

**Welstandsnota**

**2009**

# Inhoudsopgave

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1. Voorwoord</b>                                                                  | <b>1</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2. Inleiding</b>                                                                  | <b>1</b>  |
| 2.1. Inleiding .....                                                                           | 1         |
| 2.2. Leeswijzer .....                                                                          | 1         |
| 2.2.1. Wat is een welstandsadvies? .....                                                       | 1         |
| <b>Hoofdstuk 3. Samenvatting</b>                                                               | <b>5</b>  |
| 3.1. Inleiding .....                                                                           | 5         |
| 3.2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing .....                                      | 5         |
| 3.3. Gemeente Overbetuwe beschreven .....                                                      | 5         |
| 3.4. Algemene en objectgerichte criteria .....                                                 | 5         |
| 3.5. Gebiedsgerichte welstandscriteria .....                                                   | 6         |
| 3.6. Aanvullende informatie .....                                                              | 6         |
| <b>Hoofdstuk 4. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing</b>                             | <b>7</b>  |
| 4.1. Inleiding .....                                                                           | 7         |
| 4.2. Beleidscriteria .....                                                                     | 7         |
| 4.2.1. Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit door gebiedsgerichte criteria .....             | 7         |
| 4.2.2. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst .....                                     | 7         |
| 4.2.3. Algemeen geldende en objectgerichte criteria .....                                      | 7         |
| 4.3. Welstandsbeleid en ander ruimtelijk beleid .....                                          | 9         |
| 4.3.1. Bestemmingsplan annex welstandscriteria .....                                           | 9         |
| 4.3.2. Beeldkwaliteitplan .....                                                                | 10        |
| 4.4. De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast .....                                         | 10        |
| 4.4.1. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid .....                           | 10        |
| 4.4.2. Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit .....                         | 10        |
| 4.4.3. Tweejaarlijkse monitoring .....                                                         |           |
| 4.5. Procedure welstand .....                                                                  | 11        |
| 4.6. Afzonderlijke gemeentelijke welstandscommissie en gemeentelijke monumentencommissie ..... | 11        |
| 4.6.1. Samenstelling, taken en bevoegdheden van de welstandscommissie .....                    | 11        |
| 4.6.2. Precedentwerking .....                                                                  | 11        |
| <b>Hoofdstuk 5. Gemeente Overbetuwe beschreven</b>                                             | <b>13</b> |
| 5.1. Inleiding .....                                                                           | 13        |
| 5.2. Globale kenmerken .....                                                                   | 13        |
| 5.3. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis .....                                                   | 14        |
| 5.4. Huidige gebruiksvorm .....                                                                | 18        |
| 5.5. Monumenten in de gemeente .....                                                           | 22        |
| 5.6. Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid .....                                                | 23        |

## **Hoofdstuk 6. Algemene en object gerichte criteria 25**

|        |                                                       |    |
|--------|-------------------------------------------------------|----|
| 6.1.   | Inleiding.....                                        | 25 |
| 6.2.   | Criteria voor architectonische kwaliteit .....        | 25 |
| 6.3.   | Criteria voor monumenten .....                        | 28 |
| 6.4.   | Criteria voor reclame.....                            | 29 |
| 6.4.1. | Reclame in de bebouwde kom .....                      | 30 |
| 6.4.2. | Reclame in het buitengebied .....                     | 31 |
| 6.5.   | Criteria zendinstallaties en antennemasten.....       | 31 |
| 6.6.   | Sneltoetscriteria .....                               | 32 |
| 6.7.   | Criteria voor ernstige strijd met welstand.....       | 33 |
| 6.8.   | Nutsgebouwen, civiele kunstwerken en dergelijke ..... | 33 |

## **Hoofdstuk 7. Gebiedsgerichte welstandscriteria 35**

|        |                                                               |    |
|--------|---------------------------------------------------------------|----|
| 7.1.   | Gebiedsindeling .....                                         | 35 |
| 7.1.1. | De gebieden (beschrijving, welstandsbeleid en criteria) ..... | 35 |
| 7.2.   | Welstandniveau's .....                                        | 36 |
| 7.3.   | Welstandsgebieden.....                                        | 40 |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1.** Sneltoetscriteria
- Bijlage 2.** Begrippenlijst
- Bijlage 3.** Monumentenlijst
- Bijlage 4.** Literatuurlijst
- Bijlage 5.** Overzichtskaarten kernen
- Bijlage 6.** Overzichtskaart buitengebied

**Met andere ogen**

Voor u ligt de nieuwe Welstandnota 2009. Deze nieuwe nota is het resultaat van mijn streven naar vereenvoudiging in regels. Dit mag natuurlijk nooit ten koste gaan van ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente. Verrommeling van de omgeving moet altijd worden tegengegaan.

Ik vind het daarom belangrijk te kijken naar de belangen van de buurt en de bewoners van omliggende percelen. Daar dient welstand zich op te richten. Vandaar het motto “met ander ogen”.

Aan de hand van objectieve criteria toets de welstandscommissie de bouwplannen. In mijn optiek mag een advies van de welstandscommissie geen vraagtekens oproepen. Daarom moeten regels voor iedereen begrijpelijk zijn. In deze nieuwe nota zijn, daar waar mogelijk, regels en criteria verruimt en zelfs vervallen. Zo zijn de criteria voor dakramen, zonnepanelen en spriestaaf en schotelantennes uit deze nota gehaald omdat die inmiddels in de meeste gevallen vergunningvrij zijn. De criteria voor kleine bouwwerken, zoals dakkapellen en aan- en uitbouwen, zijn niet alleen versoepeld, ze zijn ook afgestemd op de richtlijnen voor vergunningvrij bouwen. Daardoor is meer samenhang gekomen met andere regelgeving.

In dat verband noem ik ook de samenwerking met de afdeling Ruimtelijk Ontwikkeling. Dit heeft er toe geleid dat een systematiek is ontwikkeld voor juridische waarborging van Beeldkwaliteitsplannen. Ook zijn de gebiedskaarten afgestemd op het toekomstige Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Hiermee is tevens een stap gezet naar een bredere advisering in het kader van ruimtelijke kwaliteit.

Door gebieden die een hoge beeldwaarde hebben, aan te wijzen als *categorie Hoog*, kan de welstandstoets in andere gebieden milder zijn.

Nieuw in deze nota zijn gebieden waar een welstandstoets achterwege kan blijven, *categorie Laag*. Dit zijn de buurtschappen Tichelmanstraat in Zetten en Leedjes in Driel. Door hun solitaire ligging, buiten de dorpskernen, vormen zij een soort enclaves met een eigen wereld. Opvallend is dat de bouwvrijheid die men er zich in de loop der tijd heeft gepermitteerd, op achtererven heeft plaatsgevonden. De voorzijde ziet er - op een incident na - over het algemeen redelijk verzorgd uit. Daar gelden wel criteria, hetzij aanzienlijk soepeler dan elders in de gemeente.

**Tot slot nog het volgende**

Een welstandsnota is een dynamisch stuk. Omstandigheden en inzichten veranderen en dat vraagt om aanpassing van beleid. Het is om die reden een goede zaak om de nota periodiek tegen het licht te houden. Ik zal daarom niet na laten ook in de toekomst de welstandsnota kritisch te toetsen aan die ontwikkelingen.

Rest mij nog om hierbij iedereen te danken die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze welstandsnota.

Elst,  
Namens het college van burgemeester en wethouders

R.W. Mooij,  
Wethouder, Bouwen, Wonen en Milieu



## **2.1. Inleiding**

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

De gemeente Overbetuwe heeft stedenbouwkundig adviesbureau WITPAARD opdracht gegeven deze nota te schrijven. Het bureau heeft dit gedaan in samenwerking met de ambtelijke projectgroep.

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

### ***Gebruik van de welstandsnota***

Deze welstandsnota is opgesteld als beleidsplan voor de gemeenteraad. Na de vaststelling door de gemeenteraad zal de welstandsnota in de praktijk nauwelijks als compleet boek worden gebruikt. Initiatiefnemers van een bouwplan zullen vooral geïnteresseerd zijn in de criteria die voor hun plan gelden. Dat zijn de sneltoetscriteria voor een licht vergunningplichtig bouwplan of de gebiedsgerichte criteria voor andere bouwplannen. De gebiedsbeschrijvingen zullen dan ook per gebied aan de balie van bouwen, wonen en milieu ter beschikking zijn. De nota is ook in zijn geheel via internet raadpleegbaar.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting van de welstandsnota gegeven.

In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid en de procedures uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt de gemeente Overbetuwe in grote lijnen beschreven en wordt het beleidskader geschetst waarbinnen het welstandsbeleid haar plek heeft.

Het belangrijkste onderdeel van deze welstandsnota behelst de welstandscriteria. Deze criteria zijn te vinden in hoofdstuk 7 en in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 staan de gebiedsgerichte criteria. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied worden in deze paragraaf de criteria beschreven waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. In hoofdstuk 6 zijn de meer algemene en objectgerichte criteria te vinden.

## **2.2. Leeswijzer**

### ***2.2.1. Wat is een welstandsadvies?***

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

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

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

#### ***Waarom wordt een bouwplan getoetst?***

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

Er zijn verschillende soorten welstandscriteria: sneltoetscriteria, gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria. Sommige criteria zijn door de gehele gemeente geldig. Andere alleen in bepaalde gebieden.

#### ***Ook is er verschil in vergunningsoorten.***

We kennen **licht** vergunningplechtige, **regulier** vergunningplichtig en **vergunning-vrije** bouwplannen.

#### ***Hoe zien de sneltoetscriteria er uit?***

Zie daarvoor bijlage 1 in deze welstandsnota.

#### ***Als een plan niet voldoet aan de sneltoetscriteria?***

Dan wordt het voorgelegd aan de welstandsc commissie. Die toetst het plan aan de gebiedsgerichte criteria.

#### ***♦ Gebiedsgerichte criteria (hoofdstuk 7)***

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

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

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

De gebiedsbeschrijvingen zijn ingedeeld met een aantal kopjes: structuur, bebou-

wing, detaillering en bijzondere elementen. Hierdoor zijn op relatief eenvoudige wijze de kenmerken terug te vinden. Die kenmerken zijn nodig bij het ontwerp van een bouwplan.

#### ***♦ Objectgerichte criteria en algemene criteria (hoofdstuk 6)***

Voor een aantal categorieën bouwplannen zijn eigen welstandscriteria geformuleerd. Die criteria gelden in de gehele gemeente. Het gaat om monumenten, reclame-uitingen en antennes.

In sommige gebiedsgerichte criteria komt het voor dat een plan *een goede architectonische kwaliteit* moet hebben. Architectonische kwaliteit is een abstract begrip. Dat begrip is in de criteria zo goed mogelijk uitgewerkt. In die gevallen wordt als het ware geadviseerd om een architect in de arm te nemen.

#### ***♦ Bijzondere beoordeling***

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

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

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

In onderstaande tabel is aangegeven welke welstandscriteria wanneer gelden.

Aan de balie van bouwen, wonen en milieu en kunt u ook navragen waaronder uw bouwplan valt.

| Soort bouwplan                                                                                                                               | Bijzondere voorwaarden                                                                               | Soort criteria                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Licht vergunningplichtig bouwplan<br>(dit zijn de kleine bouwwerken, bijvoorbeeld een erker of een uitbouw van de keuken aan de achterzijde) |                                                                                                      | Sneltoetscriteria (gelden niet voor Representatieve gebieden, zie pagina 34 - 35) |
|                                                                                                                                              | Aan een monument                                                                                     | Sneltoetscriteria en criteria voor monumenten (hfdst. 6.3)                        |
|                                                                                                                                              | Reclame                                                                                              | Criteria voor reclame (hfdst. 6.4)                                                |
|                                                                                                                                              | Zendinstallatie of antenne                                                                           | Criteria voor zendinstallaties en Antennes (hfdst. 6.5)                           |
| Regulier vergunningplichtig bouwplan<br>(dit zijn alle andere bouwwerken)                                                                    |                                                                                                      | Gebiedsgerichte criteria (hfdst. 7)                                               |
|                                                                                                                                              | Aan een monument                                                                                     | Criteria voor monumenten (hfdst. 6.3)                                             |
|                                                                                                                                              | Als er in de gebiedsgerichte criteria is aangegeven dat er architectonische kwaliteit wordt verlangd | Gebiedsgerichte criteria en de criteria voor architectonische kwaliteit           |
|                                                                                                                                              | Reclame                                                                                              | Criteria voor reclame (hfdst. 6.4.2)                                              |
|                                                                                                                                              | Zendinstallatie of antenne                                                                           | Criteria voor zendinstallaties en antennes (hfdst. 6.5)                           |
| Vergunningsvrij bouwplan<br>(zie de folder Vergunningvrij bouwen van het Min. VROM)                                                          | Geldt niet voor monumenten                                                                           |                                                                                   |
|                                                                                                                                              |                                                                                                      | Geen toetsing en dus geen criteria vooraf                                         |
|                                                                                                                                              | Bij zeer ontsierende vormgeving                                                                      | Eventueel toetsing achteraf volgens de criteria voor excessen. (hfdst. 6.7)       |



### **3.1. Inleiding**

Deze welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Overbetuwe wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. Deze welstandsnota is daartoe geschreven. Essentieel in de welstandsnota zijn de gebiedsgerichte criteria. Hoofdstuk 8 'Gebiedsgerichte welstandscriteria' vormt met 15 gebiedsbeschrijvingen dan ook de kern van de nota.

Met deze welstandsnota geeft de gemeente uitvoering aan de eisen die de Woningwet stelt ten aanzien van het welstandstoezicht. De onderstaande samenvatting geeft de essentie weer van de hoofdstukken 4 t/m 7 van deze nota.

### **3.2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing**

Een aantal ruimtelijke plannen is van invloed op welstandsbeleid. Daartoe behoren in ieder geval bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld en die nog in ontwikkeling zijn, geldt het beeldkwaliteitplan in plaats van de welstandsnota.

De welstandstoets is een belangrijk instrument bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente. In de welstandsnota zijn voor de welstandstoets criteria geformuleerd. Deze criteria zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per

deelgebied. Alle vergunningplichtige gebouwen worden aan de welstandscriteria getoetst. Voor licht vergunningplichtige bouwaanvragen gelden sneltoetscriteria die zeer concreet zijn.

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

### **3.3. Gemeente Overbetuwe beschreven**

Hoofdstuk 5 dient als inleiding op de meer uitvoerige gebiedsbeschrijvingen. Van de gemeente Overbetuwe worden de volgende aspecten beschreven: globale kenmerken, ruimtelijke ontstaansgeschiedenis, huidige gebruiksvorm, monumenten in de gemeente, bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de recente en toekomstige ontwikkelingen.

De gemeente kent drie landschapstypen: oeverwallen en stroomruggen, kommengebied en uiterwaarden. Ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur hebben grote gevolgen. Toch zal infrastructuur ook mogelijkheden bieden in samenwerking met de stadsregio (in de toekomst). Momenteel staat het bouwprogramma Westeraam op het punt van afronding (>2000 woningen). Verder zijn er vele kleinere bouwopgaven.

### **3.4. Algemene en objectgerichte criteria**

In hoofdstuk 6 worden criteria genoemd die niet gebiedsspecifiek zijn maar in de gehele gemeente gelden. Het gaat enerzijds om meer algemene criteria, zoals de criteria voor architectonische kwaliteit. Anderzijds gaat het om objectgerichte criteria bijvoorbeeld de criteria voor monumenten. Daarnaast zijn in bijlage 12 objectgerichte crite-

ria toegevoegd voor nutsgebouwen, civiel-technische bouwwerken et cetera.

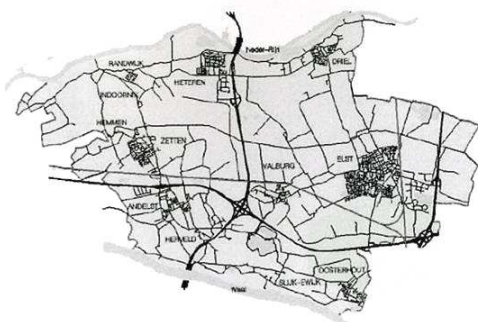
### 3.5. Gebiedsgerichte welstandscriteria

Hoofdstuk 7 is de kern van de nota. De gemeente Overbetuwe is in 15 gebieden ingedeeld. Ieder gebied is beschreven en aan de hand daarvan zijn welstandscriteria opgesteld.

De vijftien gebieden die de gemeente telt zijn in drie categorieën onder te verdelen: generiek, specifiek en buitengebied. De generieke gebieden, zoals de woonwijken uit de wederopbouw, komen door de hele gemeente voor.

De specifieke gebieden zijn unieke gebieden, voorbeelden zijn de kern van Elst of Zetten.

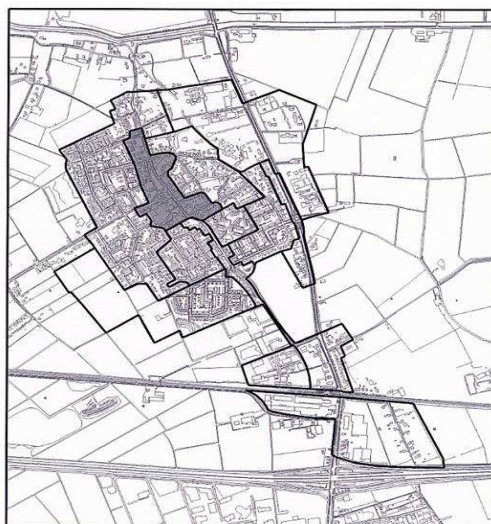
Het buitengebied is naar aanleiding van landschappelijke aspecten in 3 gebieden ingedeeld.



Grondgebied Overbetuwe



Veel voorkomende bouwstijl (wederopbouw)



Kern Zetten

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

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

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

### 3.6. Aanvullende informatie

Aanvullende informatie staat in de bijlagen. Belangrijk voor de burger/bouwer is bijlage 1, welke de sneltoetscriteria bevat. De sneltoets is bedoeld voor licht vergunningplichtige bouwwerken.

#### **4.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten van het welstandsbeleid en de procedures van het welstandsadvies en de welstandscriteria beschreven. Deze uitgangspunten vinden hun vertaling in het gebiedsgerichte welstandsbeleid in hoofdstuk 7 en de welstandscriteria in hoofdstuk 6.

#### **4.2. Beleidscriteria**

##### **4.2.1. Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit door gebiedsgerichte criteria**

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

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

##### **4.2.2. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst**

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij algemene maatregel van bestuur (amvb) is bepaald welke bouwwerken vergunningvrij zijn. De gemeente heeft er voor gekozen om alle vergunningplichtige bouwwerken aan welstandseisen te toetsen.

Voor onder andere, veel voorkomende kleine bouwwerken (die vallen onder de lichte vergunningplicht) en voor monumenten gelden welstandscriteria die voor de gehele gemeente van toepassing zijn en niet gebiedsgericht zijn. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Voor alle overige regulier vergunningplichtige bouwplannen geldt dat zij aan de welstandscriteria worden getoetst. In een aantal gevallen zal deze toets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen.

Dit is het geval bij:

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

##### **4.2.3. Algemeen geldende en objectgerichte criteria**

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

1. criteria voor architectonische kwaliteit;
2. criteria voor monumenten;
3. criteria voor reclame;
4. criteria voor zendinstallaties en anten-nemasten;
5. criteria voor de veel voorkomende kleine bouwwerkzaamheden (sneltoetscriteria);
6. criteria voor ernstige strijd met welstand.
7. criteria voor nutsgebouwen, civiele kunstwerken en dergelijk.

##### **Ad 1. Criteria voor architectonische kwaliteit**

In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Met de criteria voor architectonische kwaliteit wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht

en vakmanschap. Zij worden toegepast in de volgende situaties:

1. bij het welstandsbeleid is specifiek aangegeven dat in dit gebied hogere eisen aan de architectuur worden gesteld;
2. een bouwplan voldoet niet aan de gebiedsgerichte criteria maar is volgens de welstandscommissie van een zodanige kwaliteit dat ze hier toch een positief advies over wil geven. De welstandscommissie kan het college van 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 criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere welstand van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond.

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

De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2.

### **Ad 2. Monumenten**

Voor rijks- en gemeentelijke monumenten gelden altijd specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ongeacht het gebied, altijd vooraf toetsing door de welstandscommissie.

Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 omschrijft wat verboden is ten aanzien van beschermde monumenten. Dit artikel regelt via een vergunning de instandhouding van de monumentale waarden van het monument.

Het vergunningvrije bouwen, zoals vastgelegd in de Algemene Maatregel van Bestuur, geldt niet voor het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of voor een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. In die situaties is sprake van een lichte bouwvergunningsprocedure.

Naast het welstandsadvies is voor een verbouwing aan een monument altijd een monumentenadvies en -vergunning noodzakelijk.

De criteria voor het bouwen en verbouwen aan monumenten zijn verwoord in paragraaf 6.3. van deze welstandsnota.

### **Ad 3. Criteria voor reclame**

Reclame komt door de hele gemeente voor, zij het dat er concentraties zijn in gebieden met veel detailhandel en andere bedrijvigheid. Het is dan ook het meest effectief voor reclame algemeen geldende criteria te formuleren. Deze criteria zijn vervolgens wel onderverdeeld in criteria voor reclame in het buitengebied, criteria voor reclame in woongebieden, criteria voor reclame in (winkel)centra en bedrijventerreinen.

Deze criteria zijn verwoord in paragraaf 6.4. van deze welstandsnota.

### **Ad 4. Criteria voor zendinstallaties en antennemasten;**

Antennemasten en zendinstallaties zijn deels vergunningvrije objecten. Niettemin zijn er door een convenant dat op rijksniveau is gesloten voor de gemeente wel mogelijkheden om de plaatsing, materiaal en kleurkeuze te beïnvloeden. In combinatie met een mast zijn antennes bovendien wel bouwvergunningplichtig. Daarom zijn de criteria voor antennes opgesteld. Deze criteria zijn verwoord in paragraaf 6.5. van deze welstandsnota.

#### **Ad 5. Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken (sneltoetscriteria)**

Een groot aantal van de vergunningplichtige bouwwerken valt onder de lichte vergunningsprocedure. Om de vergunningaanvraag voor deze veel voorkomende kleine bouwwerken snel af te handelen zijn er de "sneltoetscriteria". Deze criteria maken het mogelijk om de lichte bouwaanvragen (bij mandaat) te laten afdoen door een, door het College van Burgemeester en Wethouders gemachtigde, ambtenaar of door de gemandateerde van de welstandscommissie. De sneltoetscriteria gelden ook naast de gebiedsgerichte criteria voor een aantal soorten bouwplannen die regulier vergunningplichtig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om dakkapellen en dakramen.

Als een bouwaanvraag naar de mening van de gemachtigde ambtenaar of gemandateerde niet voldoet aan de sneltoetscriteria, en de planindieners deze bouwaanvraag toch in behandeling wil laten nemen, dan moet deze aanvraag aan de welstands- en monumentencommissie worden voorgelegd. De criteria voor veel voorkomende bouwwerken zoals verwoord in het document "sneltoetscriteria" maken onderdeel uit van deze welstandsnota (zie bijlage 1).

#### **Ad 6. Criteria voor ernstige strijd met welstand**

Bij repressieve toetsing (toetsing achteraf) van gebouwen op welstand gelden minder strenge criteria. De Woningwet (artikel 12a, lid 1 sub b Ww) geeft aan dat al gerealiseerde bouwplannen door het college van burgemeester en wethouders getoetst moeten worden op ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand in plaats van op redelijke eisen van welstand. Deze toetsing achteraf vindt bijvoorbeeld plaats bij vergunningvrije bouwwerken die logischerwijs niet vooraf getoetst kunnen worden,

In Overbetuwe geldt dat bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand er sprake

moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is.

De criteria voor ernstige strijd met welstand zijn verwoord in paragraaf 6.7.

#### **Ad 7. Criteria voor nutsgebouwen, civiele kunstwerken e.d.**

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

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

De criteria voor nutsgebouwen, civiele kunstwerken en dergelijke zijn verwoord in bijlage 12.

#### **4.3. Welstandsbeleid en ander ruimtelijk beleid**

##### **4.3.1. Bestemmingsplan annex welstandscriteria**

De inrichting van een gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het *bestemmingsplan*.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de *functie* en het *ruimtebeslag* van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandscriteria van belang.

Het bestemmingsplan regelt niets over de architectonische vormgeving van bouwwerken. In deze welstandsnota zijn hiervoor de uitgangspunten, in de vorm van de welstandscriteria, geformuleerd.

#### **4.3.2. Beeldkwaliteitplan**

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

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

Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, geldt dan ook het beeldkwaliteitplan in plaats van de welstandsnota. De beeldkwaliteitplannen vormen een integraal onderdeel van deze welstandsnota.

#### **4.4. De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast**

Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat in deze nota is verwoord en verbeeld.

De welstandsnota geldt voor een periode van maximaal tien jaar. Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen dan wel aanvullen bijvoorbeeld in verband met de jaarlijkse evaluatie of wijziging van bestemmingsplannen. Dit zal vooral voorkomen als er grote ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de gemeente. Voor zover deze nu bekend zijn, zijn zij vermeld in paragraaf 5.7. (Toekomstige ontwikkelingen).

#### **4.4.1. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid**

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

#### **4.4.2. Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit**

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

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

Bij het beoordelen van een bouw aanvraag heeft het college van burgemeester en wethouders, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

#### ***Strijdig maar toch positief advies***

De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een bouwvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid.

De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de welstand in de gemeente. Zij zal dit advies schriftelijk motiveren. Zij baseert zich hierbij op de criteria voor architectonische kwaliteit (zie paragraaf 6.2.).

#### ***Afwijken van advies (hardheidsclausule)***

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

In uitzonderlijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders van het advies afwijken. Mochten deze gevallen zich voordoen, dan doet het college van burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk (gemotiveerd) mededeling aan de commissie. In de jaarverslagen van zowel het college van burgemeester en wethouders als van de welstandscommissie dienen ook deze gevallen te worden geëvalueerd.

#### **4.4.3. Tweejaarlijkse monitoring**

Tweejaarlijks wordt een monitoring uitgevoerd. Deze monitoring dient te zijn gericht op:

- het effect van de ruimtelijke kwaliteit door de welstandsnota;
- ervaringen met vergunningvrije zones;
- het effect van de vermindering van regels;
- de klanttevredenheid;
- ontstaan van knelpunten;
- voorstellen tot eventuele aanpassing van beleidsregels.

#### **4.5. Procedure welstand**

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

#### **4.6. Afzonderlijke gemeentelijke welstandscommissie en gemeentelijke monumentencommissie**

De gemeenteraad van Overbetuwe heeft gekozen voor een afzonderlijke welstandscommissie en monumentencommissie. De organisatie van de monumentencommissie is geregeld in de monumentenverordening. Overwogen wordt om beide commissie om te vormen tot een bredere commissie Ruimtelijke Kwaliteit

##### **4.6.1. Samenstelling, taken en bevoegdheden van de welstandscommissie**

De samenstelling, taken en bevoegdheden van de gemeentelijke welstandscommissie staan vermeld en zijn geregeld in de bouwverordening. Een wijziging ten opzichte van de huidige samenstelling van de welstandscommissie is dat de gemeente kiest voor het opnemen van een burgerlid.

##### **4.6.2. Precedentwerking**

Regelmatig wordt door een aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. De gemeente Overbetuwe kiest er voor om bij het vaststellen van de welstandsnota het nieuwe beleid als uitgangspunt te nemen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet 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.

Uitzondering hierop vormen de zogenaamde trendsetters. Bij een bouwaanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waar naar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzon-

deringen. Trendsetters worden altijd vooraf door de welstandscommissie vastgesteld.

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

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gemeente Overbetuwe beschreven. De beschrijving richt zich op de voor het welstandstoezicht relevante aspecten. In de volgende paragrafen worden achtereenvolgens behandeld:

1. De globale kenmerken;
2. De ruimtelijke ontstaansgeschiedenis van het land in het verre en meer recente verleden;
3. De huidige gebruiksvorm van het gebied;
4. De monumenten;
5. Het bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid;
6. De huidige en toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente Overbetuwe.

### 5.2. Globale kenmerken

De gemeente Overbetuwe bestaat uit de volgende kernen: Randwijk, Heteren, Driel, Elst, Valburg, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Herveld, Andelst, Zetten en Hemmen (zie figuur 1). De gemeente telt nu 45.000 inwoners. Van de inwoners van de gemeente woont bijna de helft in Elst.



Figuur 1: Plattegrond van Overbetuwe

Hieronder wordt een vijftal kernmerken genoemd die belangrijk zijn voor het ruimtelijke beeld van de gemeente en die een rol zullen spelen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

### 1. Het landschapstype

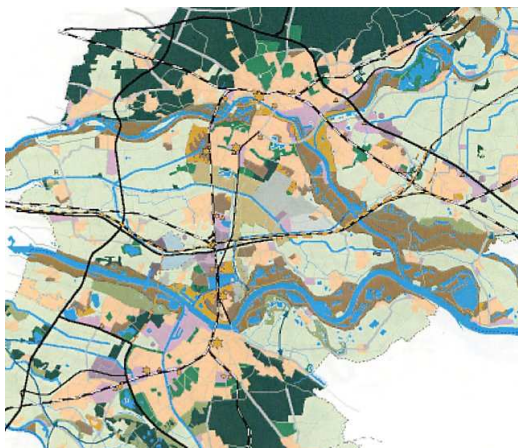
In de naam van de gemeente ligt een belangrijk kenmerk besloten: de ligging in de Betuwe. Het noemen van (het zinsdeel) “Betuwe” roept bij velen een idee op van een landschap met breed, traag stromende rivieren, groene boomgaarden en slingerende dijken en dorpen.

### 2. De geografische ligging

De gemeente ligt tussen Arnhem en Nijmegen. Hierdoor maakt Overbetuwe deel uit van een groter geheel, namelijk de stadsregio (Arnhem-Nijmegen). Vooral Elst speelt hier een directe rol in, want volgens het structuurplan 2015 heeft Elst een belangrijke groeifunctie. Het overige deel van de gemeente is voornamelijk landelijk gebied en kent weinig groei-(mogelijkheden). Binnen de stadsregio ziet de gemeente zichzelf allereerst als een gemeente om in te wonen, omdat er volop ruimte te vinden is in een relatief verstedelijkte regio. Daarnaast staat werk hoog in het vaandel bij de gemeente vanwege de uitstekende bereikbaarheid voor bedrijven.



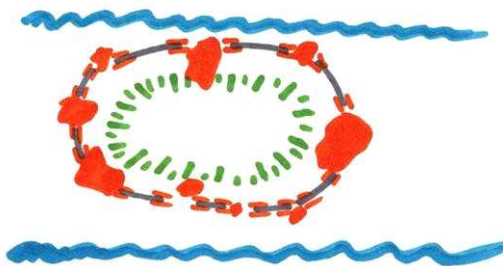
Figuur 2: Stadsregio Arnhem-Nijmegen



Figuur 3: Het streekplan

### 3. Vestigingspatroon en het grondgebruik in het rivierengebied.

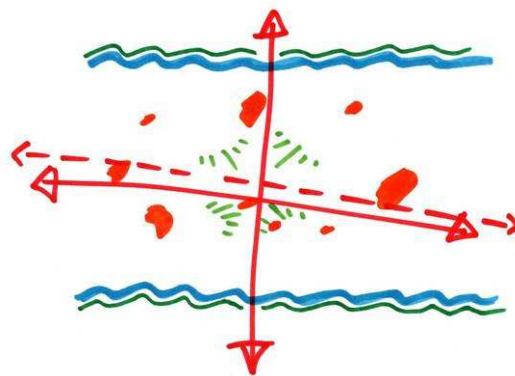
De gemeente telt een elftal kernen die op hoogten zijn gelegen. Die hoogten zijn terpen en stroomruggen. Door lintbebouwing op stroomruggen en dijken worden de verschillende kernen met elkaar verbonden. Met enige verbeelding is een ring (van bebouwing) te herkennen die zich heeft gevormd rond het open gebied van de komgronden in de gemeente (zie figuur 4).



Figuur 4: Bebouwing rond komgronden

### 4. Infrastructuur en de ligging van de infrastructuur

De bovenregionale infrastructuur (snelwegen en spoorlijnen) hebben een grote impact op het landschap van de gemeente. In oost-west richting doorsnijden de A15 en de Betuweroute en in noord-zuid richting de A50 het gebied (zie figuur 5).



Figuur 5: Kruis van infrastructuur

### 5. Het vijfde kenmerk is de opdeling van het grondgebied van de gemeente door (het kruis van) infrastructuur in meerdere kwadranten (zie ook figuur 5).

Er zijn dus vijf globale kenmerken aan te wijzen, te weten:

1. Ligging in de Betuwe;
2. Landelijke gemeente die (voor een groot deel) gelegen is binnen een stedelijk samenwerkingsverband;
3. De cirkel van hoger gelegen kernen, de tussengelegen lintbebouwing en de door lintbebouwing omsloten komgronden;
4. De invloed van de bovenregionale infrastructuur binnen het kader van rivieren;
5. De opdeling van het grondgebied van de gemeente door (het kruis van axiale) infrastructuur in kwadranten.

### 5.3. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

Een rivierenlandschap wordt gevormd door water, zo ook dat van de Overbetuwe dat ligt tussen de rivieren Rijn en Waal.



Figuur 6: Noordgrens wordt gevormd door de Rijn langs het Veluwemassief

In het noorden wordt de gemeente begrensd door de Rijn, die de Betuwe scheidt van het Arnhemse stuwwallencomplex en het Veluwemassief. In het zuiden stroomt de Waal, die een natuurlijke barrière vormt tussen de Betuwe en het Nijmeegse grondgebied.

De Betuwe is gevormd doordat meanderende rivieren zich in het verleden een weg baanden door de stuwwalformaties, richting de Noordzee. Hierdoor ontstond er een gevarieerd rivierenlandschap waarbinnen de rivieren regelmatig van loop veranderden. Doordat de rivieren een lagere stroomsnelheid kregen kon zich fijner sediment afzetten in de kommen. Deze afzetting is geologisch gecategoriseerd als de Betuweformatie.

### ***Het water bedwingen***

Het binnendijkse land in het rivierengebied wordt gekenmerkt door stroomruggen en kommen, die zijn gevormd door meanderende rivieren (stroomruggen en kommen zijn geclassificeerd als holocene reliëfvormen). Hierdoor is een afwisseling ontstaan van hoger gelegen gebieden (oeverwallen en stroomruggen) en lager gelegen delen (komgronden).

De glooiingen in het rivierengebied bedragen maximaal 1,5 meter. De uiterwaarden liggen doorgaans hoger dan het land binnen de dijken. Van oudsher wordt gewoond op de hoger gelegen delen: stroomruggen,

stuwwallen en terpen. De lager gelegen delen, de komgronden, waren van oudsher grasland. Nu worden er gewassen verbouwd. De uiterwaarden worden bij laag water voor extensieve veehouderij gebruikt.

Karakteristiek voor de Overbetuwe zijn ook de terpen of woerden, opgehoogde terreinen waarop boerderijen werden gebouwd. De lager gelegen komgronden werden ontwaterd. Bij deze ontginningen werden afwateringssloten (zegen of leigraven) gegraven, waarvan sommige nu nog een functie hebben in de waterbeheersing. De oude weteringen in de lager gelegen, natte gebieden vormden natuurlijke grenzen tussen het grondgebied van de verschillende dorpen. Vanuit de hoger gelegen dorpjes liepen wegen de komgebieden in om dorpen te verbinden en de akkers te ontsluiten. De oude wegen vormden de basis voor de huidige verkaveling. Er ontstonden blok-vormige patronen met een vrij grote regelmatigheid.

Ondanks de dijken verlegden de rivieren nog vaak hun stroom. Ook dit proces werd meer beheersbaar door de aanleg van het Pannerdensch kanaal en het Bijlands kanaal. Hierdoor werd de meanderende werking van de grote rivieren sterk teruggebracht. Toch bleven er dijkdoorbraken plaatsvinden. Onder meer als gevolg van de dijkdoorbraken werd goede overslaggrond in het gebied afgezet. Deze vruchtbare grond was zeer geschikt voor de tuinbouw, vooral fruitteelt op de goed ontwaterde hoge stroomruggen. Omstreeks 1900 verschenen de eerste kassen in het gebied

### ***Landschapstypen***

Door de bedijking werd gezorgd dat het water de polder niet meer in kwam zodat het landschap werd gefixeerd en daarmee zijn de landschapstypen van toen vastgelegd in hun huidige vorm. Het patroon van stroomruggen en komgronden was niet meer aan verandering onderhevig. Dit geldt niet voor de buitendijkse gebieden, die van de uiter-

waarden. In de gemeente Overbetuwe zijn dus grofweg het volgende drietal land-  
schapstypen te onderscheiden (door bedij-  
king gefixeerd), namelijk:

- Oeverwallen en stroomruggen;
- Komgronden;
- Uiterwaarden.

De drie landschapstypen zullen hierna uit-  
voerig worden beschreven en worden afge-  
beeld.

### **Stroomruggen**

De stroomruggen en oeverwallen in het  
Overbetuwse landschap zijn grofweg van  
het oosten naar het westen gelegen als ge-  
volg van de stroomrichting van de rivieren.  
De noordelijke oeverwal loopt parallel aan  
de rivier de Rijn en op deze stroomrug zijn  
de kernen Driel, Heteren en Randwijk ge-  
legen. Met name het oude gedeelte van de  
kern Heteren is nog goed herkenbaar als  
een langgerekt dijkdorp.



Figuur 7a: Oeverwal (Valburg)

De andere oeverwal slingert door de Over-  
Betuwe. Op deze oeverwal vinden we de  
kernen Elst, Valburg, Herveld, Andelst, Zet-  
ten, Randwijk en Hemmen. Op de zuidelijke  
aftakking van deze tweede oeverwal langs  
de Waal, liggen Slijk-Ewijk en Oosterhout.  
Dit houdt in dat alle kernen zich op oever-  
wallen bevinden.



Figuur 7b,c : Komrond (Elst noord) en uiterwaard (Waal)

De relatief hogere delen in het binnendijkse  
landschap, de oeverwallen, zijn al van  
oudsher in gebruik als vestigingsplaats. Het  
oeverwallen- en stroomruggengebied wordt  
veel intensiever gebruikt dan de komgron-  
den en heeft een kleinschaliger karakter. Dit  
gebied wordt onder meer gekenmerkt door  
verspreide bebouwing, een onregelmatig en  
veelal oorspronkelijk verkavelingspatroon en  
een gevarieerd bodemgebruik. Verspreid  
over de stroomruggen liggen een aantal  
oude vestigingsplaatsen. Er is ook een aan-  
tal buitenplaatsen en kastelen gesitueerd  
op de oeverwal. Enkele voorbeelden hier-  
van zijn Kasteel Hemmen, Huis Andelst,  
Kasteel Loenen, Huis de Mellard, Landgoed  
Schoonderlogt en Huis Oosterhout. De  
laatste vier zijn nog steeds intact.



Figuur 8: Heteren, een voorbeeld-dijkdorp



Figuur 9: Kasteel Loenen

Op de stroomruggen liggen van oudsher de meest intensief gebruikte gronden en hier vindt men dan ook de meeste landschappelijke verscheidenheid en afwisseling voor wat betreft het grondgebruik. Pas sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw is men begonnen met het reguleren van het waterpeil en ontsluiten van het gebied en is de agrarische gebruikswaarde van de komgronden verhoogd. Door middel van ruilverkaveling zijn in het verleden de nodige verbeteringen in de productieomstandigheden aangebracht.

### **Komgronden**

De komgronden kenmerken zich door openheid en zijn dus kwetsbaar voor verdichting. Een aantal komgronden in de gemeente Overbetuwe hebben het open karakter verloren aan ontwikkelingen zoals de aanleg van snelwegen, de bouw van kassen en de verbetering van het ontwater-

ingssysteem. Als gevolg van het laatste kon grasland omgezet worden in bouwland ten behoeve van akkerbouw.



Figuur 10 Andelst gezien vanaf de Waaldijk

De Overbetuwse komgronden bevinden zich centraal in de gemeente Overbetuwe tussen Driel, Elst, Valburg, Zetten en Heteren. De Meilanden, Snodenhoek, het Hollanderbroek en het Zettensche Veld zijn voorbeelden van komgronden die hier te vinden zijn. In bepaalde kommen komt nog de oude perceelsvorm voor. Ook nu nog worden deze gebieden gekenmerkt door agrarisch gebruik en in het bijzonder voor beweiding.

### **Uiterwaarden**

In het noordelijke gedeelte van de gemeente, langs de Rijn, wordt het landschap gekenmerkt door de uiterwaarden. Deze worden begrensd door de Rijndijk en daarachter liggen de oeverwallen en de komgronden. Ook in het zuiden wordt de gemeente begrensd door een rivier, namelijk de Waal.



Figuur 11 Uiterwaarden bij de stuwen en sluizen van Driel

De uiterwaarden overstroomden nog steeds. Bij deze overstromingen wordt klei afgezet. In de uiterwaarden verlegden rivieren na de bedijking soms hun loop. Oude rivierbeddingen zijn nog vaak herkenbaar als waterlopen of laagten in de uiterwaarden. De Loenense Buitenpolder is een voorbeeld van een laagte in de uiterwaarden. Door de voortdurende invloed van de rivieren en de aanwezigheid van geulen, zijn de uiterwaarden rijk aan microreliëf. Het gebruik van de uiterwaarden wordt van oudsher beperkt door de regelmatige overstromingen. Vroeger werden de uiterwaarden vooral gebruikt als hooiland of als griend.

#### 5.4. Huidige gebruiksvorm

In onze maatschappij is het bestemmingsplan het belangrijkste ruimtelijke document met juridische waarde. In de bestemmingsplannen is geregeld wat, waar mag komen. Het belangrijkste onderscheid daarbinnen is het verschil tussen buitengebied en bebouwde kom. Binnen de beschrijving van dit hoofdstuk is de term 'overgangsgebied' toegevoegd, in de zin van overgang tussen buitengebied en bebouwde kom.

In de paragraaf 'Huidige gebruiksvorm' wordt het huidige gebruik van het gemeentegebied beschreven en de manier waarop deze wordt benut. Er is een duidelijke scheiding waarneembaar tussen agrarisch gebruik van het buitengebied en het gebruik van de bebouwde kom voor wonen en diensten. Het gemeentegebied wordt nu besproken in de volgorde buitengebied, bebouwde kom en overgangsgebied.

##### **Buitengebied**

In de gemeente Overbetuwe kan, zoals uit de beschrijving van het landschap en haar ontstaansgeschiedenis duidelijk is geworden, het landschap ruwweg worden onderscheiden in een tweetal soorten, enerzijds de uiterwaarden, en anderzijds de stroomruggen, oeverwallen en komgronden. De bodem bepaalt de uitstraling en de beleving van het landschap. De stroomruggen zijn

hoger gelegen gedeelten in het rivierenlandschap, waar van oudsher werd gewoond. De gronden die zich op de stroomruggen bevinden zijn dan ook dichter bebouwd dan de komgronden. De komgronden zijn de lager gelegen gebieden in het rivierenlandschap, die in het verleden vooral werden gebruikt voor de extensieve veeteelt. Dit zijn dan ook open en vlakke gebieden. Op de stroomruggen komt vaak clustering van objecten voor terwijl in de komgebieden meer verspreide bebouwing voorkomt. De bebouwing dient te passen binnen de landschappelijke setting waarin ze gerealiseerd wordt.



Figuur 12: Komgronden

In het buitengebied komen langere zichtlijnen voor dan in de bebouwde kommen. Karakteristiek voor de gemeente Overbetuwe is het uitzicht op de stuwwalformaties van Arnhem en in beperktere mate Nijmegen. Het is dan ook van belang dat de uitgestrekte komgronden zo open mogelijk blijven om de lange zichtlijnen te kunnen behouden.

De zorgvuldige invulling van een agrarisch bouwperceel is hierbij van belang. Wanneer aan de genoemde factoren gedacht wordt bij het invullen van een agrarisch bouwperceel, zal dit een ruimtelijk beter resultaat opleveren dan wanneer hier niet naar gekeken zou worden.

In het buitengebied van de gemeente Overbetuwe bevinden zich voornamelijk

agrarische bedrijven. Her en der verspreid bevinden zich burgerwoningen.

Beeldbepalende objecten voor het buitengebied zijn:

- a. Agrarische bouwpercelen;
- b. Burgerwoningen;
- c. Overige bedrijven (loonwerkers etc.);
- d. Landgoederen;
- e. Infrastructuur (wegen, spoor, vaarwegen);
- f. Nutsvoorzieningen (hoogspanningsleidingen, antennes);
- g. Groenstructuren (windsingels en bomenrijen, wegbeplanting en erfbeplanting).

Deze objecten kunnen zich in verschillende vormen in het buitengebied voordoen, bijvoorbeeld geclusterd zoals het geval is bij lintbebouwing. De lintbebouwing is te vinden langs verbindingswegen tussen de verschillende kernen, en meer specifiek op de stroomruggen. De agrarische bedrijven liggen vaak verspreid en ver van elkaar vandaan, mede als gevolg van milieuhindercirkels. De extensieve veehouderijen komen overwegend in het kommengebied voor.

De meeste wijzigingen van opstallen in het buitengebied vinden plaats op agrarische bouwpercelen. Op deze percelen heeft de agrariër bouwrecht. Hij kan, na afgifte van een bouwvergunning, bijvoorbeeld een bedrijfswoning of een ligboxenstal oprichten. Hier ligt een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente wanneer het gaat om welstandseisen. Een agrarisch bouwperceel zou ingericht en vormgegeven moeten worden aan de hand van de omgeving waarin de structuren worden gerealiseerd. In de nabijheid van een waardevol landschap of karakteristieke bebouwing, moet de welstand extra afwegingen maken ten aanzien van plaatsing van elementen en bouwwerken en de vormgeving.

Een bijzondere verschijningsvorm van bebouwing in het buitengebied zijn landgoederen. Een van de landgoederen binnen de gemeente Overbetuwe is het landgoed

Schoonderlogt aan de Logtesestraat in Elst. Bij dit landgoed horen ook een tweetal opzichterwoningen die zijn opgetrokken in dezelfde stijl als het landgoed. In dergelijke gebieden, waar een bepaald object een karakteristieke uitstraling heeft naar haar omgeving, moet extra aandacht zijn op het gebied van welstand om de samenhang tussen landgoed en omgeving te benadrukken.

Landgoed Schoonderlogt staat vermeld op de rijksmonumentenlijst, mede vanwege de architectuur die daar is toegepast. In het verleden is een ligboxenstal op het perceel gerealiseerd. Echter, deze ligboxenstal heeft op geen enkel punt overeenkomsten met de architectuur van de overige gebouwen op het landgoed. De ligboxenstal doet dus afbreuk op het geheel en vermindert de uitstraling.

Uit bovenstaande blijkt dat het belangrijk is om bij de zorg voor beschermde monumenten aandacht te besteden aan de omgeving. Het gaat hierbij om monumenten, die op zichzelf bescherming genieten op grond van de Monumentenwet of de Monumentenverordening. Wanneer ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in de directe omgeving van dergelijke monumenten, wordt de uitstraling van de monumenten en daarmee de belevingswaarde beperkt.

Teneinde ongewenste ontwikkelingen te weren, wordt extra aandacht en afstemming beoogd bij het samenstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Daarmee is echter alleen de plaats, hoogte en bestemming van bebouwing te regelen. Aanvullend moet de welstandscommissie alert te zijn op aspecten die in de omgeving van elk monument relevant zijn. Hiertoe behoren: architectuur, materiaalgebruik, bouwdelen, detaillering, raamindelingen en dergelijke. In het beleid inzake de monumentenzorg en archeologie is hieraan extra aandacht besteed. Daarin zijn tevens werkafspraken opgenomen die tot voldoende afstemming leiden tussen de ruimtelijke ordening en het welstandstoezicht.

Niet alleen bij objecten waar sprake is van een kwalitatief hoge uitstraling of ligging in een bepaald landschap zou er sprake moeten zijn van extra welstandsbescherming. Ook bij storende structuren in het buitengebied speelt de welstand een grote rol. Het gaat hierbij dan vooral om nutsvoorzieningen. Het welstandstoezicht dient in te spelen op het dusdanig architectonisch aanpassen en inpassen van een storend object, dat de kwaliteit van het buitengebied niet onevenredig wordt aangetast.

Er kunnen dus twee stromingen binnen het welstandsbeleid voor het buitengebied worden onderscheiden. Aan de ene kant moet oog zijn voor het behouden van karakteristieke bebouwing in een karakteristieke omgeving en aan de andere kant moet het welstandsbeleid inspelen op het verbeteren van de architectonische inpassing van noodzakelijke maar storende objecten. Hierbij kan de inpassing van of bij groenstructuren een hulpmiddel zijn. Er kan beplanting aangebracht worden om bepaalde elementen af te schermen. Het tegenovergestelde kan echter ook kwaliteit bevorderen. Door het verwijderen of weglaten van groenstructuren kan het karakter van objecten naar voren gehaald worden.

*Een voorbeeld van dat laatste is de inpassing van een trafohuisje voor waterwinning ten noorden van Muskushouw. Het waterwinbedrijf stelde voor om het trafohuisje in het midden van het pompputtenveld te plaatsen om zoveel mogelijk uit te kunnen sparen op bekabeling. Echter, dit puttenveld ligt in het open kommengebied tussen de Randwijkse Rijndijk en het riviertje de Linge en het trafohuisje zou dus een storend effect hebben op het landschap. Vlakbij het puttenveld ligt de Hemmensestraat, waar lintbebouwing aanwezig is.*

*Nu zal het trafohuisje worden geplaatst tussen de lintbebouwing aan de Hemmensestraat en krijgt, bijvoorbeeld door toevoe-*

*ging van een kap, meer het karakter van een woning die zich in de lintbebouwing bevindt. De bebouwing dient dus te passen*



*in de setting waarin deze geplaatst wordt.*

Figuur 13: Trafohuisje

### **Bebouwde kommen**

Binnen de gemeente Overbetuwe bevinden zich een elftal kernen van verschillende grootte. Deze kernen zijn bijna allemaal op oeverwallen gelegen. In deze kernen is de woonfunctie overheersend. Een bebouwde kom kenmerkt zich door een dichte bebouwing met een doorgaans duidelijke randzone. Naast de woonfunctie zijn binnen de bebouwde kommen werkvoorzieningen (in bijvoorbeeld winkelcentra en op bedrijventerreinen) te vinden. Ook zijn er verschillende voorzieningen te vinden binnen de bebouwde kommen zoals scholen, bibliotheken en zorginstellingen. Binnen een bebouwde kom zijn een aantal structuren te onderscheiden:

- a. Kerngebieden (kernwinkelapparaat, voorzieningenapparaat);
- b. Historische centra (kerk, rijks- en gemeentelijke monumenten);
- c. Infrastructuur (wegen, water, spoor, nutsvoorzieningen);
- d. Groenstructuren (wegen, lanen, parken, borders);
- e. Woongebieden (woonruimte).



Figuur 14: Aandacht voor raakvlakken van structuren

De combinaties van deze structuren bepalen de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde kommen. Vaak zijn de gebieden waar de structuren bij elkaar komen beeldbepalend voor het karakter van de bebouwde kom. Vooral de directe raakvlakken tussen de structuren verdienen maximale aandacht in het kader van het welstandstoezicht. De directe raakvlakken zijn grenzen tussen twee sferen. De randen van bebouwingsvlakken kunnen barrières vormen en meer of minder doordringbaar zijn. In het bijzonder dient er dan aandacht te zijn voor het bijeenhouden van overeenstemmende gebieden.

Het uiterlijk van een plein is doorslaggevend voor de ruimtelijke kwaliteit van de nabije omgeving. Het heeft dus doorwerking. Extra aandacht voor architectonische en stedenbouwkundige situaties op deze plekken is dan ook onontbeerlijk. Dit is ook het geval bij combinaties van verschillende bouwblokken in de bebouwde kern. De afstanden tussen de verschillende structuren zijn binnen de bebouwde kom klein, waardoor onderlinge afstemming van belang is. Wanneer het gaat om historische centra of kerngebieden zal er maximale aandacht gevraagd worden voor welstandsaspecten. In tegenstelling tot het buitengebied zijn de zichtlijnen binnen de bebouwde kom beduidend korter. Om toch een kwalitatieve invulling te geven aan het gebied, is het van belang om meer ruimte te creëren binnen de verdichte bebouwing. Dit kan door middel van het construeren van doorkijkjes om de

verschillende plekken binnen de bebouwde kom met elkaar te verbinden. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de belevingswaarde, maar ook voor het kernwinkelapparaat. Zij zal bijvoorbeeld beter (visueel) bereikbaar zijn wanneer meer dan gemiddelde aandacht wordt besteed aan de herkenbaarheid van de gebouwen die bij de ingang van een kernwinkelapparaat worden gerealiseerd. Beeldbepalende elementen zijn karakteristiek voor de kernen en moeten maximale aandacht hebben bij de inrichting.

Aandacht voor welstand langs doorgaande en toegangswegen binnen de bebouwde kom is belangrijk voor de uitstraling van de kern, omdat de invalsweg vaak het eerste contact met de kern vormt.



Figuur 15: Groene plaatsen binnen bebouwde kom

Dit geldt met name voor historische invalswegen. Ook dient voldoende aandacht geschonken te worden aan nutsvoorzieningen. Echter, bij het laatste gaat het duidelijk om het zoeken naar een inpassing van deze voorzieningen zodat deze zo min mogelijk storend zijn in het straatbeeld.

### **Overgangsgebieden**

Met overgangsgebieden worden de gebieden bedoeld die de overgang vormen tussen bebouwde kom en buitengebied. Deze overgangsgebieden zijn ook vaak de overgangsgebieden tussen stroomrug en komgebied. Aangezien het landschap van de gemeente Overbetuwe een zeer open ka-

rakter heeft, zijn de zichtlijnen ook langer aan de randen van de kernen. Dit geeft reden om aan de randen van de bebouwde kom, zowel bij woongebieden als bij werkgebieden, extra aandacht aan welstand te besteden.

Op een aantal bedrijventerreinen vragen vooral de zichtlocaties extra aandacht. Zij bepalen het beeld van het bedrijventerrein en daarmee de uniciteit. Het gebied dat in het hart van het bedrijventerrein ligt, is minder bepalend voor het aanzien.



Figuur 16: Noodzaak voor welstand: bedrijventerreinen met zichtlocaties

Het komt vaak voor dat de overgang tussen bebouwde kom en buitengebied niet duidelijk is, bijvoorbeeld wanneer de bebouwde kom overgaat in buitengebied middels lintbebouwing aan een doorgaande weg. Ook aan de structuren zelf is dit minder goed te herkennen. In het overgangsgebied komen (voormalige) agrarische bedrijven voor naast reguliere burgerwoningen. Hier is dan sprake van een geleidelijke overgang van bebouwde kom en buitengebied.

### 5.5. Monumenten in de gemeente

Een overzicht van de monumenten in Overbetuwe staat in bijlage 3.

#### ***Cultuurhistorische waardevolle objecten***

Het streekplan van de provincie Gelderland vermeldt een aantal aandachtspunten omtrent cultuurhistorie en monumenten.

In het omgevingsbeleid is veel aandacht voor behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit- en ruimtelijke inrichting. Instandhouding van cultuurhistorisch erfgoed, waaronder begrepen het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren (ondermeer verkavelingspatronen), stedenbouwkundige structuren en (delen van) infrastructuur, zijn speerpunten.

Cultuurhistorische elementen en structuren bepalen, vooral in hun onderlinge samenhang, in belangrijke mate karakter en identiteit van dorp en land. Zij vormen een toegevoegde (belevings)waarde aan de ruimtelijke kwaliteit. Een grote verscheidenheid in een regio is een waardevol gegeven. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom en landelijk gebied, de basis altijd is gelegen in de bestaande structuren. Een goede inpassing van waardevolle cultuurhistorische elementen én zorg voor de onderlinge samenhang draagt bij aan het versterken van regionale en lokale eenheid en identiteit ook binnen nieuwe structuren en functies. *Als voorbeeld kan de relatie tussen molen en omgeving dienen, waarbij het van belang is dat de 'molenbiotoop' zodanig wordt geëerbiedigd, dat de molen voldoende wind kan blijven vangen. Hierdoor blijft ook het zicht op de molen bewaard.*

Zorgvuldig omgaan met en inpassen van waardevolle cultuurhistorische elementen heeft ook een duidelijke economische kant. Het bepaalt mede de kwaliteit van het regionale productiemilieu en is een belangrijk aspect van het regionale toeristisch-recreatieve product.

In het 'Streekplan Gelderland 2005' is een aantal kaarten opgenomen die de waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke structuren en aardwetenschappelijke waarden aangeven.

### ***Landgoederen, landhuizen en herenboerderijen***

De meest aansprekende landgoederen zijn: het voormalige Kasteel Hemmen, voormalig Huis Andelst, Kasteel Loenen, Huis de Mel-lard en Landgoed Schoonderlogt. De laatste drie bouwwerken zijn intact. Ook staan enkele "Huizen" en enkele "Herenboerderijen" op de monumentenlijsten.

### **5.6. Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid**

#### ***Beeldkwaliteitplannen***

De laatste jaren zijn in gemeente Overbetuwe voor nieuwe gebieden steeds meer beeldkwaliteitplannen (BKP) ontwikkeld. Een BKP heeft deels een vergelijkbare functie als de welstandsnota, namelijk:

- samenhang aan te brengen tussen de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving;
- toetsingscriteria aan te geven bij de beoordeling van bouwaanvragen door de welstandscommissie.

Voor de gebieden waarvoor een BKP is vastgesteld, geldt dan ook het beeldkwaliteitplan in plaats van de welstandsnota. De beeldkwaliteitplannen vormen een integraal onderdeel van deze welstandsnota. In Gebied 10, Beeldkwaliteitplannen (blz. 121-122), zijn deze actieve BKP's genoemd.

In het verleden is een groot aantal gebieden ontwikkeld onder regiem van een beeldkwaliteitplan. Die gebieden zijn nu in deze nota opgenomen in de welstandsgebieden *Woonwijken recente uitbreidingen* en *Bedrijventerreinen*. Daardoor hebben die beeldkwaliteitplannen hun functie verloren als toetsingskader. Om het hogere ambitieniveau van de beeldkwaliteit in die gebieden te waarborgen, zijn zij aangemerkt als *categorie Hoog*.



## Hoofdstuk 6. Algemene en object gerichte criteria

### 6.1. Inleiding

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

- de criteria voor architectonische kwaliteit (paragraaf 6.2);
- de sneltoetscriteria (paragraaf 6.6);
- de criteria van repressieve toetsing (paragraaf 6.7).

Ook gaat het om objectgerichte criteria zoals;

- de criteria voor monumenten (paragraaf 6.3);
- reclame (paragraaf 6.4) en;
- de criteria voor zendinstallaties en antennes (paragraaf 6.5).

### 6.2. Criteria voor architectonische kwaliteit

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

1. Bij het welstandsbeleid is specifiek aangegeven dat in dit gebied hogere eisen aan de architectuur worden gesteld.
2. Een bouwplan voldoet niet aan de gebiedsgerichte criteria maar is volgens de welstandscommissie van een zodanige kwaliteit dat ze hier toch een positief advies over wil geven. De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule (hoofdstuk 4.4.2.) gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en

objectgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere welstand van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond.

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

#### ***Relatie tussen vorm, gebruik en constructie***

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

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

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke en leesbare relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere facto-

ren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid.

### ***Relatie tussen bouwwerk en omgeving***

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

Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Het gaat erom dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. (Hoofdstuk 7)

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

### ***Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context***

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

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

Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die voor die plek en gemeenschap geëigend zijn. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te begrijpen als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als

verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

### ***Evenwicht tussen helderheid en complexiteit***

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

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

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de nieuwsgierigheid van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

### ***Schaal en maatverhoudingen***

*Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel van maatverhoudingen dat*

*beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is.*

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

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde. Maar tegelijk vormen ze een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk. Echter waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

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

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

### ***Materiaal, textuur, kleur en licht***

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

Door materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

### ***Detailering***

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

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

### **6.3. Criteria voor monumenten**

De gemeente Overbetuwe kent veel monumenten. Monumenten zijn beschermd door de Monumentenwet of de monumentenverordening. Voorwaarden om in aan-

merking te komen voor bescherming als Rijksmonument zijn dat de zaken (niet alleen gebouwen dus) minstens 50 jaar oud zijn en een aantoonbare schoonheid, wetenschappelijke betekenis of cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. De beschrijving die voor elk monument is gemaakt toont dit aan. Het gaat bij monumenten dus om meer dan alleen esthetische waarden.

Naast Rijksmonumenten zijn er ook gemeentelijke monumenten en archeologische monumenten. Voor elke wijziging aan een beschermd monument moet de eigenaar een vergunning (ex artikel 11 van de Monumentenwet) hebben. Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen, zonder vergunning af te breken, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen, dan wel te herstellen en te gebruiken op een wijze die het monument ontsiert of in gevaar brengt. Een dergelijke vergunning kan worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Deze vergunning is dus naast een eventuele bouwvergunning vereist. Consequentie hiervan is dat er twee adviezen nodig zijn voor de beoordeling van een bouwvergunningplichtige wijziging aan een monument, namelijk een welstandsadvies en een monumentenadvies. De gemeente Overbetuwe streeft naar een verdergaande integratie van deze adviezen.

De monumenten zijn in verschillende deelgebieden, zoals die in deze welstandsnota zijn onderscheiden, te vinden. Daarom zijn in deze paragraaf algemene (voor de hele gemeente gelijke) criteria geformuleerd voor monumenten. Daarbij komt dat per monument in het kader van de bescherming van het monument een beschrijving is gemaakt inclusief waardering. Deze beschrijvingen kunnen als basis dienen voor de beoordeling door de welstands- en monumentcommissie op gelijke wijze als ook de gebiedsbeschrijvingen voor de verschillende deelgebieden fungeren. In deze paragraaf zijn voor de monumenten dan ook

alleen het beleid en de criteria geformuleerd.

Behalve voor wijzigingen aan het monument zelf gelden de criteria ook voor bouwwerken in de directe omgeving van het monument. Het gaat om bouwwerken die op hetzelfde perceel zijn gelegen en die een duidelijk waarneembaar effect hebben op de belevingswaarde van het monument.

#### ***Welstandsbeleid voor monumenten***

Monumenten hebben een unieke waarde. Uitgangspunt is dat deze unieke waarde en daarmee de bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de monumentenbeschrijving, worden behouden en waar mogelijk versterkt. Monumenten blijven echter alleen in goede staat als zij een nuttige maatschappelijke functie hebben. (Nieuwe) gebruiksmogelijkheden dienen dan ook zo min mogelijk te worden beperkt, zolang de cultuurhistorische waarde van het (rijks) monument maar behouden blijft.

#### ***Welstandscriteria voor monumenten***

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

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

De welstandscommissie toetst daarbij op de volgende aandachtspunten:

- of hoofdvorm en situering passen bij het monument;
- of het bouwplan invloed heeft op de omgeving (indien van toepassing);
- of de verschijningsvorm voldoende kwaliteit heeft (hierbij worden de criteria voor architectonische kwaliteit gehan-

teerd zoals geformuleerd in paragraaf 6.2) en de bebouwingskarakteristieken van het monument respecteert;

- of de plaats en de afmetingen van raam-, deur- en andere gevelopeningen in de gevels op elkaar afgestemd zijn;
- of kleur- en materiaalgebruik en de detaillering passen bij het monument.

#### **6.4. Criteria voor reclame**

De criteria voor reclame zijn bedoeld voor alle gebieden in de gemeente. Niettemin wordt er in de criteria voor reclame wel een onderscheid gemaakt tussen reclames in de bebouwde kom en in het landelijk gebied. Reclame-uitingen in de bebouwde kom worden meer beoordeeld in relatie tot de vormgeving van de bebouwing. Die in het landelijk gebied meer in relatie tot het landschap.

Reclame in de bebouwde kom komt vooral voor in die delen waar winkels en/of bedrijven gevestigd zijn. Op bedrijfs- en winkelpanden kan reclame een passend middel zijn om herkenbaar zijn. Ook om aan te geven wat voor soort bedrijf het is en welke goederen er verkocht worden. In andere delen van de gemeente (woonwijken) is reclame in principe niet passend en daarmee ongewenst. Om die reden wordt in woonwijken een restrictief beleid gevoerd voor reclame-uitingen.

Daarnaast zijn er nog **algemene reclame-uitingen**. Bijvoorbeeld in de vorm van **billboards, reclame op bushokjes en aan lantaarnpalen**. Voor deze vormen van reclame wordt door de gemeente aparte criteria ontwikkeld. Dit beleid zal t.z.t. onderdeel worden van deze welstandsnota.

In het landelijk gebied is de kwaliteit van het landschap bepalend voor de mogelijkheid om reclame te voeren. In een agrarisch gebied of een natuurgebied is het groene karakter dusdanig wezenlijk dat dit niet of nauwelijks reclame verdraagt. Daar waar grootschalige, niet agrarische, bedrijven zijn

gevestigd of op plekken waar door infrastructuur het landschappelijke karakter is "versteend", is wellicht zorgvuldig geplaatste reclame acceptabel.

Voor zowel het buitengebied als binnen de bebouwde kom geldt dat reclame alleen acceptabel is als er een rechtstreeks functioneel verband is met het pand waar de reclame op, aan of bij is geplaatst. Anders gezegd; reclame mag niet verwijzen maar moet visueel verbonden zijn met het pand waarin het bedrijf of de winkel, die de reclame voert, is gevestigd.

#### **6.4.1. Reclame in de bebouwde kom**

##### ***Algemeen***

De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.

##### ***Reclame in een woonwijk***

- Op woningen mag geen reclame worden gevoerd;
- daar waar kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld aan huis gebonden beroepen, is alleen één bescheiden reclame acceptabel. Een bord aan de gevel van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>;
- een vrijstaande reclame in de tuin is toegestaan. Dit bord mag niet groter zijn dan 80 cm bij 50 cm en niet hoger uitsteken dan 1,5 meter;
- de reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden;
- er mag geen lichtreclame geplaatst worden. Reclameborden mogen ook niet worden verlicht;
- reclamevlaggen en banieren zijn in woonwijken niet toegestaan;

##### ***Reclame op winkels en bedrijfsterreinen***

- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en

bevestiging moeten passen bij de bouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd;

- de maatvoering dient in een harmonieuze verhouding te staan tot de gevelgrootte;
- de reclame-uitingen moeten zo vlak mogelijk tegen de gevel worden geplaatst;
- een reclame mag alleen buiten het gebouwsilhouet uitsteken als dit past bij de vormgeving of als de omgeving dit toelaat;
- de reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden;
- per geveldeel is maximaal één reclame toegestaan;
- voor winkels en bedrijfspanden geldt dat:
  - etalageruiten en ramen niet met reclames mogen worden beplakt. Eventuele raambeschilderingen moeten in de verbouwingsplannen worden opgenomen;
  - reclame-uitingen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond mogen worden aangebracht (dus niet aan de bovenverdiepingen). De bovenkant van de reclame moet op zijn minst 50 centimeter onder de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping liggen;
  - bij een gevel met een luifel, de reclame tegen of onder de luifel geplaatst dient te worden. Dit moet gebeuren op een wijze die past bij de vormgeving van de luifel;
  - indien geen luifel aanwezig is, er één haaks op de gevel aangebracht reclamebord is toegestaan. Dit reclamebord is maximale 80 bij 80 cm (hoogte bij breedte);
  - een reclame niet meer dan 60% van de gevelbreedte mag beslaan;
- een reclame mag niet knippen en ook niet bewegen;

- op bedrijventerreinen zijn per perceel maximaal drie stuks vlaggen of banieren toegestaan. Zij moeten gegroepeerd worden geplaatst, in de directe nabijheid van de entree van het gebouw;
- deze vlaggen en banieren zijn alleen toegestaan in een omgeving die een dusdanige schaal heeft dat ze niet overheersen.
- op bedrijventerreinen zijn reclameborden toegestaan die maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed zijn. Dit mag echter maximaal de helft van de breedte van de gevel zijn;
- op bedrijfsverzamelgebouwen mag slechts op één plek reclame worden gevoerd voor alle in het pand gevestigde bedrijven. Dit bord te plaatsen nabij de hoofdingang;
- vrijstaande reclameborden zijn alleen op bedrijventerreinen toegestaan. Deze borden mogen maximaal 7,5 meter hoog en 1 meter breed zijn;
- voor bedrijventerreinen die niet vallen onder de gebiedscategorie 'Hoog' geldt een soepele welstandstoets.

#### **6.4.2. Reclame in het buitengebied**

Reclame in het buitengebied is in principe ongewenst. Reclame bij agrarische bedrijven is alleen toelaatbaar in een zeer bescheiden vorm:

- de reclame moet een functionele relatie met het betreffende erf hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere erven;
- de reclame moet op de panden of op korte afstand van de panden worden geplaatst, deze panden moeten zichtbaar zijn tegelijk met de reclame;
- de vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de karakteristieken van de omgeving;
- de maatvoering dient in een harmonieuze verhouding te staan tot de gevelgrootte;
- lichtreclame is niet acceptabel

- per bedrijf is één reclame toegestaan. Die mag niet groter zijn dan 2m<sup>2</sup> bij niet agrarische bedrijven en 1m<sup>2</sup> bij agrarische bedrijven;
- de reclame dient te worden uitgevoerd in gedekte kleuren;
- vlaggen en banieren zijn niet toegestaan.

#### **6.5. Criteria zendinstallaties en anten-nemasten**

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

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

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

#### **Welstandsbeleid**

Onderstaande richtlijnen vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie bij

de beoordeling van bouwplannen, aanvullend op de algemene richtlijnen die in de bouwverordening zijn geformuleerd.

#### Plaatsing

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

#### Vormgeving en detaillering

- Er moet zo hoogwaardig mogelijke vormgeving en detaillering worden nagestreefd, vooral waar sprake is van inpassing in kwetsbare gebieden;
- een smalle mast met buisprofiel verdient voorkeur boven een vakwerkconstructie;
- een licht tot middelgrijze kleurtoon heeft de voorkeur boven een wit gemoffelde mast. Een witte kleur kan bij bepaalde lichtval scherp met de omgeving contrasteren;
- de functie van de bouwmassa dient afleesbaar te zijn;
- aandacht moet worden geschonken aan de vormgeving en detaillering van regel- en voedingskasten;
- tevens moet er aandacht zijn voor de vormgeving en detaillering van de bestrating en eventuele hekwerken aan de voet van een mast.

#### ***Plaatsing bij monumenten***

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

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

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

#### **6.6. Sneltoetscriteria**

De gemeente Overbetuwe hanteert als loketcriteria de sneltoetscriteria zoals die zijn opgesteld door de gezamenlijke provinciale welstandsorganisaties. De criteria voor dakkapellen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen zijn daarvan afgeweken. Deze criteria zijn verruimd. De sneltoetscriteria inclusief bovengenoemde afwijkingen zijn opgenomen in bijlage 1.

In de gebieden met de kwalificatie Hoog zijn de sneltoetscriteria niet van toepassing.

#### **6.7. Criteria voor ernstige strijd met welstand**

Repressieve toetsing is toetsing achteraf. Het gaat bij deze welstandstoetsing dus om gebouwen die al gebouwd zijn. De Woningwet (artikel 12a Ww) geeft aan dat al gerealiseerde bouwplannen getoetst moeten worden op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Dat is dus een minder zware toetsing dan op redelijke eisen van welstand die voor bouwplannen geldt.

Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand moet er in de gemeente Overbetuwe sprake zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is. Hiervan is in elk geval sprake als:

- het bouwwerk zich afsluit voor zijn omgeving, dus als er gevels zonder gevelopeningen worden toegepast aan de openbare ruimte terwijl dit niet past bij de functie van het gebouw of de karakteristieken van de omgeving;
- architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk worden vernietigd of ontkend;
- er armoedige materialen worden toegepast;
- er felle of contrasterende kleuren worden toegepast;
- een opdringerige reclame is aangebracht;

- het bouwwerk een grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie de gebiedsbeschrijvingen).

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken zijn per definitie niet in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

#### **6.8. Nutsgebouwen, civiele kunstwerken en dergelijke**

##### **Beschrijving**

Civieltechnische, zoals bruggen en tunnels, zijn bouwvergunningplichtig en worden dus getoetst op welstand. Dit geldt ook voor nutsgebouwen, speeltoestellen en bij de verkeersstructuur behorende bebouwing zoals benzinestations. De vormgeving van deze bouwwerken wordt voor een groot deel bepaald door de functie van het kunstwerk en de constructieve mogelijkheden.

In de gemeente Overbetuwe zijn vooral in het buitengebied de snelwegen en de spoorwegen nadrukkelijk aanwezig. Deze structuren hebben een eigen functie en vormgeving die vaak niet past bij de directe omgeving maar die in zichzelf kwaliteit kan hebben.

##### **Welstandsbeleid**

###### *Verantwoording*

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

###### *Beleid*

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

### **Welstandscriteria**

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

#### *Situering*

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

#### *Vormgeving*

1. Bij verbouwingen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd. Daarbij is in ieder geval relevant: hoofdvorm, dakvorm en schaal en maat;
2. Bij nieuwbouw dient een vormgeving gekozen te worden met respect voor de directe omgeving qua maat, schaal en materiaalkeuze;
3. Bij nieuwbouw kiezen voor een eenvoudige bouwmassa met als basis een rechthoekige plattegrond;
4. De vormgeving kan in bijzondere gevallen gerelateerd zijn aan de stedenbouwkundige betekenis van de locatie of van de vormgeving die past in het totale concept;

5. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-, deuren en andere openingen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn en op de karakteristieken van het gebouw.

#### *Detallering, kleuren en materialen*

1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden gelijk aan of harmoniserend met het bestaande gebouw;
2. Er dienen kleuren en materialen toegepast te worden zoals in de directe omgeving of gerelateerd aan de functie van het bouwwerk;
3. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

### 7.1. Gebiedsindeling

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

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

#### 7.1.1. De gebieden (beschrijving, welstandsbeleid en criteria)

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

##### ***Kaart***

Op het eerste blad staat een kaartje waarop (de ligging van) het gebied is aangegeven. In bijlage 8 en 9 staan kaarten met per kern alle gebieden aangegeven.

##### ***Gebiedsbeschrijving***

Na het kaartje volgt de gebiedsbeschrijving. Hier worden de belangrijkste karakteristieken van het gebied en vooral van de bebouwing beschreven. Het gebied wordt beschreven met tekst en foto's. De foto's zijn geen referentiebeelden zoals in een beeld-

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

##### ***Bijzondere elementen***

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

##### ***Welstandsbeleid***

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

Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

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

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

#### Behouden van de bebouwingskarakteristieken

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

#### Respecteren van de bebouwingkarakteristieken

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

#### Vernieuwen

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

#### Versterken

Hiermee wordt bedoeld dat een bouwplan zodanig ontworpen moet zijn dat het geheel

na realisering van het bouwplan beter voldoet aan de bebouwingskarakteristieken van het gebied.

#### Herstellen

Hiermee wordt bedoeld dat oorspronkelijke karakteristieken weer teruggebracht moe-

ten worden. Afwijkingen worden daarbij teniet gedaan. Dit gaat niet alleen om verbouwingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen maar ook om nieuwbouw. Dit wordt met name gebruikt in de omgeving van monumenten en waardevolle historische gebieden.

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

### ***Welstandscriteria en richtlijnen***

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

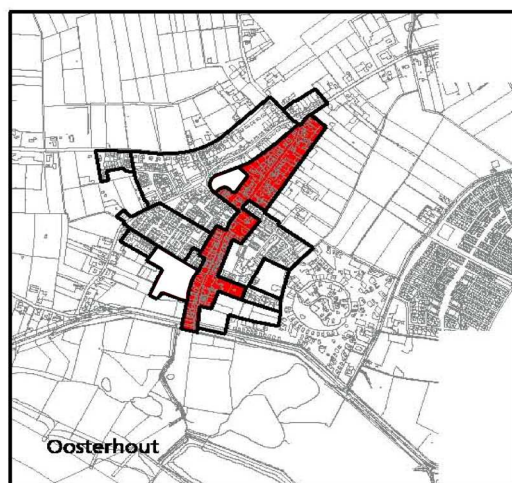
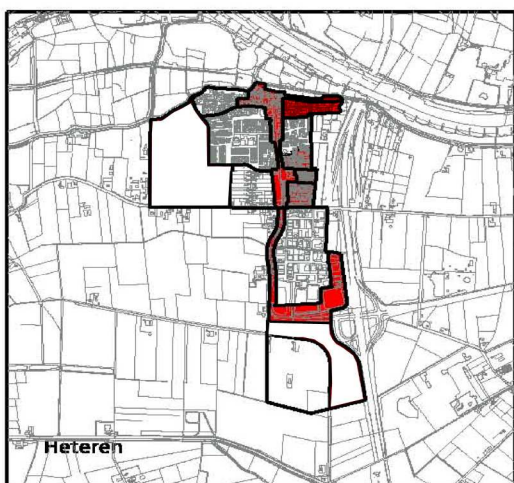
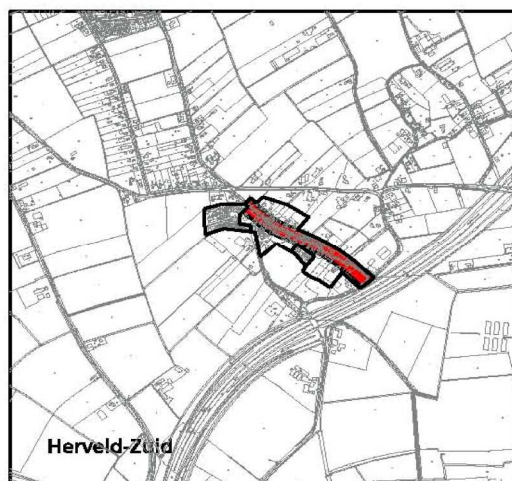
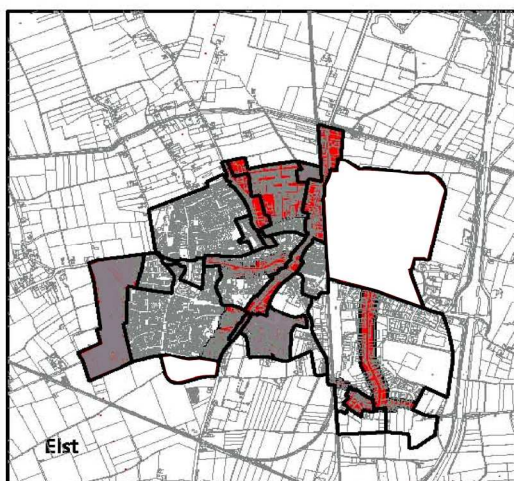
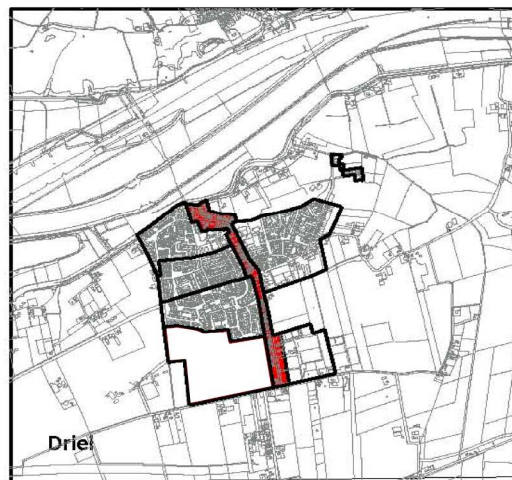
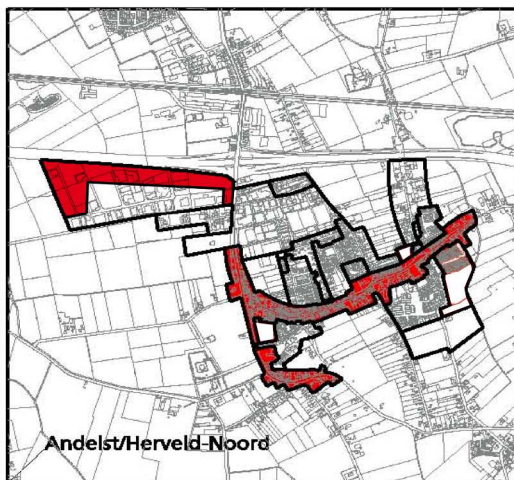
### ***Bijzondere beoordeling***

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

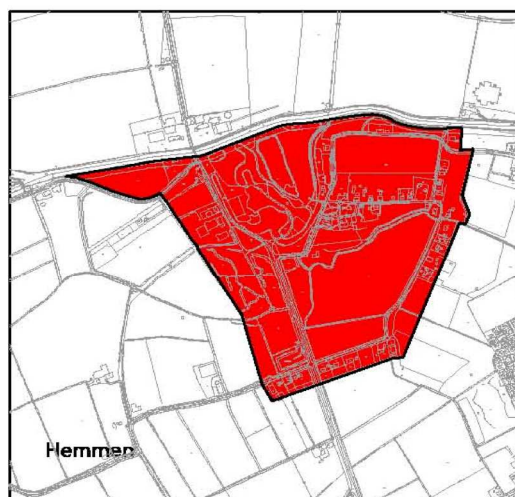
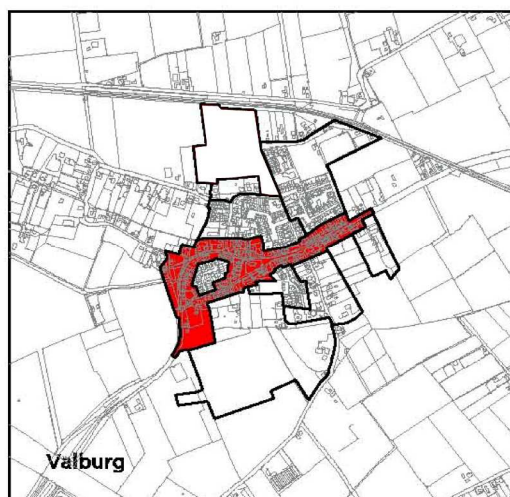
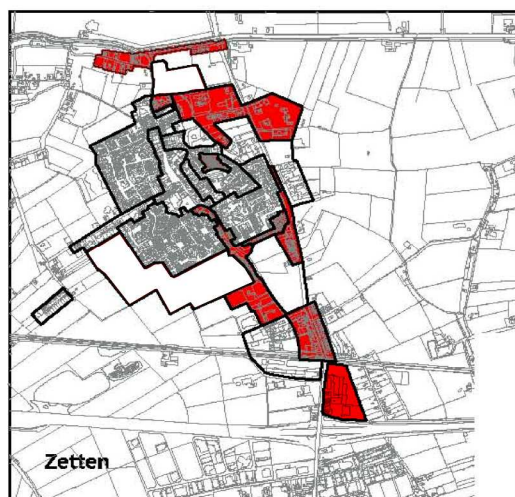
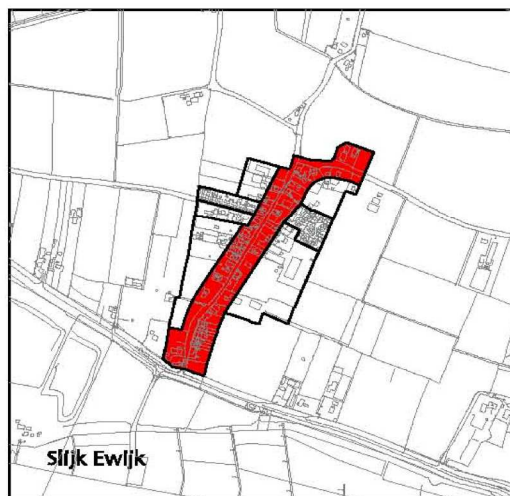
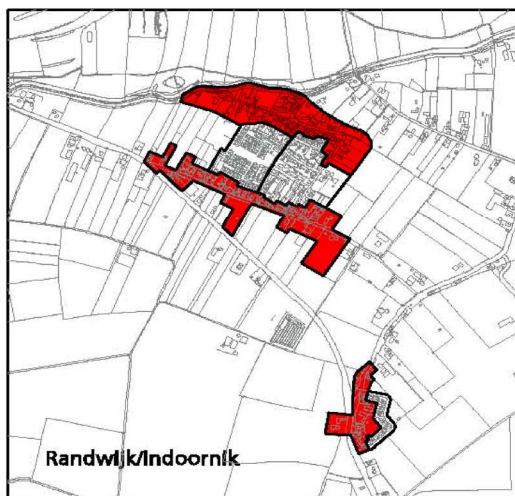
## **7.2. Welstandsniveau's**

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

**Categorie Hoog**



**Categorie Hoog**



### Categorie Hoog

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

### Categorie Middel

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

### Welstandstoets Laag

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

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

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

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

### 7.3. Welstandsgebieden

Hierna volgen de gebiedsbeschrijvingen. Op de overzichtkaarten (bijlagen 5 en 6) kan gekeken worden in welk gebied een pand ligt. Bij onzekerheid daarover kunnen de kaarten (aan de balie) van de gemeente worden geraadpleegd of de website van de gemeente.

#### ***De gebieden; inhoudsopgave***

##### Buitengebied

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. Oeverwallen en stroomruggen..... | 39 |
| 2. Komgronden .....                 | 59 |
| 3. Uiterwaarden.....                | 67 |

##### Generiek

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 4 Recreatiegebieden.....                         | 73  |
| 5 Historische invalswegen .....                  | 79  |
| 6. Woonwijken vooroorlogs tot jaren veertig..... | 91  |
| 7. Woonwijken wederopbouw .....                  | 97  |
| 8. Woonwijken jaren zeventig en tachtig .....    | 107 |
| 9. Woonwijken recente uitbreidingen.....         | 113 |
| 10. Beeldkwaliteitplannen .....                  | 121 |
| 11. Bedrijventerreinen.....                      | 123 |

##### Specifiek

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 12. Elst centrum .....          | 129 |
| 13. Zetten centrum.....         | 135 |
| 14. Hemmen .....                | 139 |
| 15. Heldringstichting e.o. .... | 145 |

## Bijlagen



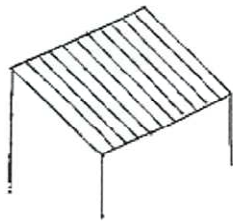




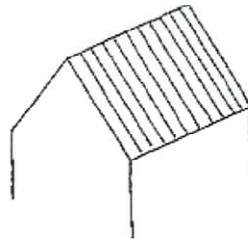
|                                   |                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aanbouw</b>                    | grondgebonden toevoeging aan een gebouw;                                                                                                                                                          |
| <b>Achterzijde</b>                | de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw;                                                                                                                   |
| <b>Bebouwingskarakteristieken</b> | de vormgevingsaspecten en constructieve aspecten aan een bouwwerk die bepalend zijn voor de aanblik;                                                                                              |
| <b>Beeldkwaliteitplan</b>         | document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld-/belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en de inrichting van het openbare gebied;                                                     |
| <b>Bestemmingsplan</b>            | door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd;                                                                                        |
| <b>Bijgebouw</b>                  | gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage;                                                        |
| <b>Boerderij</b>                  | gebouw met een (oorspronkelijk) agrarische functie met een geïntegreerd woonhuis;                                                                                                                 |
| <b>Bouwwerken</b>                 | elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| <b>Bouwlaag</b>                   | begane grond of verdieping van een gebouw;                                                                                                                                                        |
| <b>Bouwstijl</b>                  | architectonische vormgeving van een gebouw;                                                                                                                                                       |
| <b>Bungalow</b>                   | meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd;                                                                                                            |
| <b>Buurtschap</b>                 | verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom;                                                                                                                                       |
| <b>BKP</b>                        | afkorting voor beeldkwaliteitplan;                                                                                                                                                                |
| <b>Coherent</b>                   | samenhangend;                                                                                                                                                                                     |
| <b>Complex</b>                    | geheel van bij elkaar horende gebouwen. Vaak op één perceel;                                                                                                                                      |
| <b>Dakhelling</b>                 | de hoek van het dak t.o.v. een horizontaal vlak;                                                                                                                                                  |
| <b>Dakkapel</b>                   | uitbouw op een hellend dakvlak;                                                                                                                                                                   |
| <b>Dakopbouw</b>                  | een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;                                                                 |
| <b>Dakoverstek</b>                | buiten de gevels uitstekend deel van het dak;                                                                                                                                                     |
| <b>Dakschild</b>                  | driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan de grote dakvlakken van het gebouw. Meestal aan de achterzijde of zijkant van het dak;                                                                |
| <b>Dakvormen</b>                  | (zie bijlage);                                                                                                                                                                                    |
| <b>Damwand(plaat)</b>             | stalen gevel- of dakplaat met een rechtlijnige golfstructuur;                                                                                                                                     |
| <b>Detailtering</b>               | wijze waarop een gebouw technisch is vormgegeven, ook wel kleinere aspecten van de vormgeving zoals de betimmering van een goot;                                                                  |
| <b>Druiplijn</b>                  | onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak;                                                                                                   |
| <b>Dwarskap</b>                   | kapvorm die dwars op de weg is geplaatst;                                                                                                                                                         |
| <b>Erf</b>                        | onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis;                                                                                                                                         |
| <b>Erfafscheiding</b>             | visuele afscheiding tussen twee erven;                                                                                                                                                            |
| <b>Erker</b>                      | kleine transparante toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas;                                                                      |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gedekte kleuren</b>              | niet opvallende, goed in de omgeving passende kleuren. In het buitengebied bijvoorbeeld: bruin, donkerrood, donkergroen, zwart, donkerblauw;                                                                                                                                                        |
| <b>Geleding</b>                     | wijze waarop de gevel van een gebouw is ingedeeld;                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Geschakelde woning</b>           | woning die met een tussenlid (bijvoorbeeld een garage) aan een andere woning is verbonden;                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gesmoorde dakpan</b>             | donker gekleurde gebakken dakpan;                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Gootlijn</b>                     | de goot of de druiplijn onder aan een dakvlak;                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Griend</b>                       | deel van de uiterwaarde waar (bos)beplanting voorkomt. Veel gebruikt als kap- en stookhout;                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hallehuis</b>                    | veel voorkomend boerderijtype dat wordt gekenmerkt door een; zadeldak met eventueel een wolfseind aan de voorzijde en eventueel een dakschild aan de achterzijde en lage goten;                                                                                                                     |
| <b>Harmoniëren</b>                  | zorgvuldig op elkaar afstemmen zodat geen harde contrasten ontstaan;                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hoofdgebouw</b>                  | een gebouw dat op een bouwperceel door zijn functie, uitstraling, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;                                                                                                                                                          |
| <b>Hoofdvorm</b>                    | meest kenmerkende volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen;                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Houtwal</b>                      | groenstrook tussen twee weilanden of tussen het erf van de boerderij en de weilanden;                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Interbellum</b>                  | periode tussen de eerste en tweede wereldoorlog;                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Jugendstil of Art deco</b>       | verwante bouwstijl uit het begin van de vorige eeuw gekenmerkt door het toepassen veel decoratieve ornamenten, vaak geïnspireerd door de natuur;                                                                                                                                                    |
| <b>Kavel</b>                        | grondstuk, kadastrale eenheid;                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Langskap</b>                     | kapvorm die evenwijdig aan de weg is geplaatst;                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lessenaarskap/dak</b>            | een dak bestaand uit één hellend dakvlak;                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Lint</b>                         | langgerekte weg met daarlangs bebouwing;                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Mansarde-kap of gebroken kap</b> | als een zadeldak maar dan met een knik (zie bijlage);                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Massa</b>                        | volume van een gebouw of bouwdeel;                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Meerzijdige oriëntatie</b>       | gerichtheid van het gebouw naar meerdere zijden;                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Molenbiotoop</b>                 | Voor het functioneren van een molen is wind nodig. Dat betekent dat tot op een afstand van $\pm 400$ m geen hoge bebouwing dient te staan in het pad van overheersende windrichting en molen. De biotoop is het milieu waarbinnen de molen "(i.d. bouwhoogte nieuwbouw) eerbiedigd dient te worden; |
| <b>Nok</b>                          | horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak;                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Nokrichting</b>                  | de richting van de belangrijkste nok van een gebouw;                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ondergeschikt</b>                | voert niet de boventoon;                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ontsluiting</b>                  | de toegang tot een terrein of een gebouw;                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Oriëntatie</b>                   | de richting van een gebouw (meestal gelijk aan de nokrichting);                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Overstek</b>                     | bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rationele verkaveling</b>        | verkaveling met rechte lijnen die meestal haaks op elkaar staan;                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Representatief</b>               | zorgvuldig met meer aandacht voor de architectuur vormgegeven;                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Reliëf</b>                       | hoogteverschil;                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rollaag</b>                      | horizontale rij, verticaal geplaatste, stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand;                                                                                                                                                                                  |

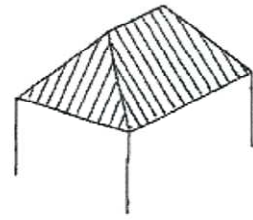
|                              |                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rooilijn</b>              | lijn die aan de straatzijde de grens aangeeft waarachter gebouwd moet worden. Meestal in bestemmingsplan aangegeven;                                   |
| <b>Samengestelde kap</b>     | kapvormen met een combinatie van bijvoorbeeld zadeldak en mansarde kap;                                                                                |
| <b>Schaal van een gebouw</b> | de relatieve grootte van een gebouw. Wordt gevormd door de afmetingen of de indeling van de hoofdvorm en gevels;                                       |
| <b>Schilddak</b>             | dak met vier hellende vlakken waarvan twee trapeziumvormig met een nok en twee driehoekig (zie bijlage);                                               |
| <b>Semi-bungalow</b>         | als een bungalow, maar dan met een flauw hellend dak;                                                                                                  |
| <b>Situering</b>             | de plaatsing van een bouwwerk in zijn omgeving;                                                                                                        |
| <b>Steekkap</b>              | kleine dwarskap op een langskap;                                                                                                                       |
| <b>Topgevel</b>              | gevel met rechte beëindiging door een dakvlak;                                                                                                         |
| <b>Trapgevel</b>             | gevel die wordt beëindigd met een symmetrische aan beide zijden trapvormige top;                                                                       |
| <b>Tuindorp</b>              | bouwstijl waarbij de woningen omgeven worden door veel groen;                                                                                          |
| <b>Uitbouw</b>               | aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is;                                                                |
| <b>Verblijfsruimte</b>       | kamer of andere ruimte in een gebouw die geschikt en bedoeld is voor langer verblijf (bijvoorbeeld woonkamer, slaapkamer, keuken, maar niet een gang); |
| <b>Verkaveling</b>           | de wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden/akkers;                                                            |
| <b>Vorgevel</b>              | de belangrijkste representatieve gevel, vaak is hier de voordeur in te vinden, is niet altijd straatgevel;                                             |
| <b>Vorgevellijn</b>          | denkbeeldige lijn die strak loopt langs de vorgevel van een bouwwerk;                                                                                  |
| <b>Voorzijde</b>             | de vorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw;                                                                               |
| <b>Wadi's</b>                | opslagbassins voor regenwater, veel toegepast in ecologische wijken;                                                                                   |
| <b>Wederopbouw</b>           | de periode na de tweede wereldoorlog, gekenmerkt door grootschalige uitbreidingswijken met seriematige woningbouw;                                     |
| <b>Windveer</b>              | plank aan de zijkant van het dakvlak bij een vorgevel;                                                                                                 |
| <b>Wolfseind</b>             | dakschild aan een zadeldak van een woning of boerderij;                                                                                                |
| <b>Zaagtandmodel</b>         | een verkavelingsmodel waarbij de woningen schuin ten opzichte van de weg staan, en verspringen;                                                        |
| <b>Zadeldak</b>              | dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen (zie bijlage).                                                                     |



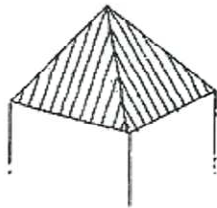
*Lessenaar-dak*



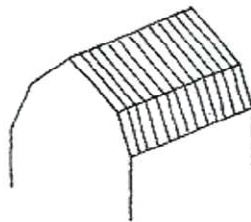
*Zadel-dak*



*Schild-dak*



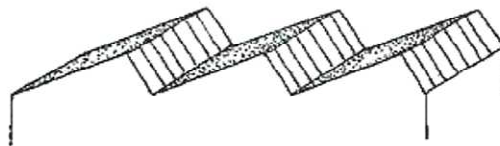
*Tent-dak*



*Mansarde-dak*



*Zadel-dak met  
wolfseinden*



*Zaag-dak of Sheddak*

## Rijksmonumentenlijst gemeente Overbetuwe

7 - 8 - 2008

## Post v.m. Elst

|       |                       |      |                 |
|-------|-----------------------|------|-----------------|
| 14947 | Grote Molenstraat 2   | Elst | Toren N.H.Kerk  |
| 14948 | Grote Molenstraat 2   | Elst | N.H.Kerk        |
| 14949 | Rijksweg Zuid 88      | Elst | Huize "De Haer" |
| 14950 | Snodenhoeksestraat 20 | Elst | Gepl.boerderij  |
| 14951 | 2e Weteringsewal ong. | Elst | Moordkruis      |

## Post v.m. Valburg

|       |                      |             |                              |
|-------|----------------------|-------------|------------------------------|
| 36720 | Mellardsestraat 4    | Valburg     | Landhuis "De Mellard"        |
| 36721 | Broekstraat 18       | Valburg     | T-boerderij                  |
| 36722 | Kerkplein 6          | Valburg     | N.H.Kerk                     |
| 36723 | Kerkplein 6          | Valburg     | Toren                        |
| 36724 | Kerkstraat 32        | Valburg     | Boerderij                    |
| 36725 | Molenstraat 5a       | Valburg     | Standerdmolen "Nieuw Leven"  |
| 36726 | Tielsestraat 2       | Valburg     | Boerderij "De Eikenakker"    |
| 36727 | Tielsestraat 129     | Valburg     | Boerderij "De Leygraaf"      |
| 36728 | Reethsestraat 17     | Valburg     | Boerderij "Bertha's Hof"     |
| 36728 | Reethsestraat 19     | Valburg     | Tabaksschuur                 |
| 36729 | Kerkstraat 22        | Andelst     | Toren                        |
| 36730 | Kerkstraat 22        | Andelst     | N.H.Kerk                     |
| 36731 | Kerkstraat 24        | Andelst     | T-boerderij                  |
| 36732 | Tielsestraat ong.    | Andelst     | Siervazen Huis te Andelst    |
| 36734 | Waalstraat 14        | Andelst     | T-boerderij                  |
| 36735 | Boelenhamsestraat 9  | Hemmen      | Boerderij                    |
| 36736 | Dorpsstraat 1-2      | Hemmen      | Pastorie v.m.                |
| 36737 | Kerkplein 1          | Hemmen      | N.H.Kerk                     |
| 36738 | Kerkplein 1          | Hemmen      | Toren                        |
| 36739 | Molenpad 1           | Hemmen      | T-boerderij                  |
| 36740 | Molenstraat 20       | Hemmen      | Boerderij                    |
| 36741 | v.m. Huis Hemmen     | Hemmen      | Emplacement                  |
| 36742 | hek v.m. Kasteel     | Hemmen      | Huis te Hemmen               |
| 36743 | Bredestraat Noord 30 | Herveld     | T-boerderij "Gennipenstein"  |
| 36745 | Kruisstraat 3        | Herveld     | T-boerderij "Het Elshout"    |
| 36746 | Meeuwerdensestraat 2 | Herveld     | T-boerderij "De Meeuwerden"  |
| 36747 | Merkenhorststraat 2  | Herveld     | T-boerderij "De Tip"         |
| 36748 | Merkenhorststraat 18 | Herveld     | T-boerderij "De Merkenhorst" |
| 36750 | Schoolstraat 3       | Herveld     | N.H.Kerk                     |
| 36751 | Schoolstraat 3       | Herveld     | Toren                        |
| 36752 | Schoolstraat 4       | Herveld     | T-boerderij                  |
| 36753 | Stenenkamerstraat 65 | Herveld     | Standerdmolen "De Vink"      |
| 36754 | Stenenkamerstraat 74 | Herveld     | Woonhuis "De Steenenkamer"   |
| 36755 | Grote Allee 4        | Loenen      | Woonhuis "Loenen"            |
| 36756 | Dorpsstraat 19       | Oosterhout  | Boerderij                    |
| 36758 | Dorpsstraat 70       | Slijk-Ewijk | N.H.Kerk                     |

|       |                |             |           |
|-------|----------------|-------------|-----------|
| 36759 | Dorpsstraat 70 | Slijk-Ewijk | Toren     |
| 36760 | Waaldijk 13    | Slijk-Ewijk | Boerderij |
| 36761 | Kerkstraat 11  | Zetten      | N.H.Kerk  |
| 36762 | Kerkstraat 11  | Zetten      | Toren     |

#### Post v.m. Heteren

|       |                     |          |                               |
|-------|---------------------|----------|-------------------------------|
| 21984 | Bredeweg 69         | Randwijk | Boerderij " 't Klaphek"       |
| 21985 | Kerkstraat 1        | Randwijk | N.H.Kerk                      |
| 21980 | Kerkstraat 8        | Driel    | N.H.Kerk                      |
| 21981 | Kerkstraat 8        | Driel    | Toren N.H.Kerk                |
| 21983 | Baltussenweg 37     | Driel    | Boerderij " 't Ooievaarsnest" |
| 21982 | Drielse Rijndijk 99 | Driel    | Boerderij "De Grote Navel"    |
| 21976 | Dorpsstraat 15      | Heteren  | Boerderij "De Beemd"          |
| 21977 | Kastanjelaan 14     | Heteren  | N.H.Kerk                      |
| 21978 | Kastanjelaan 14     | Heteren  | Toren "De Peperbus"           |
| 21979 | O.L.Vrouwestr. 85   | Heteren  | Boerderij "De Steeg"          |

#### Rijksmonumenten vanuit mip,msp,mrp,

#### Post v.m. Elst

|        |                    |  |                                           |
|--------|--------------------|--|-------------------------------------------|
| 523673 | Logtsestraat 4     |  | Poortgebouw-koetshuis "Schoonderlogt"(97) |
| 523674 | Rijksweg Zuid 11   |  | Villa "Colorito" (161)                    |
| 523675 | Wolfhoeksestraat 3 |  | Herenboerderij "Huize Reeth" (65)         |

#### Post v.m. Heteren

|        |                    |         |                          |
|--------|--------------------|---------|--------------------------|
| 521804 | Renkumse Veerweg 3 | Heteren | steenbakkerij "Randwijk" |
|--------|--------------------|---------|--------------------------|

#### Post v.m. Valburg

|        |                              |             |                                                                                                        |
|--------|------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 523918 | Bredestraat Noord 36         | Herveld     | Boerderij "De Eshof" (224)                                                                             |
| 523905 | Dorpsstraat 14               | Oosterhout  | R.K.kerk en H.Hartbeeld                                                                                |
|        | Dorpsstraat 16               | Oosterhout  | Pastorie (18)                                                                                          |
| 523919 | Dorpsstraat 42               | Oosterhout  | Houten huis "Heureka"(21)                                                                              |
| 523901 | Tielsestraat 136             | Herveld     | Landhuis""De Nieuwe Kapel",<br>Koetshuis en inrijhek (221)                                             |
| 523897 | Tielsestraat 233             | Andelst     | Herenboerderij,<br>schuren en inrijhek (173)                                                           |
| 523909 | Vluchtheuvellaan 16          | Zetten      | Kerk, 4 grafstenen,<br>2 toegangshekken, Leigraaf (149)                                                |
| 523914 | Veldstraat 57                | Zetten      | Boerderij, fruitschuur, bruggetje                                                                      |
| 523889 | Wageningsestraat 33          | Andelst     | Koelhuis (166)                                                                                         |
| 523889 | Wageningsestraat 35          | Andelst     | Veilinggebouw (166)                                                                                    |
| 523892 | Waaldijk,                    |             | 4 grenspalen (43) Wolferen-Dodewaard, Loenen-<br>Wolferen, Slijk-Ewijk-Loenen, Oosterhout-Slijk-Ewijk. |
| 523893 |                              |             |                                                                                                        |
| 523894 |                              |             |                                                                                                        |
| 523895 |                              |             |                                                                                                        |
| 523896 |                              |             |                                                                                                        |
| 520765 | Grote Allee 4 en Waaldijk 11 | Slijk-Ewijk | Historische Buitenplaats complex Loenen                                                                |
| 514819 | Veldstraat ong.              | Hemmen      | Historische Buitenplaats Huis te Hemmen                                                                |

## Gemeentelijke monumentenlijst gemeente Overbetuwe

6 - 8 - 2008

### Post v.m. Heteren

Nieuw oud

|      |     |                     |                                     |
|------|-----|---------------------|-------------------------------------|
| 0006 | 500 | Boterhoeksestraat 5 | hallenboerderij met middenlangsdeel |
| 0095 | 501 | Dorpsstraat 5       | hallenboerderij met middenlangsdeel |
| 0096 | 502 | Dorpsstraat 29      | blokvormig woonhuis                 |
| 0001 | 503 | Dorpsstraat 36/38   | blokvormig winkel/woonhuis          |
| 0187 | 504 | Kastanjelaan 2      | voormalig veerhuis                  |
| 0094 | 505 | Kastanjelaan 4      | v.m.gemeentehuis Heteren            |
| 0093 | 506 | Kastanjelaan 13/15  | vrijstaande blokvormige villa       |
| 0002 | 507 | Kerkplein 1         | pastorie R.K.Kerk                   |
| 0004 | 508 | O.L.Vrouwestraat 39 | v.m. pastorie N.H. Kerk             |
| 0005 | 509 | O.L.Vrouwestraat 66 | hallenboerderij                     |
| 0007 | 510 | Drielse Rijndijk 17 | wit gepl. Hallenboerderij           |
| 0003 | 511 | Kerkplein 2         | kerk, toren en kerkhofkapel         |

### Post v.m. Randwijk

Nieuw oud

|      |     |                        |                                      |
|------|-----|------------------------|--------------------------------------|
| 0008 | 512 | Achterstraat 10        | hallenboerderij met middenlangsdeel  |
| 0009 | 513 | Achterstraat 17        | eenv. hallenboerderij                |
| 0010 | 514 | Achterstraat 18        | royale boerderij met middenlangsdeel |
| 0012 | 515 | Bredeweg 10-10a        | hallenboerderij met middenlangsdeel  |
| 0013 | 516 | Bredeweg 35            | hallenboerderij met dubb. bewoning   |
| 0014 | 517 | Knopperweg 10          | eenvoudige hallenboerderij           |
| 0011 | 518 | Kerkstraat 15          | boerderij met gedeelte tabaksschuur  |
| 0016 | 519 | Randwijkse Rijndijk 18 | eenv. hallenhuiskoerderij            |
| 0017 | 520 | Randwijkse Rijndijk 22 | eenv. boerderij                      |
| 0015 | 521 | Veerweg 1              | voormalig veerhuis                   |

### Post v.m. Driel

Nieuw oud

|      |     |                         |                              |
|------|-----|-------------------------|------------------------------|
| 0090 | 522 | Karstraat 5             | fraai hallenhuiskoerderij    |
| 0091 | 523 | Noordhoeksestraat 5     | hallenhuiskoerderij          |
| 0092 | 524 | Drielse Rijndijk 47-47a | witgepl. Hallenhuiskoerderij |
| 0089 | 525 | Rijnstraat 56           | hallenhuisschuur             |
| 0194 |     | Doorwerthse Hoek 1      | steenfabriek met schoorsteen |

### Post v.m. Elst

Nieuw oud

|      |     |                      |                                         |
|------|-----|----------------------|-----------------------------------------|
| 0081 | 137 | Aamsepad 1           | T-boerderij met aangeb.stal "Landaspad" |
| 0068 | 158 | Aamsestraat 1        | blokvormig wit gepl. dubb. woonhuis     |
| 0080 | 136 | Aamsestraat 15       | grote T-boerderij "Lingetuin"           |
| 0044 | 185 | Bachstraat 53        | v.m. openbare school 1892 "De Plataan"  |
| 0046 | 169 | Dorpsstraat 1        | helft dubbel woonhuis                   |
| 0046 | 169 | Dorpsstraat 3        | helft dubbel woonhuis                   |
| 0051 | 171 | Dorpsstraat 16-18-20 | woonhuis kantoor v.m. bierhandel        |
| 0052 | 175 | Dorpsstraat 38       | pastorie R.K..Kerk                      |
| 0047 | 177 | Dorpsstraat 51       | woonhuis op terp anno 1892              |

|      |     |                         |                                        |
|------|-----|-------------------------|----------------------------------------|
| 0048 | 179 | Dorpsstraat 61          | dwarshuis                              |
| 0049 | 180 | Dorpsstraat 67          | gemeentehuis                           |
| 0050 | 181 | Dorpsstraat 69-71-73    | Woonhuis/winkel "Burger Gasthuis"      |
| 0087 | 88  | Eimerensestraat 9       | grote T-boerderij                      |
| 0045 | 186 | Grote Molenstraat 20    | hoofdonderwijzerswoning                |
| 0059 | 124 | Grote Molenstraat 114   | daglonersboerderijtje                  |
| 0060 | 205 | Grote Molenstraat 128   | kapberg                                |
| 0058 | 111 | Hollanderbroeksestr. 15 | hallenhuisboerderij                    |
| 0193 | 138 | Landaspad 1             | keuterboerderijtje                     |
| 0062 | 97  | Logtsestraat 6-6a       | "Landgoed Schoonderlogt"               |
| 0063 | 98  | Logtsestraat 8          | boerderij met schuur                   |
| 0084 | 80  | Reethsestraat 1a        | witgepleisterde boerderij              |
| 0085 | 81  | Reethsestraat 6         | boerderij                              |
| 0086 | 72  | Reethsestraat 7         | kwekerswoning "Gasthuis"               |
| 0055 | 189 | Rijksweg Noord 2-4      | grote vierkant gepl. Villa             |
| 0054 | 191 | Rijksweg Noord 53       | witgepl. dubbel dwarshuis              |
| 0054 | 191 | Rijksweg Noord 55       | idem                                   |
| 0182 | 194 | Rijksweg Noord 69       | villa "De Plek"                        |
| 0056 | 135 | Rijksweg Noord 86-88    | boerderijcomplex "Rijzenburg"          |
| 0057 | 134 | Rijksweg Noord 90       | boerderij "Rijzenburg"                 |
| 0078 | 160 | Rijksweg Zuid 3-5       | dub. woonhuis                          |
| 0069 | 152 | Stationsdwaarsstraat 1  | helft dub. woonhuis                    |
| 0069 | 152 | Stationsdwaarsstraat 3  | idem                                   |
| 0071 | 156 | Stationsstraat 11       | villa +/- 1910                         |
| 0070 | 159 | Stationsstraat 10       | witgepl. dub. woonhuis                 |
| 0070 | 159 | Stationsstraat 12       | witgepl. dub. woonhuis                 |
| 0072 | 197 | Stationsstraat 19       | helft dub. woonhuis                    |
| 0072 | 197 | Stationsstraat 21       | helft dub. woonhuis                    |
| 0074 | 157 | Stationsstraat 24       | boerderijcomplex "De Hucht"            |
| 0075 | 150 | Stationsstraat 26       | kerkje gereformeerde. gemeente         |
| 0076 | 192 | Stationsstraat 48       | voormalig kantoor                      |
| 0065 | 109 | Tobbenhofsestraat 4     | hallenhuisboerderij                    |
| 0064 | 106 | Tobbenhofsestraat 10    | boerderij met aangebouwde schuur       |
| 0053 | 166 | Valburgseweg 11         | dwarshuis met achterhuis               |
| 0067 | 93  | Valburgseweg 129        | grote T-boerderij                      |
| 0066 | 94  | Valburgseweg 100        | witgepl. T-boerderij                   |
| 0077 | 203 | Wagenmakerstraat 25     | woonhuis                               |
| 0061 | 104 | 2e Weteringsewal 29     | boerderij met veeschuur                |
| 0082 | 67  | Wolfhoeksestraat 15     | boerderij met schuur "Het Veldhoentje" |
| 0083 | 70  | Wolfhoeksestraat 19     | boerderij met mansarde-kap "De Pas"    |
| 0079 | 91  | De Wuurde 124           | boerderij "Het Klooster"               |
| 0088 | 200 | De Zuiling 20           | boerderijtje                           |
| 0188 | 526 | Dorpsstraat nabij 48    | gedenkmonument                         |

## Post v.m. Andelst

Nieuw oud

|      |     |                     |                                              |
|------|-----|---------------------|----------------------------------------------|
| 0111 | 195 | De Meijburg 2       | boerderij en vloedschuur                     |
| 0107 | 198 | Hoofdstraat 13      | boerderijtje                                 |
| 0109 | 200 | Hoofdstraat 38      | T-boerderij                                  |
| 0108 | 197 | Hoofdstraat 71      | markant gelegen huisje "De Zandakkers"       |
| 0136 | 227 | Hoofdstraat 85      | T-boerderij op terp                          |
| 0110 | 1   | Kerkstraat 26       | PGEM-trafohuisje                             |
| 0184 | 194 | Kerkstraat 20       | schuur                                       |
| 0103 | 177 | Tielsestraat 217    | T-boerderij "Den Hoogen Hof"                 |
| 0104 | 175 | Tielsestraat 227    | wit geveerd landhuis                         |
| 0105 | 174 | Tielsestraat 229    | T-boerderij met aangebouwde schuur "Den Hof" |
| 0106 | 172 | Tielsestraat 239    | landarbeiderswoning "De Waggele Kooi"        |
| 0117 | 183 | Waaldijk 3          | boerderij                                    |
| 0118 | 184 | Waaldijk 6          | woonhuis/boerderij met schuur "Wolferen"     |
| 0119 | 186 | Waaldijk 7          | boerderij "Het Kasteel"                      |
| 0115 | 192 | Waalstraat 9        | boerderij                                    |
| 0116 | 190 | Waalstraat 12       | grote boerderij                              |
| 0114 | 189 | Waalstraat 13       | T-boerderij met schuur                       |
| 0112 | 169 | Wageningsestraat 22 | boerderij                                    |

## Post v.m. Herveld

Nieuw oud

|      |     |                      |                               |
|------|-----|----------------------|-------------------------------|
| 0131 | 216 | Brandenhofstraat 1   | T-boerderij                   |
|      | 241 | Bredestraat 12       | T-boerderij is afgevoerd      |
| 0135 | 229 | Hoofdstraat 111      | woonhuis "De Sonnevanc"       |
| 0137 | 261 | Hoofdstraat 150      | boerderij "De Kleefsche Kamp" |
| 0138 | 231 | Hoofdstraat 170      | landarbeiderswoninkje         |
| 0130 | 232 | Kerkstraat 4         | woonhuis op terp "De Woerd"   |
| 0133 | 213 | Lechstraat 2         | T-boerderij met schuur        |
| 0134 | 212 | Lechstraat 8         | T-boerderij                   |
| 0132 | 211 | Lechstraat 12        | T-boerderij met vloedschuur   |
| 0128 | 208 | Moordakkerstraat 21  | woonhuis "Moordakker"         |
| 0129 | 210 | Moordakkerstraat 41  | boerderij                     |
| 0126 | 205 | Schoolstraat 2       | boerderij met schuur          |
| 0127 | 203 | Schoolstraat 5-5a    | vloedschuur                   |
| 0125 | 202 | Schoolstraat 51      | woonhuis                      |
| 0113 | 168 | Sportweg 1           | woonhuis/winkelpand           |
| 0121 | 218 | Tielsestraat 130     | T-boerderij                   |
| 0122 | 220 | Tielsestraat 132-134 | T-boerderij "De oude Kapel"   |
| 0123 | 224 | Tielsestraat 142     | boerderij                     |
| 0124 | 223 | Tielsestraat 144     | boerderij met schuur          |
| 0120 | 217 | Tielsestraat 157     | boerderij met schuur          |
| 237  |     | Bredestraat 25       | boerderij is afgevoerd        |
| 0139 | 238 | De Zandakkers 13-15  | Complex woningen              |
| 0022 | 238 | De Zandakkers 17-19  |                               |
| 0073 | 238 | De Zandakkers 21-23  |                               |
| 0140 | 238 | De Zandakkers 27-29  |                               |
| 0183 | 238 | De Zandakkers 31-33  |                               |

### Post v.m. Oosterhout

Nieuw oud

|      |    |                          |                                         |
|------|----|--------------------------|-----------------------------------------|
| 0172 | 15 | Dorpsstraat 2            | woonhuis                                |
| 0185 | 20 | Dorpsstraat 37           | kleine boerderij met schuur             |
| 0186 | 22 | Dorpsstraat 48           | woonhuis                                |
| 0173 | 23 | Dorpsstraat 52           | verhoogd gelegen villa                  |
| 0174 | 24 | Dorpsstraat 54           | N.H. kerk op terp                       |
| 0171 | 38 | Dijkstraat 7             | boerderij met mansardekap               |
| 0170 | 35 | Dijkstraat 11            | gepleisterd boerderijtje                |
| 0194 | 34 | Oosterhoutsestraat 59,61 | onderdeel van complex woningwetwoningen |
| 0195 | 34 | idem                     | 63,65                                   |
| 0196 | 34 | idem                     | 67,69                                   |
| 0197 | 34 | idem                     | 71,73                                   |
| 0176 | 42 | Oosterhoutsestraat 95    | T-boerderij met schuur "Anna's Hof"     |
| 0175 | 33 | Oosterhoutsestraat 16    | v.m. politiewoning                      |
| 0169 | 30 | Peperstraat 66/68        | dubbel woonhuis                         |
| 0168 | 29 | Peperstraat 54           | boerderij op terp met klein bakhuisje   |
| 0167 | 4  | Stationsstraat 21        | T-boerderij met schuren                 |

### Post v.m. Hemmen

Nieuw oud

|      |     |                        |                                                  |
|------|-----|------------------------|--------------------------------------------------|
| 0100 | 131 | Boelenhamsestraat 8    | boerderij                                        |
| 0042 | 256 | Dorpsstraat ong        | dorpspomp                                        |
| 0043 | 123 | Dorpsstraat 4-5        | T-boerderij (alleen voorhuis)                    |
| 0097 | 124 | Dorpsstraat 9-9a-9b-9c | v.m. gemeentehuis-hulppostkantoor                |
| 0098 | 128 | Englaan 2-3            | dubbel woonhuis                                  |
| 0102 | 135 | Veedijk 1              | boerderij                                        |
| 0101 | 136 | Veldstraat 89          | tuinmanswoning                                   |
| 0099 | 129 | Wuustweg 1             | boerderij op terp met schuren "De Kleine Wuuste" |
| 0179 | 527 | Molenstraat nabij 15   | travalje (hoefstal)                              |
| 0178 | 528 | Boelenhamsestr.7       | fruitbewaarplaats                                |

### Post v.m. Zetten

Nieuw oud

|      |     |                        |                                         |
|------|-----|------------------------|-----------------------------------------|
| 0019 | 148 | Bakkerstraat 1         | dubbel woonhuis                         |
| 0019 | 148 | Bakkerstraat 3         | dubbel woonhuis                         |
| 0041 | 255 | Fliertsestraat 2       | boerderij met schuren                   |
| 0031 | 140 | Hoofdstraat 50         | woonhuis                                |
| 0032 | 143 | Hoofdstraat 59         | PGEM-trafohuisje                        |
| 0026 | 269 | Stationsstraat 27      | v.m. internaat "'t Witte Huis"          |
| 0027 | 159 | Stationsstraat 58      | T-boerderij                             |
| 0028 | 160 | Stationsstraat 68      | landhuis met fruitschuur "Pomona"       |
| 0020 | 150 | Bakkerstraat 34-36-38  | boerderij met schuur op terp (voorheen) |
| 0020 | 150 | Bakkerstraat 40-42     | vloedschuur                             |
| 0021 | 152 | Steenbeekstraat 14     | woonhuis                                |
| 0023 | 151 | Steenbeekstraat 15     | boerderij                               |
| 0030 | 138 | Veldstraat 53-53a-b-c  | groot woonhuis "Veldhuis"               |
| 0029 | 133 | Veldstraat 75/77       | boerderij voorgevel                     |
| 0034 | 266 | Wageningsestraat 37    | spoorwachtershuisje                     |
| 0033 | 164 | Wageningsestraat 39-41 | NS station                              |

|      |     |                         |                                     |
|------|-----|-------------------------|-------------------------------------|
| 0035 | 162 | Wageningsestraat 43     | villa                               |
| 0181 | 161 | Wageningsestraat 45     | villa                               |
| 0038 | 165 | Wageningsestraat 58     | stationscafé " 't Halt"             |
| 0018 | 260 | Wageningsestraat 67     | ensemble woonhuizen                 |
| 0036 | 259 | Wageningsestraat 69     | idem                                |
| 0037 | 258 | Wageningsestraat 71     | idem "Lydia"                        |
| 0037 | 258 | Wageningsestraat 73     | idem                                |
| 0039 | 167 | Wageningsestraat 102    | villa "De Til"                      |
| 0040 | 137 | Wageningsestraat 112    | T-boerderij op terp met schuur      |
| 0024 | 156 | Wilhelminaplein 1       | v.m.schoolgebouw met meesterswoning |
| 0025 | 157 | Wilhelminaplein 5,6,7,8 | v.m. boerderij "Huize Ouderzorg"    |
| 0192 | 141 | Hoofdstraat 66          | woonhuis-winkel                     |

### Post v.m. Homoet

Nieuw oud

|      |     |                   |                 |
|------|-----|-------------------|-----------------|
| 0151 | 114 | Homoetsestraat 19 | N.H. Hallenkerk |
| 0152 |     |                   |                 |

### Post v.m. Slijk-Ewijk

Nieuw oud

|      |     |                      |                                            |
|------|-----|----------------------|--------------------------------------------|
| 0158 | 257 | Dorpsstraat ong.     | dorpspomp                                  |
| 0157 | 272 | Dorpsstraat 27       | T-boerderij/woonhuis                       |
| 0159 | 248 | Dorpsstraat 47       | PGEM-trafohuisje                           |
| 0160 | 52  | Dorpsstraat 45       | klein boerderijtje                         |
| 0166 | 51  | Dorpsstraat 49-51    | dorpsschool met meesterswoning             |
| 0161 | 49  | Dorpsstraat 66       | pakhuis voor tabak                         |
| 0162 | 63  | Loenensestraat 1     | T-boerderij "De Grote Doorn"               |
| 0163 | 64  | Loenensestraat 2     | boerderij                                  |
| 0164 | 58  | Oosterhoutsestraat 5 | grote T-boerderij met schuren "Brinkhoeve" |
| 0165 | 59  | Oosterhoutsestraat 7 | klein boerderijtje                         |
| 0155 | 270 | Waldijk 25           | v.m. pastorie N.H.kerk                     |
| 0153 |     |                      |                                            |
| 0156 | 46  | Waldijk 28           | buitendijks dijkhuisje                     |
| 0154 | 45  | Waldijk 34           | locatie voormalig kasteel                  |

### Post v.m. Valburg

Nieuw oud

|      |     |                    |                                 |
|------|-----|--------------------|---------------------------------|
| 0141 | 90  | Broekstraat 9      | herenboerderij "Wilhelminahuis" |
| 0142 | 82  | Broekstraat 30     | krukboerderij                   |
| 0143 | 271 | Broekstraat 34-34a | T-boerderij met schuur          |
| 0144 | 91  | Hoogsestraat 2     | boerderij met tabakschuur       |
| 0145 | 94  | Julianastraat 1    | hallenhuisje                    |
| 0147 | 101 | Kerkstraat 6-6a    | boerderij met hoge gevels       |
| 0146 | 102 | Kerkstraat 18      | alleen de R.K.kerk              |
| 0150 | 79  | Logtsestraat 3     | landhuis "De Hoek"              |
| 0148 | 105 | Molenstraat 1      | hallenhuis                      |
| 0149 | 77  | Reethsestraat 28   | T-boerderij met bakhuis         |



Beleidsnota's

- ♦ Zendinstallaties en antennemasten (in ontwerp);
- ♦ Beleidsregel voor toepassing van artikel 3.23, lid 1 WRO, jo. art. 4.1.1. van het besluit RO
  
- ♦ Diverse internetsites waaronder [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl) en [www.nieuwekaart.nl](http://www.nieuwekaart.nl)
- ♦ Diverse kaarten en plattegronden van de gemeente Overbetuwe
- ♦ Architectonische kwaliteit, Tjeerd Dijkstra/Uitgeverij 010, 2001











