September 2009

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Voorwoord 1

Hoofdstuk 2. Inleiding 1

2.1. Inleiding ... 1
2.2. Leeswijzer ... 1
2.2.1. Wat is een welstandsadvies? ... 1

Hoofdstuk 3. Samenvatting 3

3.1. Inleiding ... 3
3.2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing ... 3
3.3. Gemeente Overbetuwe beschreven ... 3
3.4. Algemene en objectgerichte criteria ... 3
3.5. Gebiedsgerichte welstandscriteria ... 4
3.6. Aanvullende informatie ... 4

Hoofdstuk 4. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing 5

4.1. Inleiding ... 5
4.2. Beleidscriteria ... 5
4.2.1. Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit door gebiedsgerichte criteria ... 5
4.2.2. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst ... 5
4.2.3. Algemeen geldende en objectgerichte criteria ... 5
4.3. Welstandsbeleid en ander ruimtelijk beleid ... 7
4.3.1. Bestemmingsplan annex welstandscriteria ... 7
4.3.2. Beeldkwaliteitplan ... 8
4.4. De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast ... 8
4.4.1. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid ... 8
4.4.2. Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit ... 8
4.5. Procedure welstand ... 9
4.6. Afzonderlijke gemeentelijke welstandscommissie en gemeentelijke monumentencommissie ... 9
4.6.1. Samenstelling, taken en bevoegdheden van de welstandscommissie ... 9
4.6.2. Precedentwerking ... 9

Hoofdstuk 5. Gemeente Overbetuwe beschreven 11

5.1. Inleiding ... 11
5.2. Globale kenmerken ... 11
5.3. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis ... 13
5.4. Huidige gebruiksvorm ... 16
5.5. Monumenten in de gemeente ... 21
5.6. Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid ... 21

Hoofdstuk 6. Algemene en object gerichte criteria 23

6.1. Inleiding ... 23
6.2. Criteria voor architectonische kwaliteit ... 23
6.3. Criteria voor monumenten ... 26
6.4. Criteria voor reclame ... 27
6.4.1. Reclame in de bebouwde kom ... 28
6.4.2. Reclame in het buitengebied ... 29
6.5. Criteria zendinstallaties en antennemasten ... 29
6.6. Sneltoetscriteria ... 30
6.7. Criteria voor ernstige strijd met welstand ... 31

Hoofdstuk 7. Gebiedsgerichte welstandscriteria 33

7.1. Gebiedsindeling ... 33
7.1.1. De gebieden (beschrijving, welstandsbeleid en criteria) ... 33
7.2. Welstandniveau's ... 34
7.3. Welstandsgebieden ... 38

Bijlagen

Bijlage 1. Sneltoetscriteria
Bijlage 2. Begrippenlijst
Bijlage 3. Monumentenlijst
Bijlage 4. Literatuurlijst
Bijlage 5. Overzichtskaarten kernen
Bijlage 6. Overzichtskaart buitengebied
Bijlage 7. Leeswijzer gebiedsgerichte criteria

Hoofdstuk 1. Voorwoord

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 sprietstaaf 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 verzorgt 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

Hoofdstuk 2. Inleiding

2.1. Inleiding

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

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

Er zijn verschillende soorten welstandscriteria: 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* ***vergunningvrije*** *bouwplannen.*

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 (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 (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 (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)

Hoofdstuk 3. Samenvatting

3.1. Inleiding

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

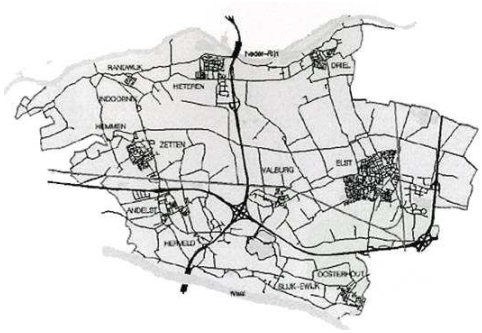
3.4. Algemene en objectgerichte criteria

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, civieltechnische bouwwerken et cetera.

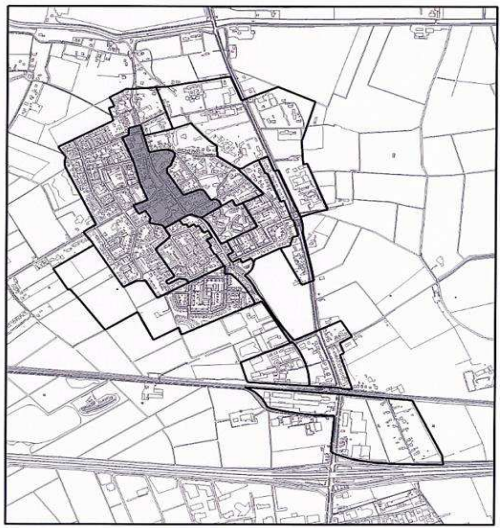
3.5. Gebiedsgerichte welstandscriteria

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.

Hoofdstuk 4. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten van het welstandsbeleid en de procedures van het welstandsadvies en de welstandscommissie 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 deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Deze kenmerken zijn in deze nota per gebied beschreven. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven.

4.2.2. 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 antennemasten;
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 en criteria voor reclame in (winkel)centra.
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 planindiener 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 metwelstand

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 wijdere 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 bouwaanvraag 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.

4.5. 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 waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzonderingen. 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.

Hoofdstuk 5. Gemeente Overbetuwe beschreven

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 is ontstaan als gevolg van een gemeentelijke herindelingen in 2001 door het samenvoegen van de gemeenten Elst, Heteren en Valburg. De volgende kernen maken deel uit van de nieuwe gemeente: Randwijk, Heteren, Driel, Elst, Valburg, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Herveld, Andelst, Zetten en Hemmen (zie figuur 1). De gemeente telt thans 45.000 inwoners. Van de inwoners van de gemeente woont bijna de helft in Elst.

Figuur 1: Plattegrond van Overbetuwe

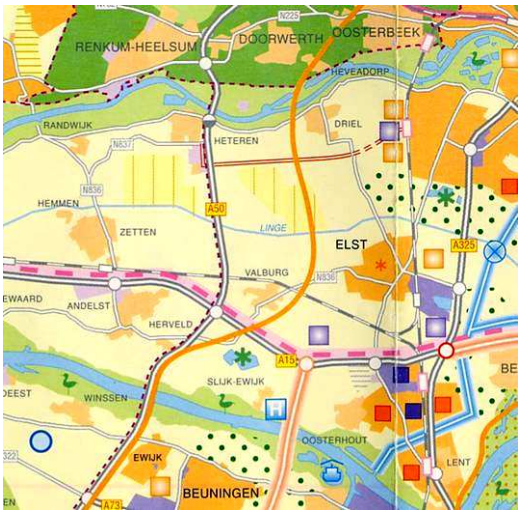
Hieronder wordt een vijftal kernmerken genoemd die belangrijk zijn voor het ruimtelijke beeld van de gemeente en die een rol zullen spelen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Het landschapstype

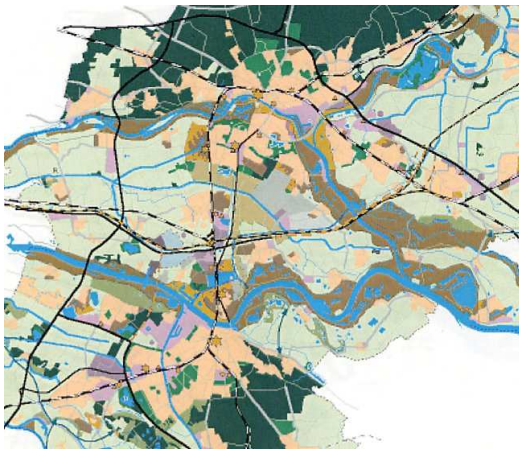
In de naam van de gemeente ligt een belangrijk kenmerk besloten: de ligging in de Betuwe. Het noemen van (het zinsdeel) “Betuwe” roept bij velen een idee op van een landschap met breed, traag stromende rivieren, groene boomgaarden en slingerende dijkjes en dorpen.

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.



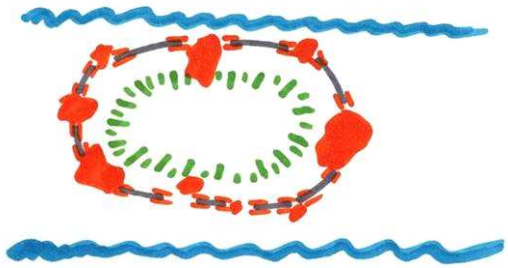
Figuur 2: KAN-regio



Figuur 3: Het streekplan

3. Vestigingspatroon en het grondgebruik in het rivierengebied.

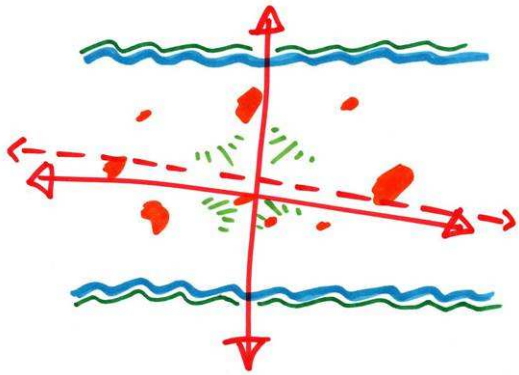
De gemeente telt een elftal kernen die op hoogten zijn gelegen. Die hoogten zijn terpen en stroomruggen. Door lintbebouwing op stroomruggen en dijken worden de verschillende kernen met elkaar verbonden. Met enige verbeelding is een ring (van bebouwing) te herkennen die zich heeft gevormd rond het open 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 Over-Betuwe dat ligt tussen de rivieren Rijn en Waal. Water heeft in de laatste millennia het landschap gevormd door opstuwing tijdens de ijstijden en door het uitslijpen van het land door de grote rivieren de Rijn en Waal tijdens de periode na de laatste IJstijd.

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. Tijdens de voorlaatste ijstijd (Salien), heeft de ijsmassa grondwallen opgestuwd. Het Veluwemassief en de stuwwal van Nijmegen zijn op deze manier ontstaan. In de periode volgend op deze ijstijd hebben de Rijn en de Maas in de lage delen tussen de stuwwalcomplexen grof zand en grind afgezet. Nadat de laatste ijstijd zich ook voltrokken had, werd het klimaat aanzienlijk minder koud waardoor de rivieren een lagere stroomsnelheid kregen. Als gevolg hiervan 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.

Sinds de mens vee is gaan houden en gewassen is gaan verbouwen heeft hij een vaste verblijfplaats. Die verblijf- of woonplaats moest hij verdedigen tegen het wassende water. Eeuwenlang heeft de mens gewerkt aan het beheersbaar maken van het landschap, zo ook in het rivierenland van de Over-Betuwe.
Op de hoger gelegen oeverwallen ontstonden nederzettingen. Karakteristiek voor de Over-Betuwe zijn ook de terpen of woerden, opgehoogde terreinen waarop boerderijen werden gebouwd. De lager gelegen komgronden werden vanaf de 11^{e} eeuw 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 blokvormige patronen met een vrij grote regelmatigheid. In de middeleeuwen heeft van de 12^{e} tot de 14^{e} eeuw het stelsel voor de waterbeheersing zijn beslag gekregen met onder andere de bedijkingen.

Ondanks de dijken verlegden de rivieren nog vaak hun stroom. Ook dit proces werd meer beheersbaar door de aanleg van het Pannerdensch kanaal in 1707 en het Bijlands kanaal in 1775. Hierdoor werd de meanderende werking van de grote rivieren sterk teruggebracht. Toch bleven er dijkdoorbraken plaatsvinden, die veel verwoestingen aanrichtten. Onder meer als gevolg van de dijkdoorbraken werd goede overslaggrond in het gebied afgezet. Deze vruchtbare grond was zeer geschikt voor de tuinbouw. Al in de 16^{e} eeuw werd in verschillende delen van de Over-Betuwe groente en fruit geteeld. Vooral vanaf de tweede helft van de 19^{e} eeuw maakte de fruitteelt een sterke groei door. Veel akkers maakten plaats voor boomgaarden, gelegen op de goed ontwaterde hoge stroomruggen. Omstreeks 1900 verschenen de eerste kassen in het gebied.

Landschapstypen

In de voorgaande tekst is uitgelegd hoe de strijd tegen het water is geleverd. Het bedijken van het land was een grote stap voorwaarts in de strijd. Het proces van overstroming, doorbreken van oeverwallen en stroomverlegging ging door totdat de bedijking van de rivieren was voltooid. 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 uiterwaarden. In de gemeente Overbetuwe zijn dus grofweg het volgende drietal landschaptypen te onderscheiden (door bedijking gefixeerd), namelijk:

- Oeverwallen en stroomruggen;
- Komgronden;
- Uiterwaarden.

De drie landschapstypen zullen hierna uitvoerig worden beschreven en worden afgebeeld.

Stroomruggen

De stroomruggen en oeverwallen in het Overbetuwse landschap zijn grofweg van het oosten naar het westen gelegen als gevolg 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 gelegen. Met name het oude gedeelte van de kern Heteren is nog goed herkenbaar als een langgerekt dijkdorp.

Figuur 7a: Oeverwal (Valburg)

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

De andere oeverwal slingert door de Over-Betuwe. Op deze oeverwal vinden we de kernen Elst, Valburg, Herveld, Andelst, Zetten, 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 oeverwallen bevinden.

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 komgronden en heeft een kleinschaliger karakter. Dit gebied wordt onder meer gekenmerkt door verspreide bebouwing, een onregelmatig en veelal oorspronkelijk verkavelingpatroon en een gevarieerd bodemgebruik. Verspreid over de stroomruggen liggen een aantal oude vestigingsplaatsen. Er zijn ook een aantal buitenplaatsen en kastelen gesitueerd op de oeverwal. Enkele voorbeelden hiervan 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. Tot ver in de twintigste eeuw werden de komgronden slecht ontwaterd, waren ze dun bevolkt en veelal slecht ontsloten. 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. In de zestiger jaren werd de ruilverkaveling vooral gestimuleerd in het gebied ten zuiden van de Linge, in de jaren zeventig kwam er meer aandacht voor het gebied ten noorden van de Linge.

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 ontwateringssysteem. 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 overstromen nog steeds regelmatig. 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 de huidige occupatie van het gemeentegebied beschreven en de manier waarop die occupatie 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 voornoemde factoren in ogenschouw genomen zouden worden 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 en kan hij, na afgifte van een bouwvergunning, bijvoorbeeld een be-

drijfswoning 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, dient de welstand extra afwegingen te maken ten aanzien van plaatsing van elementen en bouwwerken en ten aanzien van 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 dient 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 toevoeging 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 karakter 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 verkavelingpatronen), stedebouwkundige 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, stad 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 stedelijk 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' zijn een aantal kaarten opgenomen die de waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke structuren en aardwetenschappelijke waarden aangeven.

Landgoederen, landhuizen en herenboerderijen

De meest aansprekende landgoederen zijn: Kasteel Hemmen, Huis Andelst, Kasteel Loenen, Huis de Mellard, Landgoed Schoonderlogt en Huis Oosterhout. De laatste vier bouwwerken zijn intact.
Voorts maken de monumentenlijsten melding van enkele "Huizen" en enkele "Herenboerderijen".

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 zijn 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 factoren 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 naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, 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.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

tant 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 maatreeksen 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 onsamenhangend 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.

Detaillering

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

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, 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 aanmerking 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, provinciale 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 heen 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 welstands- en monumentencommissie toetst daarbij op de volgende aandachtspunten:

- of hoofdvorm en situering passen bij het monument;
- of het bouwplan past in de structuur van het erf (indien van toepassing);
- of de verschijningsvorm voldoende kwaliteit heeft (hierbij worden de criteria voor architectonische kwaliteit gehanteerd 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

Deze 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 buitengebied. Reclame-uitingen in de bebouwde kom worden meer beoordeeld in relatie tot de vormgeving van de bebouwing en die in het buitengebied meer in relatie tot het landschap.

Reclame in de bebouwde kom komt voornamelijk voor in die delen waar winkels en/of bedrijven gevestigd zijn. Op bedrijfs- en winkelpanden kan reclame een passend middel zijn om een bedrijf of winkel herkenbaar te maken, uit te dragen wat voor soort bedrijf het is en welke goederen verkocht worden. In andere delen van de gemeente (woonwijken) is reclame in principe niet passend en daarmee ongewenst. Om die reden wordt in die delen van de gemeente een restrictief beleid gevoerd voor reclame. Daarnaast is er nog de mogelijkheid van **algemene reclame** in de vorm van **billboards, reclame op bushokjes en aan lantaarnpalen.** Voor deze vormen van reclame wordt door de gemeente een **aparte nota** vastgesteld. In deze welstandsnota worden zij verder niet besproken.

In het buitengebied 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

De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. Het reclamebeleid in de dorpskernen zal op korte termijn (in overleg met lokale winkeliersverenigingen) worden geformuleerd.

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^2 of een klein vrijstaand bord in de tuin;
- 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;
- een vrijstaande reclame in de tuin mag niet groter zijn dan 80 cm bij 50 cm en niet hoger uitsteken dan 1,5 meter;
- (reclame)vlaggen en banieren zijn niet toegestaan;

Reclame op winkels en bedrijven

- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de bebouwingskarakteristieken 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 (oorspronkelijke) woonwinkel- en bedrijfspanden geldt dat:
  - etalageruiten en ramen mogen niet met reclames worden beplakt. Eventuele raambeschilderingen moeten in de verbouwingsplannen worden opgenomen;
  - reclame-uitingen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond 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;
  - als aan een gevel een luifel aanwezig is, de reclame tegen of onder de luifel is geplaatst, op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving van de luifel;
  - indien geen luifel aanwezig is, één haaks op de gevel aangebracht reclamebord is toegestaan met een maximale afmeting van 80 bij 80 cm (hoogte bij breedte);
  - een reclame mag niet meer dan 60% van de gevelbreedte beslaan;
- een reclame mag niet knipperen en ook niet bewegen;
- per perceel (bedrijf) zijn maximaal drie stuks vlaggen of banieren toegestaan. Zij moeten gegroepeerd worden ge-

plaatst, in de directe nabijheid van de entree van het gebouw;
- vlaggen en banieren zijn alleen toegestaan in een omgeving die een dusdanige schaal heeft dat ze niet overheersen.
- op bedrijventerreinen geldt dat een reclamebord maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed en maximaal de helft van de breedte van de gevel mag zijn;
- op bedrijfsverzamelgebouwen mag slechts op één plek bij de hoofdingang reclame worden gevoerd voor alle in het pand gevestigde bedrijven;
- vrijstaande reclameborden zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen en mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn en 1 meter breed.
- Voor bedrijventerreinen die niet vallen onder 'representatieve' gebieden geldteen soepele welstandstoets.

6.4.2. Reclame in het buitengebied

Reclame in het buitengebied is in principe ongewenst en alleen toelaatbaar bij niet agrarische bedrijven (hotels, tuincentra etc.) en in een zeer bescheiden vorm bij agrarische bedrijven:
- 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 acceptabell
- er is één reclame toegestaan en die mag niet groter zijn dan 2m² bij niet agrarische bedrijven en 1m² bij agrarische bedrijven;
- de reclame dient te worden uitgevoerd in gedekte kleuren;
- vlaggen en banieren zijn niet toegestaan.

6.5. Criteria zendinstallaties en antennemasten

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

De maatschappelijke vraag naar mobiele telecommunicatie rechtvaardigt een positief standpunt ten opzichte van de plaatsing van zendinstallaties. Wel wordt door de verschillende mobiele telefonie aanbieders gezocht naar locaties voor gezamenlijke 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 en 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.

<u>Plaatsing</u>
- 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, met name waar sprake is van inpassing in kwetsbare gebieden;
- een smalle mast met buisprofiel verdient voorkeur boven een vakwerkconstructie;
- een licht tot middelgrijze kleurtoon voor de mast heeft de voorkeur boven een wit gemoffelde mast (deze 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 omdat deze het silhouet van een monument ernstig kunnen 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. Ten aanzien van de criteria voor dakkapellen is hiervan afgeweken en zijn verruimd. De sneltoetscriteria inclusief bovengenoemde afwijkingen zijn opgenomen in bijlage 1.
In representatieve gebieden zijn deze 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.

Hoofdstuk 7. Gebiedsgerichte welstandscriteria

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

Bijzondere elementen

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

Representatieve gebieden

Bijzondere- en kerngebieden zijn als representatieve gebieden aangeduid. In representatieve gebieden dient een hoge architectonische kwaliteit te worden gerealiseerd (zie kaartjes volgende pagina's).

Welstandsbeleid

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

Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

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

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

Behouden van de bebouwingskarakteristieken

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

Respecteren van de bebouwingkarakteristieken

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

Vernieuwen

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

Versterken

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

Herstellen

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

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

Welstandscriteria en richtlijnen

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

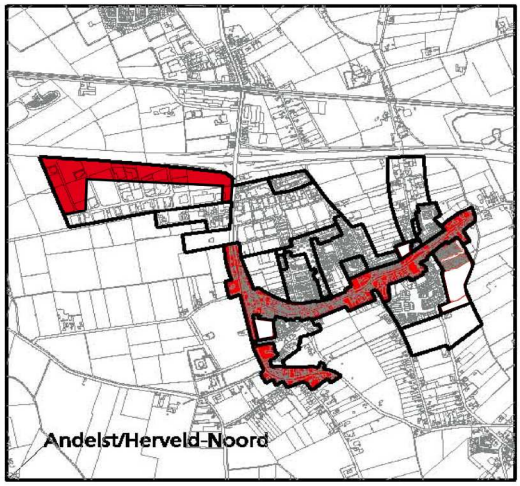
Bijzondere beoordeling

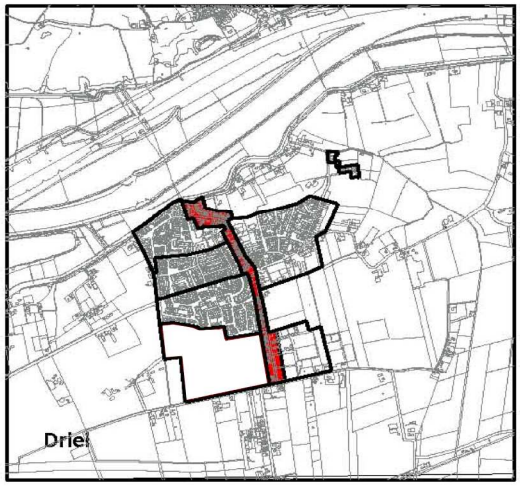
De omgeving van een monument zal met extra zorg beoordeeld worden. De cultuur historische waarde van het monument mag door bouwplannen niet worden aangetast.

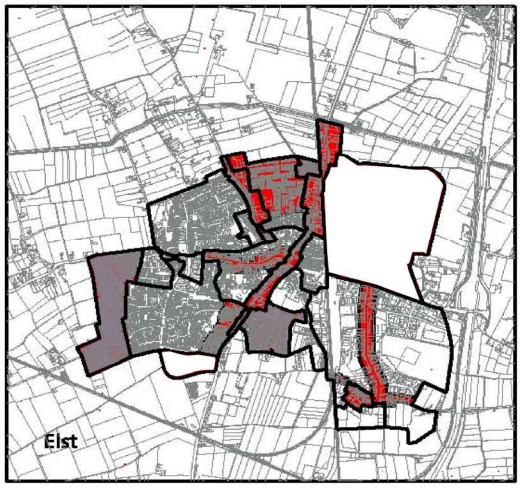
7.2. Welstandniveau's

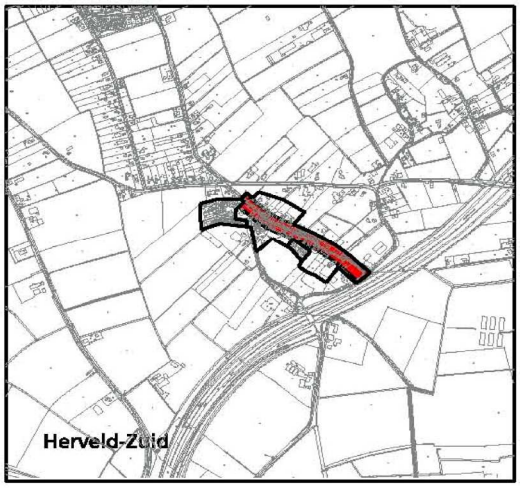
Specifieke gebieden oefenen in meer of mindere mate invloed uit op de gehele omgeving. Gebieden kunnen hierdoor ook op passende niveaus worden beoordeeld. In deze welstandsnota is een differentiatie in welstandsniveaus toegepast. We kennen niveau "representatieve gebieden" en "gebieden welstandstoets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

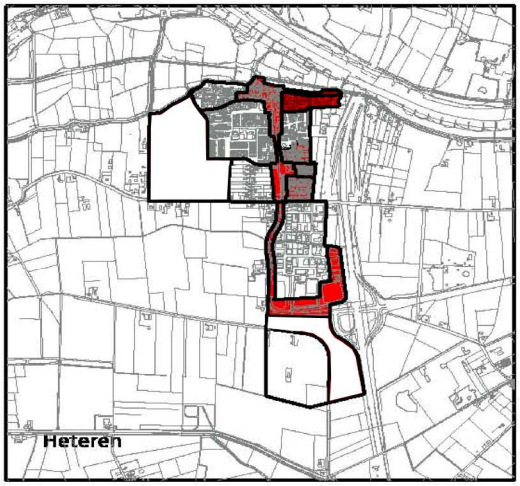
Categorie Hoog

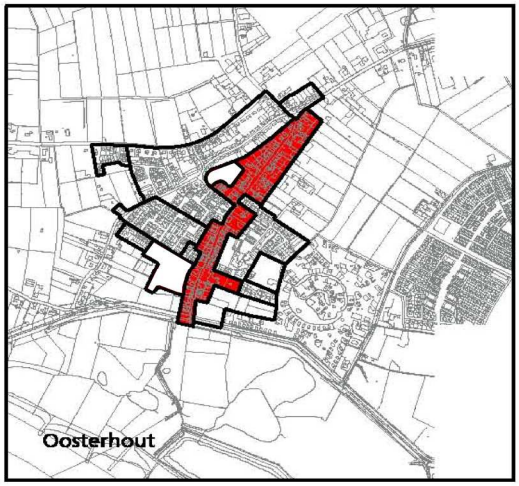




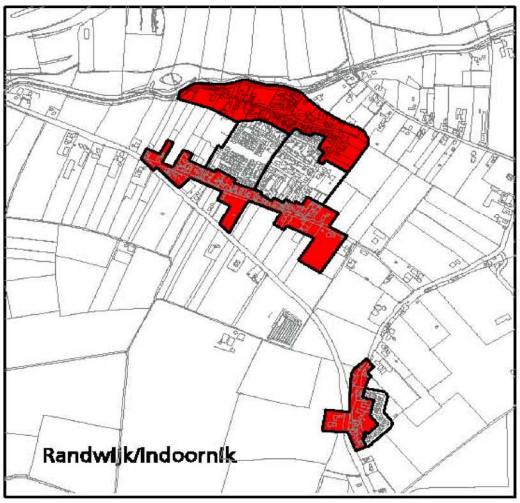


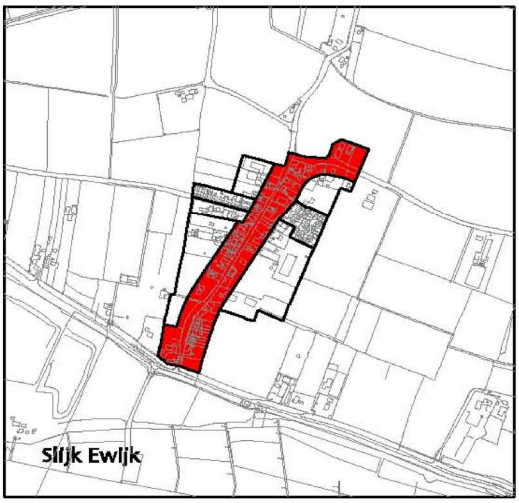


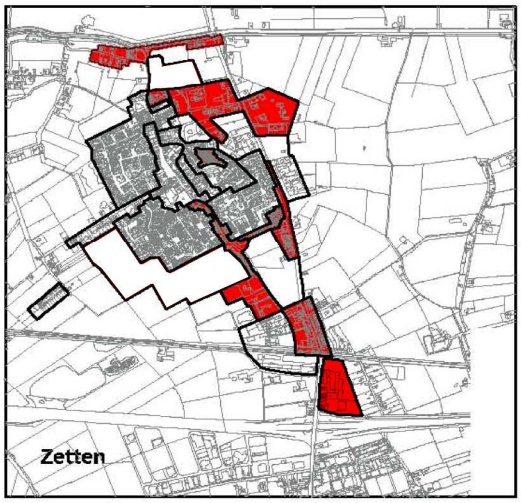


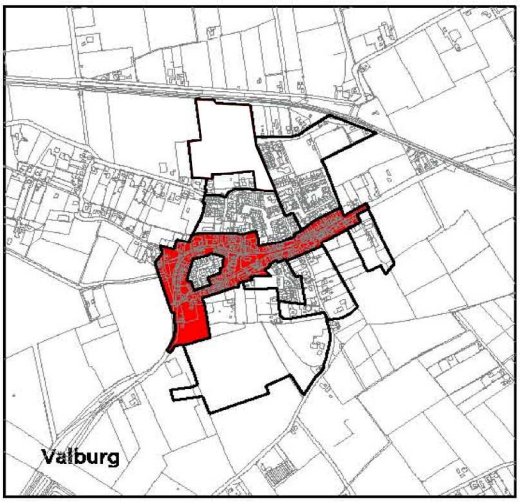


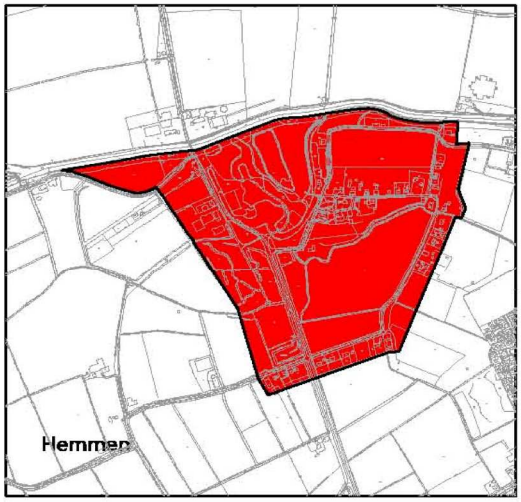
Categorie Hoog











Categorie Hoog

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

Categorie Middel

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

Welstandstoets Laag

De buurtschappen 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 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 vijftig 91
7. Woonwijken wederopbouw 97
8. Woonwijken zeventiger en tachtiger jaren 107
9. Woonwijken recente uitbreidingen 113
10. Toekomstige uitbreidingen 121
11. Bedrijventerreinen 123

Specifiek

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

Bijlagen

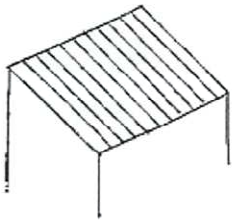
Bijlage 1. Sneltoetscriteria

Bijlage 2. Begrippenlijst

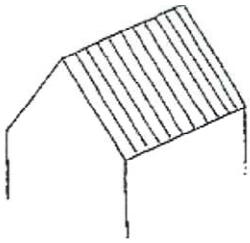
Aanbouw	grondgebonden toevoeging aan een gebouw;
Achterzijde	de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw;
Bebouwingskarakteristieken	de vormgevingsaspecten en constructieve aspecten aan een bouwwerk die bepalend zijn voor de aanblik;
Beeldkwaliteitplan	document waarin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

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

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

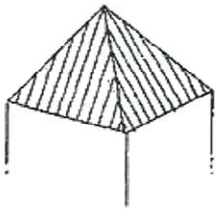


Lessenaar-dak

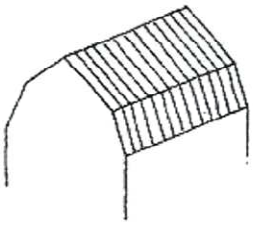


Zadel-dak

Schild-dak

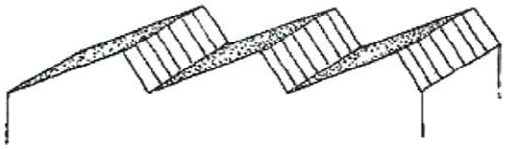


Tent-dak



Mansarde-dak

Zadel-dak met wolfseinden



Zaag-dak of Sheddak

Bijlage 3. Monumentenlijst

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", Koetshuis en inrijhek (221)
523897	Tielsestraat 233	Andelst	Herenboerderij, schuren en inrijhek (173)
523909	Vluchtheuvellaan 16	Zetten	Kerk, 4 grafstenen, 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-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. hallenhuisboerderij
0017	520	Randwijkse Rijndijk 22	eenv. boerderij
0015	521	Veerweg 1	voormalig veerhuis

Post v.m. Driel

Nieuw	oud		
0090	522	Karstraat 5	fraai hallenhuisboerderij
0091	523	Noordhoeksestraat 5	hallenhuisboerderij
0092	524	Drielse Rijndijk 47-47a	witgepl. Hallenhuisboerderij
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	Stationsdwarsstraat 1	helft dub.woonhuis
0069	152	Stationsdwarsstraat 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 geverfd 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 Sonnevanck”
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	Waaldijk 25	v.m. pastorie N.H.kerk
0153			
0156	46	Waaldijk 28	buitendijks dijkhuisje
0154	45	Waaldijk 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

Bijlage 4. Literatuurlijst

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 en www.nieuwekaart.nl
- Diverse kaarten en plattegronden van de gemeente Overbetuwe
- Architectonische kwaliteit, Tjeerd Dijkstra/Uitgeverij 010, 2001

Bijlage 5. Overzichtskaarten kernen

Bijlage 6. Overzichtskaart buitengebied

Bijlage 7. Leeswijzer gebiedsgerichte criteria

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.

Waaraan wordt een bouwplan getoetst?

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

Er zijn verschillende soorten welstandscriteria: 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* ***vergunningvrije*** *bouwplannen.*

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 (dit zijn de kleine bouwwerken, bijvoorbeeld een erker of een uitbouw van de keuken aan de achterzijde)		Sneltoetscriteria, behalve representatieve gebieden (bijlage 1)
	Aan een monument	Sneltoetscriteria en criteria voor monumenten (hftst. 6.3)
	Reclame	Criteria voor reclame (hftst. 6.4)
	Zendinstallatie of antenne	Criteria voor zendinstallaties en Antennes (hftst. 6.5)
Regulier vergunningplichtig bouwplan (dit zijn alle andere bouwwerken)		Gebiedsgerichte criteria (hftst. 7)
	Aan een monument	Criteria voor monumenten (hftst. 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 (hftst. 6.4.1)
	Zendinstallatie of antenne	Criteria voor zendinstallaties en Antennes (hftst. 6.5)
Vergunningsvrij bouwplan (zie de folder Vergunningvrij bouwen van het Min. VROM)	Geld niet voor monumenten	
		Geen toetsing en dus geen criteria vooraf
	Bij zeer ontsierende vormgeving	Eventueel toetsing achteraf volgens de criteria voor excessen (hftst. 6.7)

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

♦ Objectgerichte criteria en algemene criteria (hoofdstuk 6)
Voor 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.