaarden te ervaren, aan de andere zijde de gevarieerdheid van het agrarische landschap, de boerderijen en de dorpen.



Dijkhuisje Rijnbandijk bij Kesteren



Dijkhuisjes Rijnbandijk bij Opheusden Van oorsprong komt tegen of onder aan het dijklichaam bebouwing voor. Door de verzwarening van de Waalbandijk en de Rijnbandijk zijn in de gemeente Neder-Betuwe een groot aantal van deze traditionele dijkhuizen verdwenen. Ten noordoosten van Kesteren heeft de Rijnbandijk geen waterkerende functie en is daardoor niet meegenomen bij de dijkverhogingen. Hier is het afwisselende beeld van een kronkelende dijk met wielen, dijkhuisjes en boomgaarden nog intact.

Kenmerkend voor de gemeente Neder-Betuwe is de variatie in grootte, stijl en gerichtheid van de dijkpanden. Grote, voornamelijk T-boerderijen worden afgewisseld door kleine arbeidershuizen en statige dijkhuizen. Daar tussen liggen boomgaarden, moes- en siertuinen. Langs de Rijnbandijk bij Opheusden is de bebouwing verdicht bij de kern, vanaf de dijk is er zicht op achterkanten van de verder gelegen bebouwing en boomkwekerijen. Er is een grote variatie in afstanden en situering van de bebouwing ten opzichte van de dijk.

In Dodewaard zijn twee kerken en historische bebouwing aan de voet van de Waalbandijk gelegen, evenals een karakteristiek dijkhuis. Ook in IJzendoorn bevindt zich een kerk aan de voet van de

dijk. De bebouwing is hier niet op de dijk gericht, waardoor het groene beeld van de achtertuinen domineert. Tussen Dodewaard en Ochten ligt een rijtje kleine arbeiderswoningen op dijkhoogte dat gespaard is gebleven bij de dijkverbredingen.



Nieuwe dijkbebouwing bij Ochten



Voornaam dijkhuis, Dodewaard In Ochten is grote, nieuwe bebouwing op de dijk georiënteerd met tuinen op dijkniveau. De dijk functioneert als een boulevard met horeca en uitkijplekken met zicht op de uiterwaarden. Het oostelijk deel van Ochten ligt met de achterkant naar de dijk, hier is de dijk slechts een groene achtergrond voor een speelplek en een hondenuitlaatstrook. Over het algemeen kan gezegd worden dat dijkbebouwing in het buitengebied door de onderlinge royale tussenruimten en de lagere situering ten opzichte van de dijkweg meestal wordt beleefd als onderdeel van het weidse rivierenlandschap. De gebouwen liggen aan de voet van de dijk en worden ontsloten via de weg op de dijk. Het hoogteverschil tussen de weg en de ingang wordt overwonnen door trappen en/of afritten. Bebouwingskenmerken

Aan de voet van de dijk staan enkele boerderijen met een dwarshuis en de schuren ernaast of erachter. De grotere huizen en de voorhuizen van de boerderijen hebben meestal een schilddak, vaak met donkere pannen. Bij uitzondering zijn ze met riet afgedekt. De kleinere arbeidershuizen liggen tegen de dijk aan. Soms komt alleen de kap boven de kruin van de dijk uit en is de bebouwing georiënteerd op de veldzijde. Deze huizen worden gekenmerkt door een zadeldak, soms met wolfseinden. Een opvallend kenmerk van de dijkbebouwing is dat veel gevels wit geverfd zijn of gepleisterd met een donkere plint. De indeling van de gevel is overwegend traditioneel, licht verticaal en eenvoudig, zonder ornamentiek uitgewerkt. De meeste dijkhuizen hebben daklijsten, plinten en soms luiken en dakkapellen. Veranderingsproces

De afgelopen jaren hebben langs de dijken grote veranderingen plaatsgevonden in het kader van de dijkverbeteringen, hierdoor zijn veel karakteristieke dijkhuizen verloren gegaan. Deze veranderingen worden deels gecompenseerd door de ontwikkeling van nieuwe bebouwing langs de dijk. Het bedrijventerrein De Heuning is naar de dijk toe gegroeid, met een schaal- en sferverschuif als gevolg. Veel bebouwing aan de voet van de dijk staat met de achterkant richting dijk gekeerd, hetgeen minder fraaie uitzichten tot gevolg kan hebben.

In de komende tijd zijn geen grote veranderingen langs of op de dijken te verwachten.

#### 4.102 Algemeen

Dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde. Het welstandstoezicht is gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het karakter van de dijklinten. Verdichting en schaalvergroting worden tegengegaan. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde van het landschap aantasten. Dit geldt in hoge mate voor het gebruik en de inrichting van de erven die vanaf de dijk zichtbaar zijn, maar ook voor de gebouwen die langs de dijken gesitueerd zijn. Differentiatie welstandsniveaus

De structuur van dijken met hun bebouwing is van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap. De dijken en de daaraan grenzende bebouwing inclusief erven hebben dan ook welstandsniveau 1.



Deelgebied 10 Dijklinten Gemeente Neder-Betuwe

#### 4.103 Situering

1. Hoofdbebouwing staat met de gevel dicht op de weggrens of aan de voet van de dijk.
2. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing ten opzichte van de dijk is richtinggevend bij nieuwbouw.
3. Het overwegend open bebouwingsbeeld van individuele panden wordt in stand gehouden. Massa en vorm hoofdbouw
4. Bij renovatie of verbouw van bebouwing dient de originele vorm het uitgangspunt te zijn.
5. Nieuwbouw dient in hoofdmassa afgestemd te zijn op de naburige bebouwing.
6. Eenduidige hoofdvorm met kap.
7. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en gesitueerd aan de achtergevel. Massa en vorm bijgebouwen
8. Bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderlaag met plint en een (flauw) hellend zadeldak.
9. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn eenvoudig van vorm. Gevels
10. Gemetselde gevels met openingen voor ramen en deuren.
11. Bij verbouw en renovatie dient aansluiting gevonden te worden bij de bestaande gevelopeningen van het pand.
12. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straat moeten met aandacht worden vormgegeven.
13. In de gevelopbouw moet een begrenzing van de onderzijde plint en een begrenzing van de bovenzijde goot- of kroonlijst zichtbaar zijn.
14. Onderverdeelde ramen. Kleur- en materiaalgebruik

15. Woongebouwen worden opgetrokken in uit aardkleurige baksteen en dakpannen of riet.
16. Bij renovatie of verbouw dienen de oorspronkelijke materialen het uitgangspunt te zijn.
17. Kleuren dienen bij voorkeur afgestemd te zijn op het aansluitende landschap.
18. Grote vlakken van bedrijfsgebouwen bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat.
19. Daken van bedrijfsgebouwen zijn bij voorkeur donkergrijs.

**Artikel 4.11 Deelgebied 11: recreatieterreinen, bebouwing bij sportparken, parken, groengebieden, begraafplaatsen en overige bijzondere gebouwen.**

4.11.1 Stedenbouwkundige, landschappelijke en bebouwingskenmerken  
De recreatieterreinen, sportcomplexen, begraafplaatsen en parken kenmerken zich door het vele groen en weinig bebouwing. De bebouwing is specifiek en divers.

**Recreatieterreinen**

Bij Kesteren is een aantal campings te vinden, deze passen goed in de kleinschalige halfopen structuur van de oeverwal. Het stacaravanterrein bij Eldik is zichtbaar vanaf de dijk en vormt door zijn grootschaligheid een grotere inbreuk op het landschap.



Stacaravanterrein bij Eldik





Sportpark Echteld  
Sportparken

Sportcomplexen zijn van oudsher aan de randen van de kernen gelegen. In Echteld, IJzendoorn, Kesteren, Opheusden en Dodewaard zijn sportcomplexen aanwezig met bijbehorende kantines en kleedruimtes. Het overgrote deel van de velden zijn bestemd voor voetbal en tennis. Sportparken worden meestal door hoge hekken en opgaande beplanting van hun omgeving gescheiden. De meeste gebouwen op sportparken zijn geschakelde bouwwerken van lichtgekleurde of aardekleurige (bak)steen met een plat dak. De accentkleuren verschillen en zijn meestal afhankelijk van de clubkleuren. Parken en groengebieden

De parken zijn voornamelijk groene stroken, alleen in Kesteren is rond de oude Rijnbandijk een echt park ontstaan. Verder heeft het kasteel de Wijnenburg in Echteld een kasteeltuin dat als park functioneert. Andere groene gebieden zijn de uiterwaarden, wielen en randen van woongebieden.

#### Begraafplaatsen

Begraafplaatsen nemen een belangrijke plek in de kernen in. Ze zijn omsloten door hagen en hekwerken. De bebouwing bevindt zich meest aan de entree. Op de begraafplaats van Opheusden staan grote oude bomen, waardoor de plek een zeer groene uitstraling krijgt.



Schoolgebouw Ochten



Stationsgebouw Kesteren

#### Bijzondere gebouwen

De bijzondere gebouwen in de gemeente Neder-Betuwe liggen verspreid in en rond de zes kernen. Het gaat hierbij om gebouwen die afwijken van hun omgeving door hun specifieke uitstraling en functie, zoals scholen, kerken, verzorgingstehuizen, sporthallen en bijvoorbeeld het station van Kesteren. Enkele gebouwen hebben een grote historische waarde en zijn benoemd tot gemeentelijk of rijksmonument. Aangezien het hier individuele bebouwing betreft zijn er geen algemene kenmerken te geven. Ieder gebouw is geheel anders van vorm, materiaal, kleur en functie. Veranderingsproces

Over het algemeen zal er weinig veranderen bij bijzondere gebouwen en begraafplaatsen. Bebouwing bij sportparken en verzorgingstehuizen kunnen nog wel eens worden aangepast of uitgebreid. Dit geldt in mindere mate voor de bebouwing van recreatieterreinen. Een aantal gebouwen zal door hun functie of historische achtergrond weinig of niet veranderen, zoals kerken.

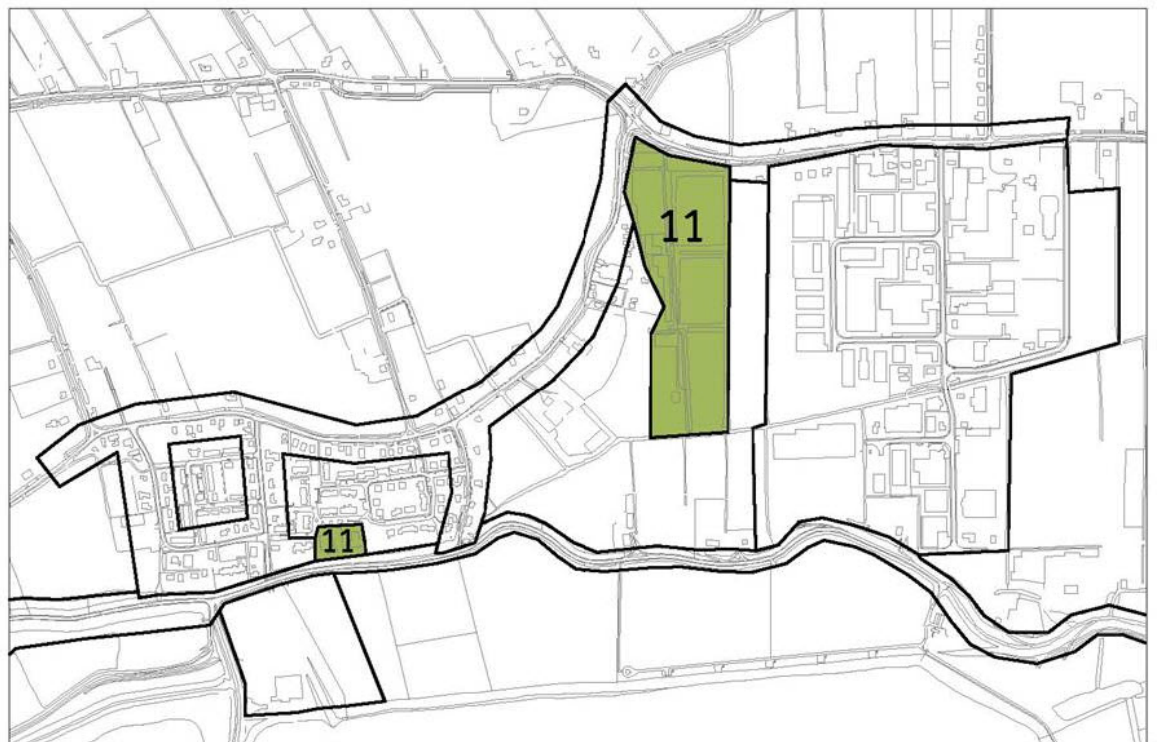
#### 4.112 Algemeen

Een groot deel van de sportparken wordt door vrijwilligers beheerd. Vaak zijn er weinig financiële middelen beschikbaar om bijvoorbeeld een nieuwe aanbouw te realiseren. Architectonische kwaliteit is bij dit soort complexen mede hierdoor moeilijk haalbaar. Het nastreven van een verzorgde uitstraling met sobere materialen zal wel haalbaar moeten zijn. Het welstandstoezicht van bijzondere gebouwen is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste karakteristieken van deze gebouwen. Het individuele karakter staat centraal. Ingrepen die tot een verstoring van het beeld van deze gebouwen leiden, dienen te worden vermeden. Differentiatie welstandsniveaus

De meeste groengebieden hebben welstandsniveau 2 toegewezen gekregen vanwege de aanleiding alert te blijven op de ruimtelijke kwaliteit. Het Kasteel de Wijhenburg en omgeving, het park langs de Rijnbandijk in Kesteren en de begraafplaatsen wordt vanwege het historisch belang getoetst op welstandsniveau 1. Waardevolle beeldbepalende gebouwen zoals de kerken en het oude gemeentehuis van Opheusden worden getoetst op welstandsniveau 1. Deze bebouwing straalt namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit en er wordt dan ook een hoog ambitieniveau nagestreefd.



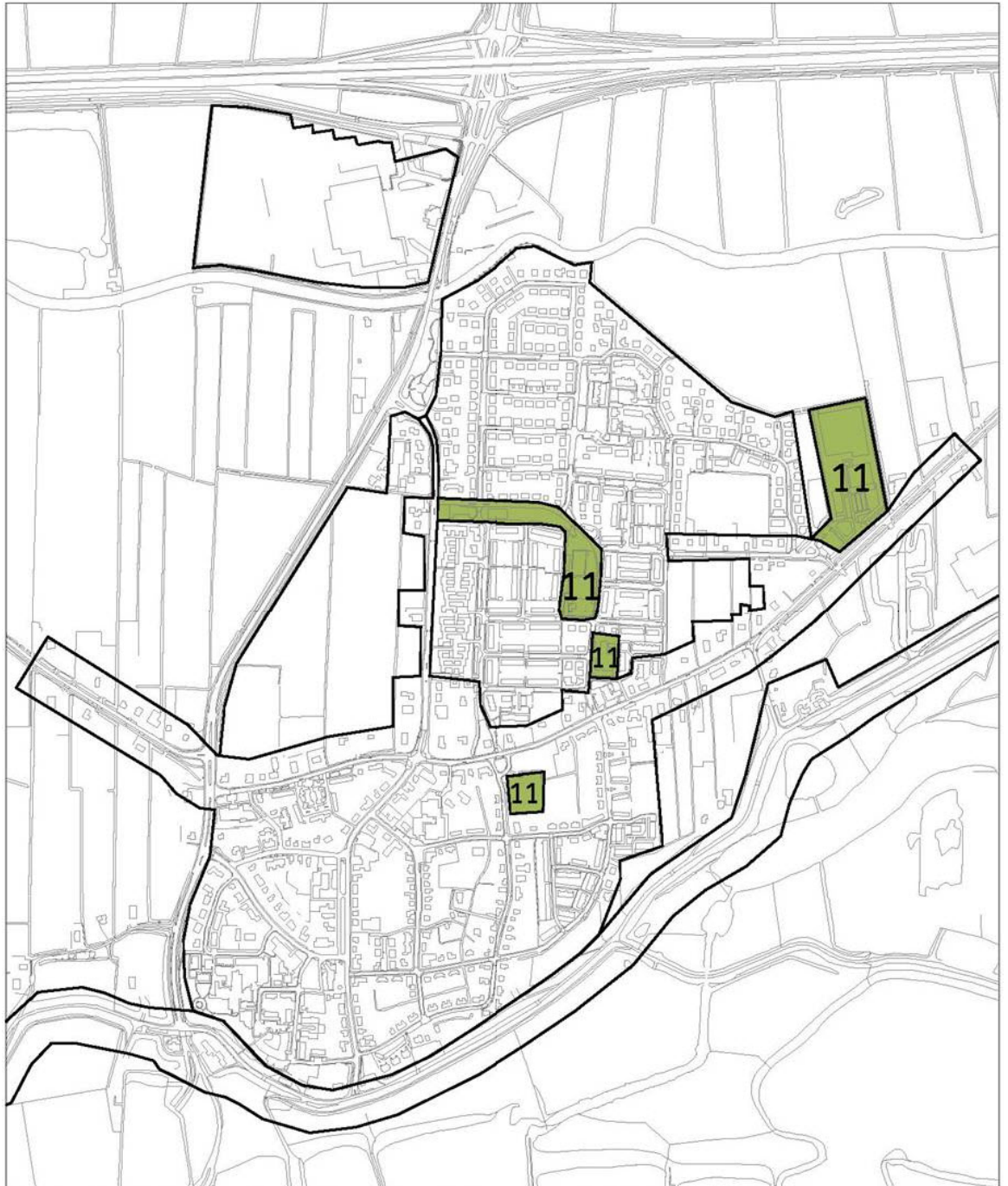
Deelgebied 11 Overige, bijzondere bebouwing Echteld



Deelgebied 11 Overige, bijzondere bebouwing IJzendoorn



Deelgebied 11 Overige, bijzondere bebouwing Dodewaard



Deelgebied 11 Overige, bijzondere bebouwing Ochten



**Deelgebied 11 Overige, bijzondere bebouwing Kesteren**

**4.113 Situering**

1. Gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
2. Het individuele karakter van de bijzondere bebouwing ten opzichte van de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
3. De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw. Massa en vorm
4. De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
5. De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging.
6. Nieuwe bebouwing zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden.
7. Aan- en bijbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing. Gevels
8. Bij renovatie of vervangende nieuwbouw sluit de stijl aan op die van de bebouwing in de omgeving of de oorspronkelijke stijl.
9. De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
10. De functies dienen in de gevel afleesbaar te blijven.
11. Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn.
12. De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.

**Materiaalgebruik**

13. Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt.
14. Materialen van één complex op elkaar afstemmen. Kleurgebruik
15. Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
16. Kleuren van één complex op elkaar afstemmen. Detaillering
17. Kozijnen, dakranden, regenpijpen en dergelijke zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd.
18. Bij verbouw of renovatie van bijzondere gebouwen respecteren van eventuele kenmerkende ornamentiek, zoals dak- en gevelijsten, plinten en speklagen. Afwerking erven

---

19. Erfafscheidingen van bijzondere gebouwen dienen te passen bij de stijl en de tijdgeest van de bebouwing, bijvoorbeeld hagen, lage muren of sierhekwerk.

## **Hoofdstuk 5 Sneltoetscriteria**

### **Artikel 5.1.1 Algemeen**

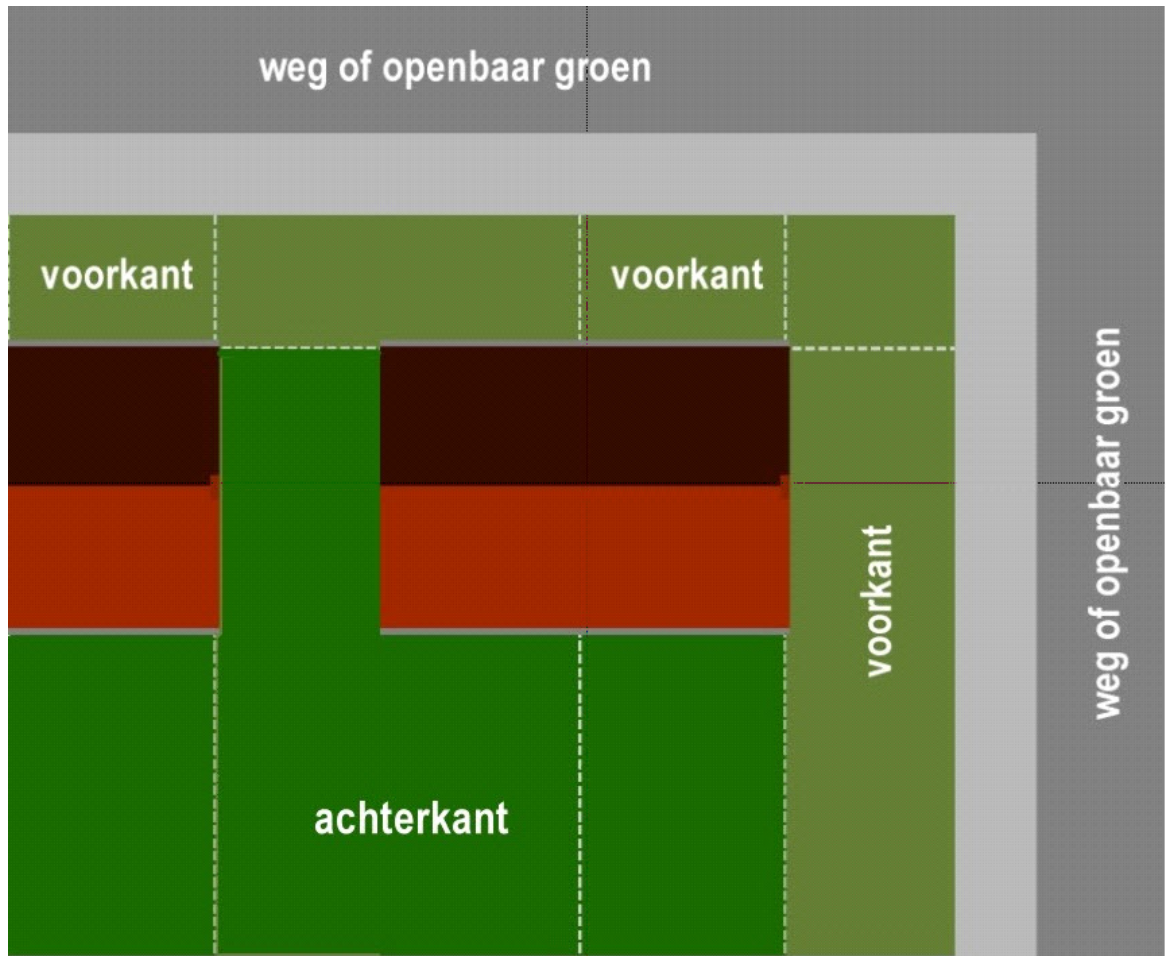
De sneltoetscriteria zijn welstandsnormen voor veel voorkomende kleine uitbreiding aan de woning. Het betreft kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke. In sommige gevallen, met name aan de achterzijde kunnen deze bouwwerken ook vergunningvrij zijn. Ten behoeve van de toetsing van deze vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met het bestemmingsplan en de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

### **Artikel 5.1.2 Uitgangspunten**

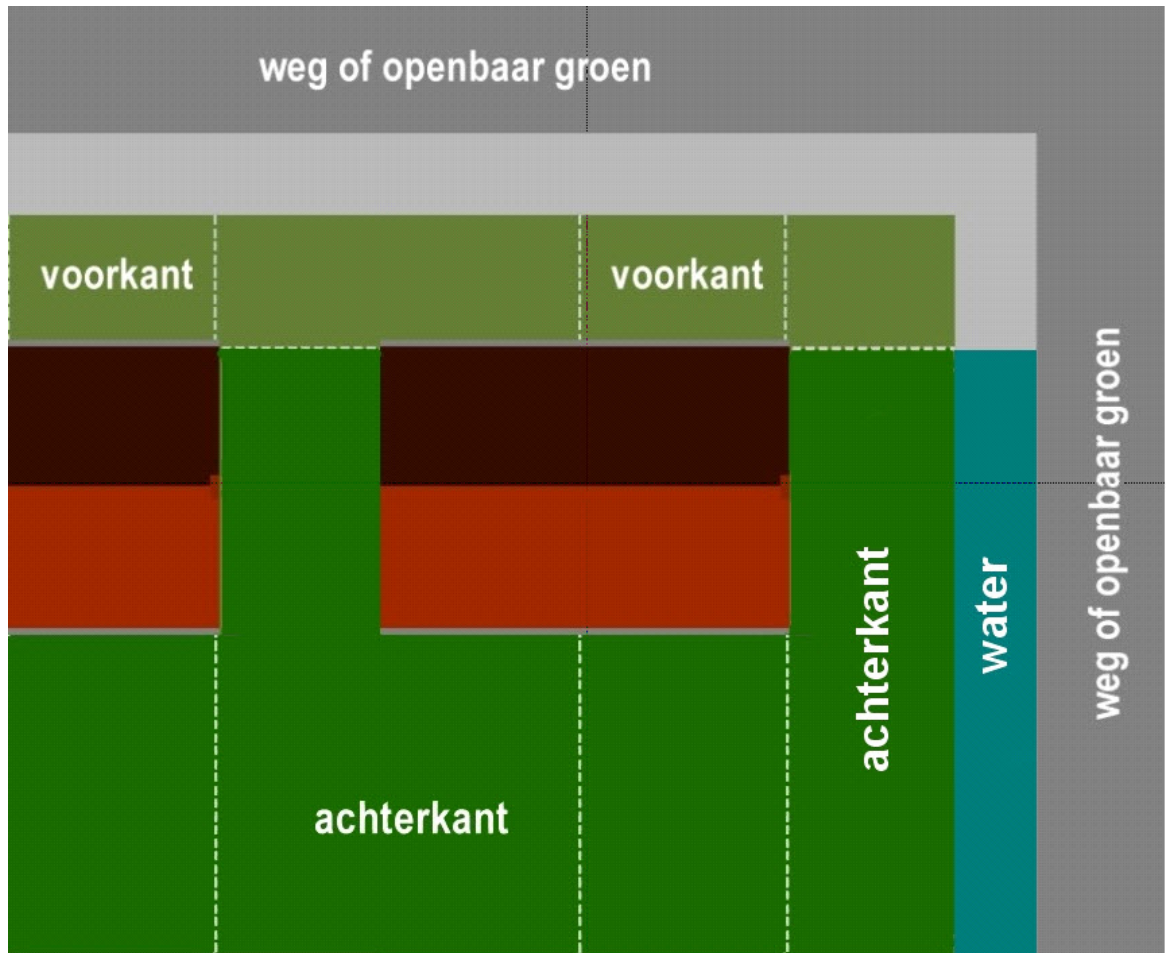
Bij het opstellen van de sneltoetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 2.10 van de Wabo wordt geregeld dat een vergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan de onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, dit welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt in impliciete normen (d.w.z. niet uitputtend, bijvoorbeeld ten aanzien van de plaatsing van gebouwen), en expliciete normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Expliciete normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht te worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld. Bij impliciete bouw mogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken, mits de bouw mogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat de wetgever niet bewust van normering in het bestemmingsplan heeft afgezien. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit. Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen sneltoetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Daar waar maatvoering is opgenomen is deze ook afgestemd op het handboek standaardregels. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken. Voor- en achterkant benadering (AMvB)

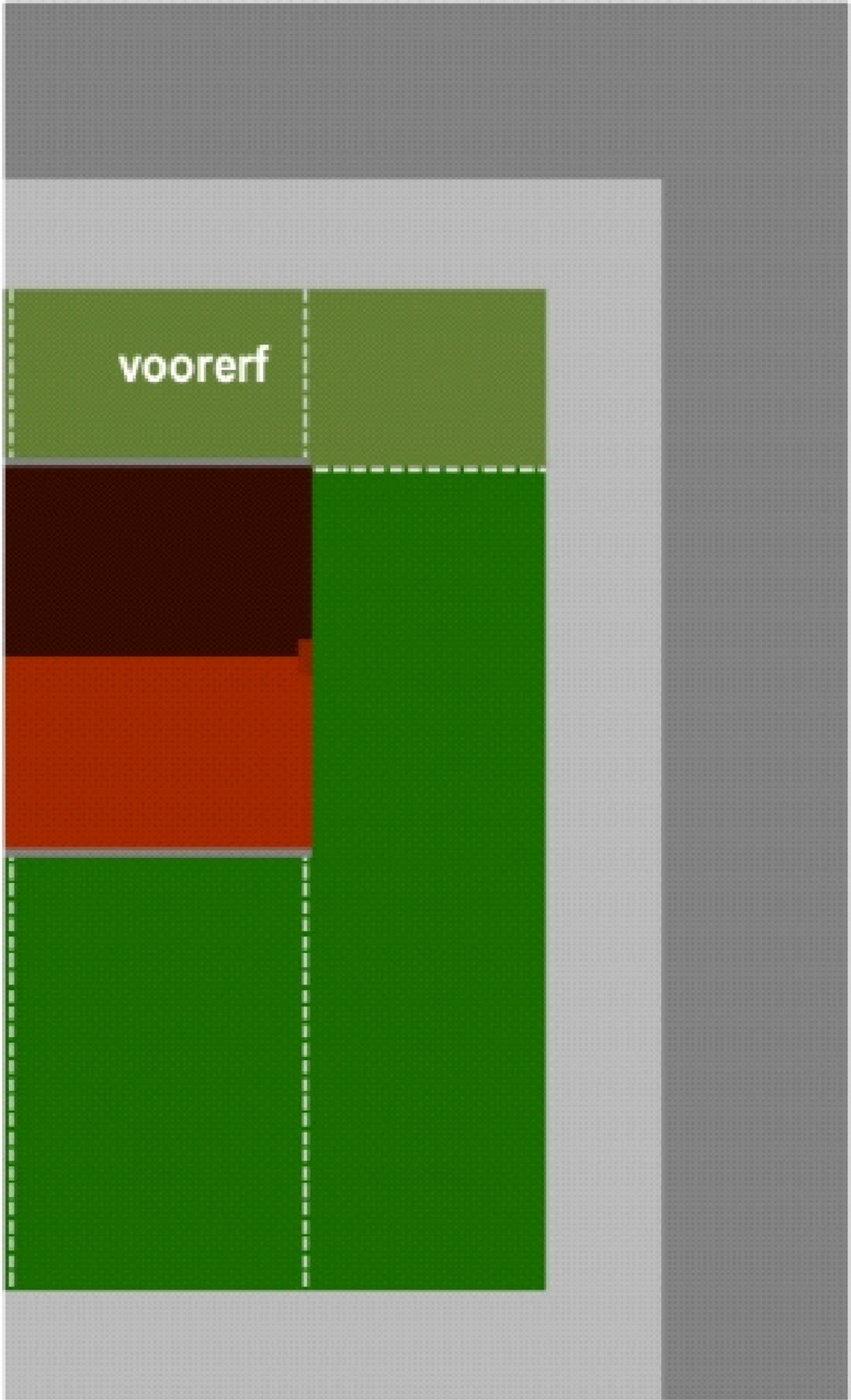
De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

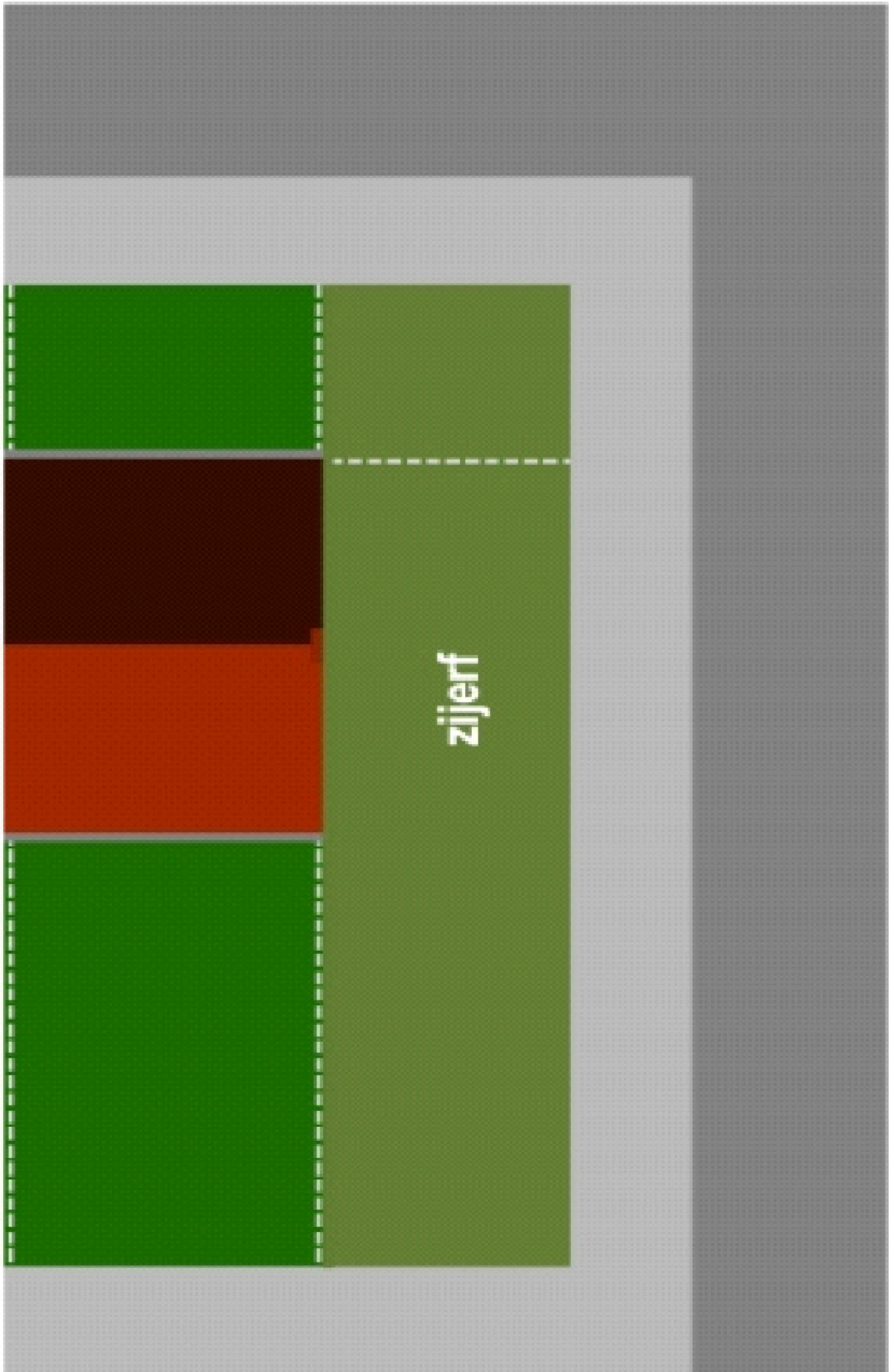


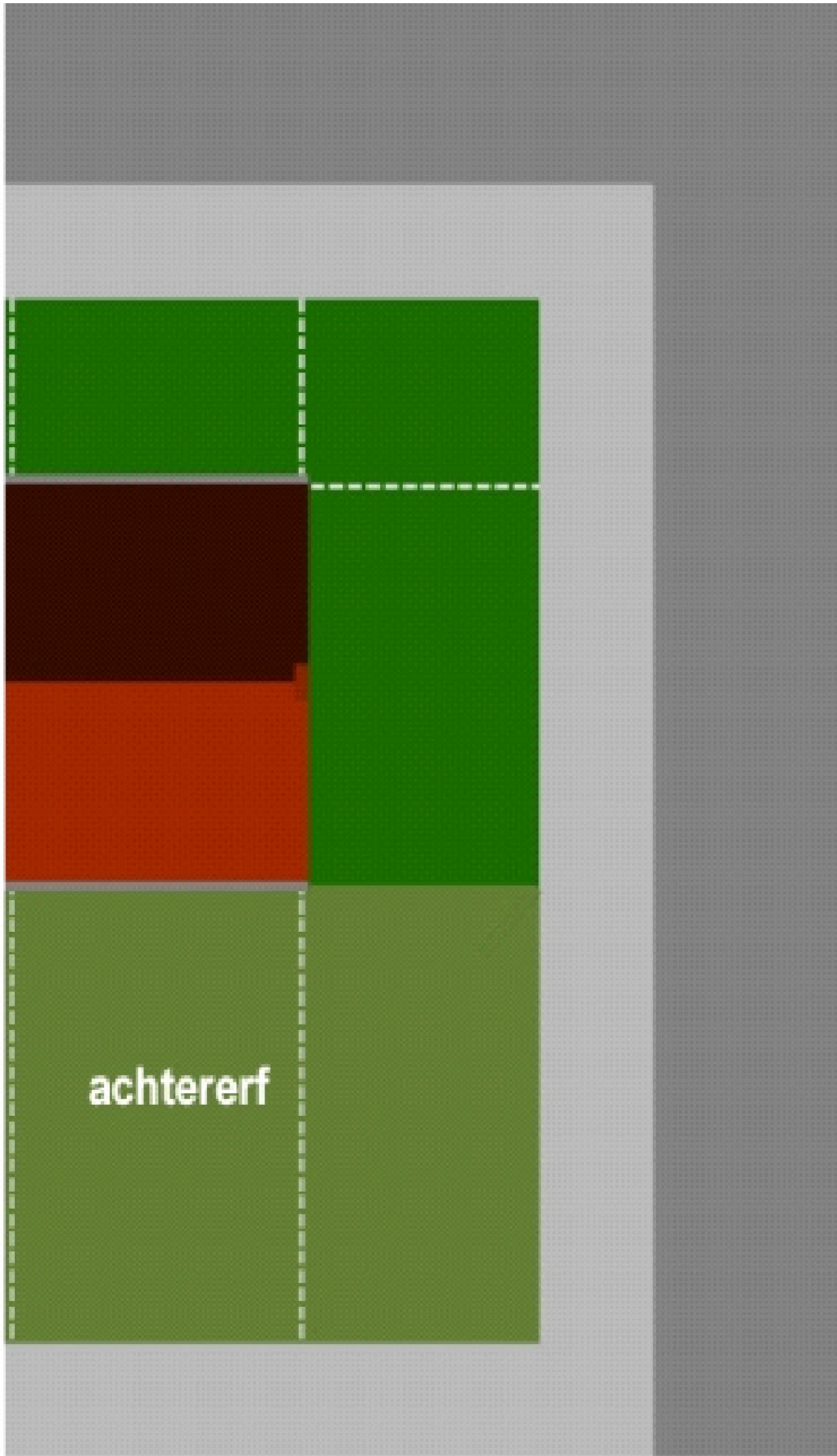




Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van wat daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen, een achterkant wordt in plaats van een voorkant.







Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Bij de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is bij de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant. Opvallend is dat er een overlap is tussen voor-, zij- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). 'Objectieve' sneltoetscriteria De intentie van de Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid uitvoeren. Dit betekent dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn. Bij de sneltoetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus beoordeeld door de rayonarchitect of de welstandscommissie op redelijke eisen van welstand.

### Artikel 5.1.3 Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet voldoen aan redelijke eisen van welstand problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling) De gemeente Neder-Betuwe heeft ervoor gekozen om het nieuwe beleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd 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.

Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Vastgelegde trendsetter is maatgevend

Een standaardoplossing voor een bepaalde uitbreiding aan de woning kan worden aangewezen als trendsetter. Deze door de gemeente geselecteerde voorbeelden zijn dan richtinggevend voor de gewenste ontwikkelingen. Bij een bouw aanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. Deze oplossing vraagt om een goed beheer van eerder goedgekeurde exemplaren. Trendsetters dienen altijd vooraf te worden vastgesteld.

Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzondering.

### Artikel 5.2 Sneltoetscriteria

5.2.1 In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, 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 een door de gemeente aangewezen trendsetter is op hetzelfde woningtype in dezelfde straat 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. Als er voor een bepaald type bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria, opgenomen in de welstandsnota. 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 deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AWB. Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

#### 5.2.2 Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelen op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van

het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding met de naastliggende hoofdbebouwing gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Aan- of uitbouwen die niet voldoen aan de sneltoetscriteria zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant en naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Een aan- of uitbouw aan de voorkant en naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Algemeen:

0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

0 de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

0 geen aan- of uitbouw aan een bestaande aan- of uitbouw

Plaatsing en aantal:

0 afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 2,50 m.

0 de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw

0 er is geen andere aan- of uitbouw aan de zelfde gevel aanwezig Maatvoering:

0 hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag of 0,3 m boven de vloer van de 1ste verdieping van hoofdgebouw

0 diepte aanbouw zijgevel maximaal 5,00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel

0 oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd 0 diepte erker maximaal 1,50 m, breedte erker maximaal 50% van de oorspronkelijke voorgevel met een maximum van 4 meter

0 de voorkant van de erker staat minimaal 3 meter uit de voorste perceelsgrens Vormgeving:

0 vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond

0 plat afgedekt

0 erker (boven de eventueel aanwezige borstwering) transparant uitgevoerd (glas), bij erker op perceelsgrens mag gemetselde muur op erfgrrens (muurdam)

0 hoogte (eventuele) borstwering in overeenstemming met hoogte borstwering bestaande ramen

0 geen overmaat aan detailleringen

Materiaal en kleur:

0 materialen, kleuren gevels en profilering kozijnen zoveel mogelijk gelijk aan materiaal en kleurgebruik gevels en profilering kozijnen hoofdgebouw Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant en de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Algemeen:

0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

0 de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

0 geen aan- of uitbouw aan bestaande aan- of uitbouw Plaatsing en aantal:

0 afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 2,5m.

0 bij een hoekaanbouw dienen de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten

0 er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

Maatvoering:

0 hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag of 0,3 m boven de vloer van de 1ste verdieping van hoofdgebouw

0 breedte maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw, tenzij sprake is van een hoekaanbouw.

0 diepte maximaal 5,00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel

0 oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij- en achtererf is bebouwd

Vormgeving:

0 vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond

0 plat afgedekt

0 geen kap of doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw, mits er sprake is van een voor dat woningtype aangewezen trendsetter

0 geen overmaat aan detailleringen

Materiaal en kleur:

0 materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw 0 bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrrens of een penant met een minimale breedte van 0,3 meter

### 5.2.3 Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage.

De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelen op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant en naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Algemeen:

0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

0 bijgebouwen of overkappingen op het voorerf zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

0 plaats van de overkapping is afgestemd op de plaats van het hoofdgebouw en de aanwezige bijgebouwen (bijvoorbeeld voor de garage of tegen de zijgevel van het hoofdgebouw) Plaatsing en aantal:

0 geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandscommissie)

0 afstand achter de voorgevellijn is minimaal 2,50 m voor bijgebouwen

0 afstand voor overkappingen is minimaal 1,00 m. achter de voorgevelrooilijn

0 voor vrijstaande bijgebouwen is de afstand tot de zij- of achtergevel van het hoofdgebouw minimaal 2.00 m.

0 niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf Maatvoering:

0 hoogte maximaal 3 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

0 oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

Vormgeving:

0 vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond

0 overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en/of bijgebouw en minimaal aan twee zijden open.

0 overkappingen zijn plat afgedekt en sluiten aan op of onder de goot van het gebouw waartegen deze wordt aangebouwd

0 geen overmaat aan detailleringen. Materiaal en kleur:

0 materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

0 bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant en niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant of aan de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Algemeen:

0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

0 overkappingen in de vorm van een veranda zijn op het achtererf toegestaan aan een bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw Plaatsing en aantal:

0 afstand van tot voorgevellijn minimaal 2,50 m voor bijgebouwen

0 voor overkappingen minimaal 1,00 m. achter de voorgevelrooilijn

0 niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf Maatvoering:

0 hoogte voor overkappingen maximaal 3 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

0 bij toepassing van kap op het bijgebouw goothoogte maximaal 3 m. en nokhoogte maximaal 5 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

0 oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd Vormgeving:

0 vormgegeven in één bouwlaag

0 overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

0 geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten Materiaal en kleur:

0 materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwand.

#### 5.2.4 Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Om-dat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen, vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om een andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw. Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering zijn voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader. Wijzigingen in de gevel, die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving, zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Algemeen:

0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

0 nieuwe raamopeningen in de voorgevel of in de naar de openbare ruimte gekeerde zijgevel zullen altijd worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Maatvoering:

0 oorspronkelijke maatvoering kozijn (en ramen) behouden

0 diepte van negge gelijk aan bestaande situatie

0 de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

Vormgeving:

0 gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel

0 indeling raamhout behouden

0 toegevoegde of vervangende beweegbare delen of ventilatieroosters zijn mogelijk

0 bestaande lateien, onderdorpels, raamljsten, speklagen en/of rollagen in stand laten

Materiaal en kleur:

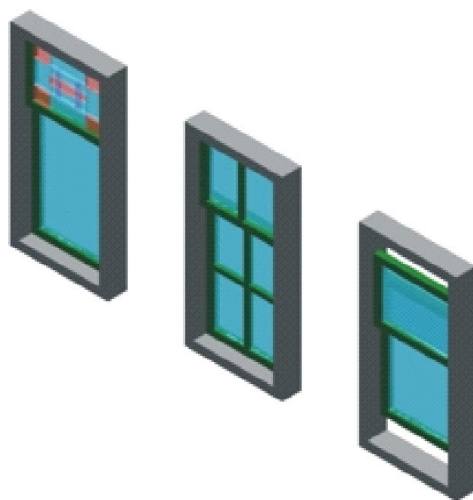
0 materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw

0 of stalen kozijn en raamhout vervangen door aluminium als afmetingen en profilering overeenkomen

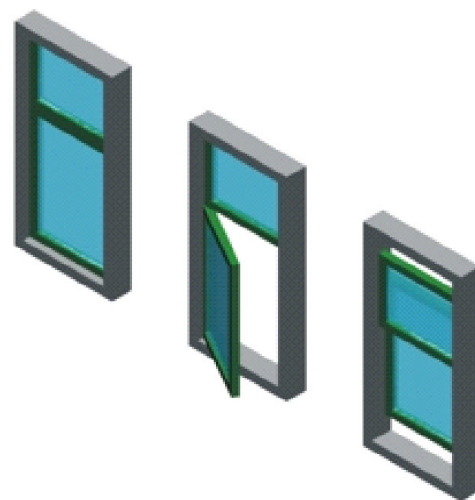
0 of kunststof bij vervanging van houten kozijnen als bestaande profilering en oppervlaktestructuur behouden blijven.



## voorbeeldkozijnen voor 1900

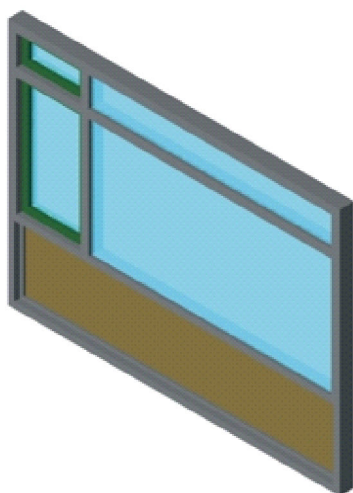


**bestaand (of vergelijkbaar)**

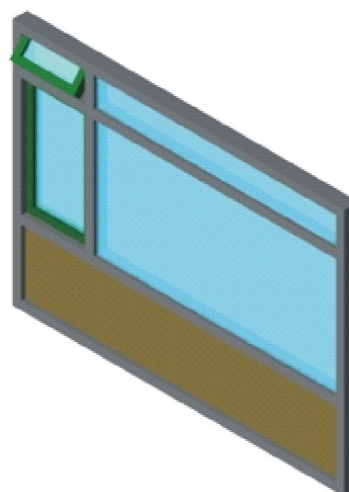


**acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van invulling  
met behoud hoofdindeling**

## voorbeeldkozijn wederopbouw

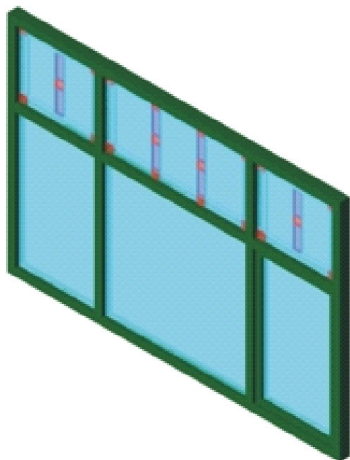


**bestaand (of vergelijkbaar)**

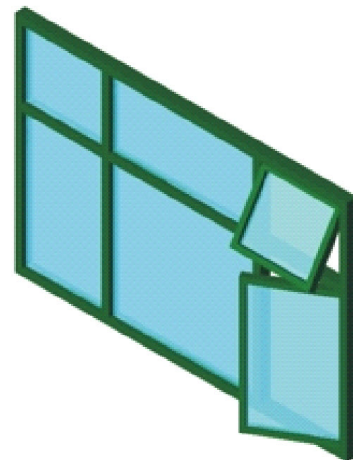


**acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van profilering  
door borstweringspaneel op te  
nemen in kozijn zonder eigen raamhout**

## voorbeeldkozijn vanaf circa 1920



**bestaand (of vergelijkbaar)**



**acceptabele vervanging  
vereenvoudiging invulling  
door met weglaten van het  
glas-in-lood behoud van relatief  
smalle profielen**

### 5.2.5 Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen. Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant

Een dakkapel aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. Algemeen:

0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

0 de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

0 geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw Plaatsing en aantal:

0 bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt

0 bij dakvlakken over meerdere verdiepingen alleen dakkapellen op het onderste deel van het dakvlak

0 bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of uitgelijnd op geleding voorgevel

0 minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

0 afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.

0 niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak Maatvoering:

0 hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim

0 breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen het midden van de woningscheidende bouwmuren of einde dakvlak met overstekken (bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel) Vormgeving:

0 plat afgedekt

0 geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boei-boord maximaal 25 cm hoog Materiaal en kleur:

0 materiaal- en kleurgebruik zijwanden, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw

0 geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant of niet naar het openbaar gebied gekeerde zijkant

Indien een dakkapel aan de achterzijde of niet naar het openbaar gebied gekeerde zijkant niet voldoet aan de vereisten voor vergunningvrij bouwen en het is ook géén aangewezen trendsetter wordt deze voorgelegd aan de welstandsc commissie.

Zadeldak met hellingshoek <math><30^\circ</math>

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast. Daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan  $30^\circ$ , welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. Sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier niet van toepassing; plaatsing zal door de welstandsc commissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandsc commissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Zadeldak met hellingshoek >  $30^\circ$

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria. Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak. Schild-, tent- of piramide dak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal één meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel. Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden. Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte, gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan  $30^\circ$ , is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Asymmetrisch dak Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermee een goed en evenwichtig beeld.



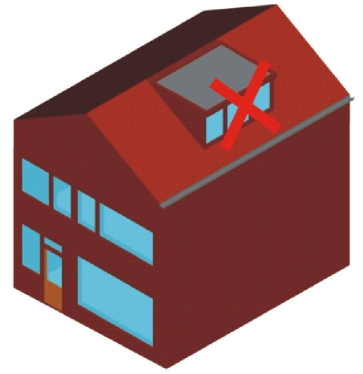
**bij asymmetrische kap dakkapel niet  
boven in het dakvlak maar onder in  
het dakvlak of op het andere korte dakvlak**



**geen dakkapel ter hoogte van vliering,  
maar onder in het dakvlak situeren**



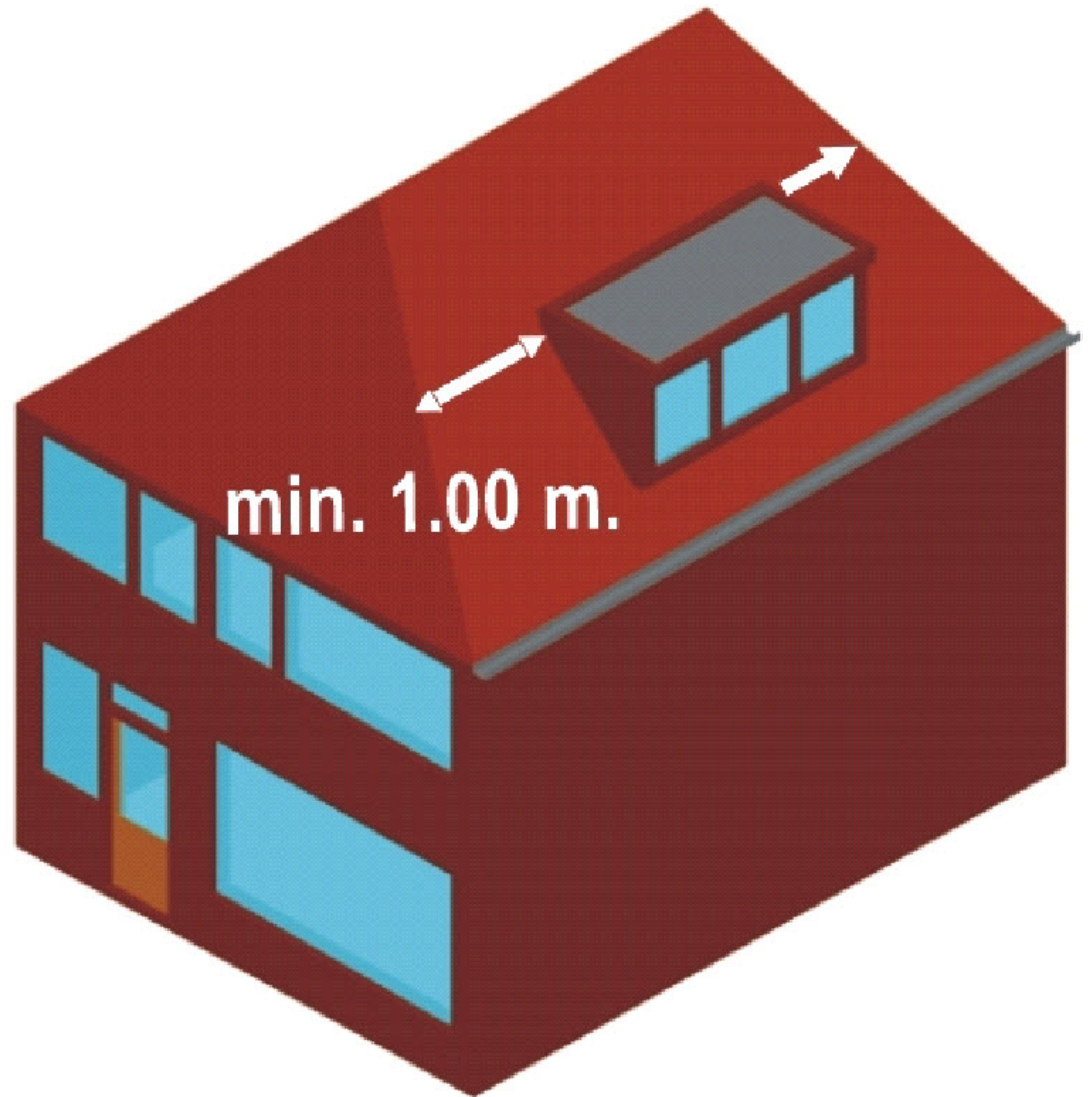
geen dakkapel op wolfseind,  
maar op zijdakvlak



bij flauwe kaphelling (<math><30^\circ</math>) geen dakkapel  
doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt  
met nok, waardoor silhouet van het gebouw  
wordt aangetast



**bij mansardekap de dakkapel in het  
onderste deel van het dakvlak situeren**



## **bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter dakvlak aan weerszijde behouden**

Welstandscriteria voor dakopbouwen

Onder dakopbouwen worden verstaan toevoegingen aan de bouwmassa die ontstaan door het verhogen van het dak. Hierdoor verandert het silhouet van het dak. De nok van het dak wordt geheel of gedeeltelijk verhoogd, om de onderliggende zolder als verblijfsruimte te kunnen inrichten. Algemeen 0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

0 geen dakopbouw op bijgebouw, aan- of uitbouw

Plaatsing en aantal

- 0 de dakopbouw richt zich op de achterzijde. Dit houdt in dat aan de voorzijde (straatkant) het dakvlak doorgetrokken wordt en aan de achterzijde de glasstrook boven in het dakvlak zichtbaar is.
- 0 een dakopbouw per woning
- Maatvoering
- 0 kozijnhoogte glasstrook achterzijde max. 1,2 m
- 5.2.6 Omschrijving en uitgangspunten
- Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buur erf of van de openbare weg.
- Een erfafscheiding tussen burelen moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.
- Voor zover erfafscheidingen niet vergunningvrij zijn zullen ze worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- 5.2.7 Omschrijving en uitgangspunten
- Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.
- Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.
- Welstandscriteria voor dakramen
- In de meeste gevallen zullen dakramen vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij geen sprake is van vergunningvrije dakramen zal de welstandscommissie om advies worden gevraagd.
- 5.2.8 Omschrijving en uitgangspunten
- Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwvoorvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.
- Welstandscriteria voor zonnepanelen of -collectoren
- In de meeste gevallen zullen zonnepanelen of -collectoren vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij geen sprake is van vergunningvrije zonnepanelen of -collectoren zal de welstandscommissie om advies worden gevraagd.
- 5.2.9 Omschrijving en uitgangspunten
- Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteitsirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen. Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te



---

passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes

In de meeste gevallen zullen spriet-, staaf- en schotelantennes vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij geen sprake is van vergunningvrije spriet-, staaf- en schotelantennes zal de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

5210 Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Algemeen:

0 in geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Plaatsing:

0 aan de binnenzijde van de gevel minimaal 0,50 m achter de pui, mits het rolluik voor minimaal 70% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen

0 ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

*Aldus besloten tijdens de raadsvergadering van 14 april 2011.*