



Welstandsnota

gemeente Maasdiel

I. Algemene toelichting

september 2004

Colofon



In opdracht van:

Gemeente Maasdriel
Kerkstraat 45
Postbus 10000
5330 GA Kerkdriel
T 0418 63 88 88
F 0418 63 88 00
E info@maasdriel.nl
I www.maasdriel.nl

Inhoud:

S. Schout
M.C. Haman

T 010 413 07 10
F 010 433 28 09
E info@sh-groep.nl
I www.sh-groep.nl

SCHOUT, ruimtelijke
vormgeving en beleid

SH - GROEP
WIJNSTRAAT 96 f
3011 TR ROTTERDAM

Voorwoord

De oorspronkelijke welstandsnota zoals vastgesteld in de raad van 27 mei 2004 is op onderdelen aangepast en vereenvoudigd.

Onderscheid is gemaakt tussen:

1. een algemene toelichting en begrippenlijst, die samen de achtergronden belichamen van het welstandsbeleid van Maasdriel, vooral bedoeld voor vakmatig geïnteresseerden;
2. een overzicht van gebiedsgerichte criteria, toe te passen wanneer het gaat om een reguliere bouwvergunning waarbij de welstandsc commissie wordt ingeschakeld voor het geven van advies;
3. een overzicht van zogenaamde sneltoetscriteria, waarbij welstandsaspecten van serre of dakkapel snel in beeld kunnen worden gebracht, burgers weten waar ze aan toe zijn en ambtenaren bevoegd zijn om zaken te doen; deze sneltoetscriteria worden op ambtelijk niveau toegepast bij de "licht-vergunningplichtige" bouwwerken.

Afhankelijk van ieders rol in het proces zijn deze delen van meer of minder belang. Van de criteria zullen kopieën of folders worden gemaakt die er toe leiden dat per geval burgers en hun vertegenwoordigers aan een paar velletjes voldoende hebben om te weten welke welstandscriteria in de gemeente Maasdriel van toepassing zijn.

De commissie onderzoek welstandsbeleid is als volgt samengesteld: voorzitter E.M. van der Veen, secretaris H.D. Eleveld, ambtelijk adviseurs H. van den Broeke, J. den Otter, leden: mevrouw A.G.X. Plomp-De Ridder, M. Sterk, H. de Groot, B. van Kessel, G. Smit en P.A. de Vries.

De commissie heeft met de presentatie van de aangepaste nota haar werkzaamheden afgesloten.

Voor opmerkingen op de nota zoals deze nu luidt verwijzen wij naar het raadsvoorstel.

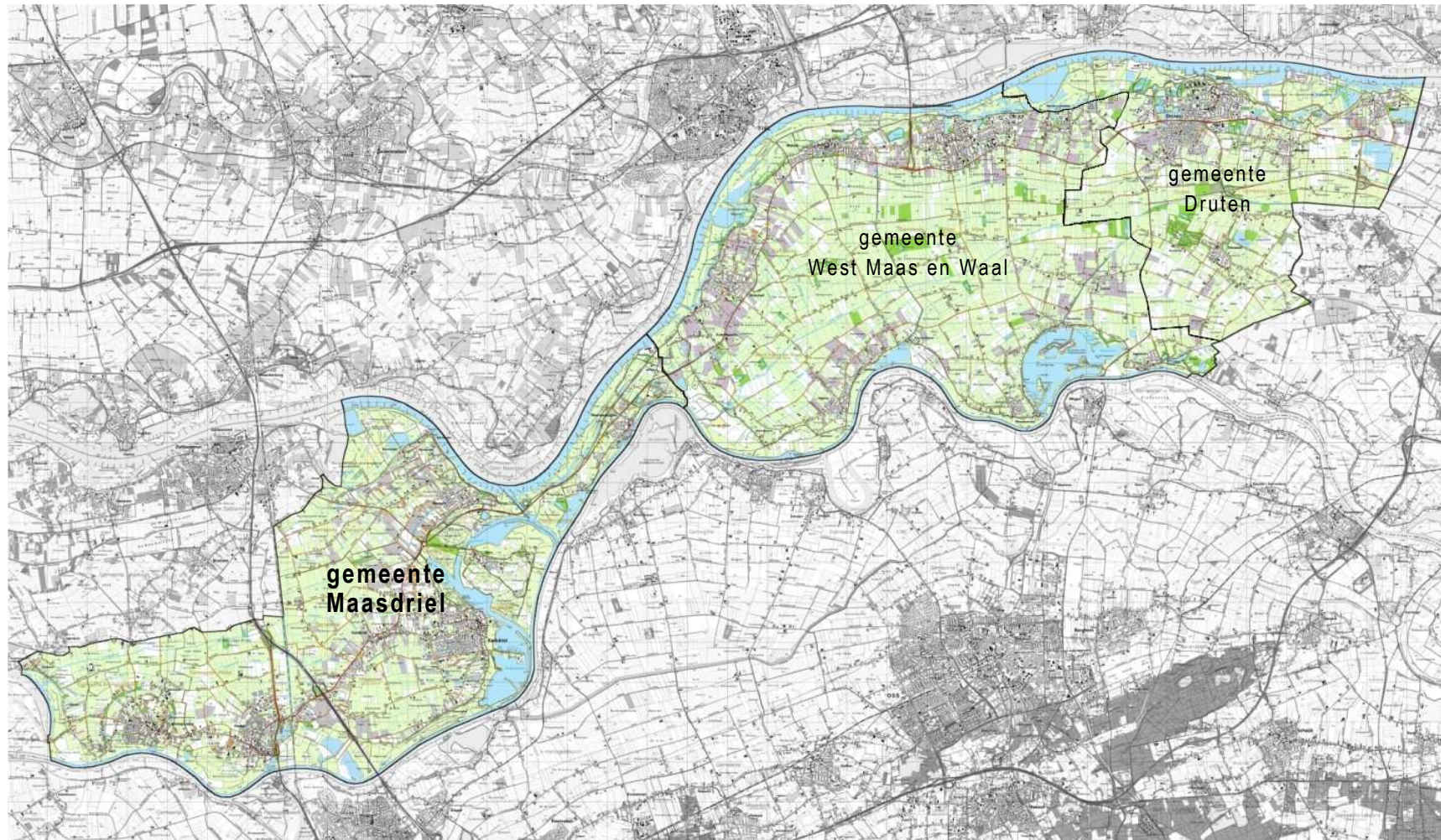
Namens de commissie onderzoek welstandsbeleid:

E.M. van der Veen, voorzitter.

H.D. Eleveld, secretaris.

Plangebied

Gemeente Maasdriel



Werkwijze

Bepaal of voorgenomen bouwwerkzaamheden regulier-vergunningplichtig of licht-vergunningplichtig zijn.

Raadpleeg hiervoor zonodig www.vrom.nl

Is het bouwwerk regulier-vergunningplichtig:

Zoek op de bijbehorende kaart het betreffende perceel / gebied en bepaal het aangegeven welstandsniveau (deel II: Gebiedsgerichte en bijzondere criteria).

Is het bouwwerk licht-vergunningplichtig:

Zoek de omschreven welstandscriteria bij de betreffende soort van bebouwing in deel III: Sneltoetscriteria.

In het algemeen mag een positieve beoordeling worden verwacht indien het bouwplan voldoet aan genoemde welstandscriteria.

Uitzonderingen zijn beschreven in het algemene deel (deel I)

I. Algemene toelichting

Inhoudsopgave

Colofon	2
Voorwoord	3
Plangebied	4

I. Algemene toelichting

Inhoudsopgave algemene toelichting	6
1 Welstandsbeleid	
1.1 Introductie	9
1.2 Relatie met andere beleidsterreinen	11
1.3 Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid	12
1.4 Handhaving welstandstoezicht	13
2 Procedures en werkwijze welstandsbeoordeling	
2.1 Wettelijke basis voor welstandstoezicht	17
2.2 De welstandscommissie	18
2.3 De welstandscriteria	18
2.4 Het welstandsadvies	20
2.5 Afwijking van het advies en de criteria	23
2.6 Welstandsbeoordeling monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten	25
2.7 Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten	25
2.8 Excessenregeling	26
3 Ruimtelijke analyse	
3.1 Algemeen	29
3.2 Landschapsontwikkeling	30
3.3 Ruimtelijke structuur en morfologie	33
3.4 Verstedelijkingsstructuur en bebouwingsbeeld	38

4 Gebiedsgericht welstandsbeleid

4.1 Toelichting	43
4.2 Beoordelingsaspecten	45
4.3 Gebiedsdifferentiatie	48
4.4 Welstandsniveaus	51

5 Algemene welstandscriteria

5.1 Toelichting	57
5.2 Beoordelingscriteria	58
5.2.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	58
5.2.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving	58
5.2.3 Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context	59
5.2.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	60
5.2.5 Schaal en maatverhoudingen	60
5.2.6 Materiaal, textuur, kleur en licht	61

II. Gebiedsgerichte en bijzondere welstandscriteria 63

III. Sneltoetscriteria 139

Bijlagen

Bijlage 1 - Begrippenlijst	167
----------------------------	-----



1.1 INTRODUCTIE

Aanleiding

Welstandstoezicht heeft ten doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij tevens verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. De oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste inwoners van Maasdriel willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met bouwplannen rondlopen. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is dan ook een belangrijke doelstelling van de per 1 januari 2003 in werking getreden herziening van de Woningwet.

Belangrijkste wijzing in de Woningwet is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Daarbij dient men te beseffen dat de dynamiek van ruimtelijke kwaliteitszorg niet te vangen is in een handboek vol met regelgeving. Om die reden is voorzien in een evaluatie van de effecten van de nieuwe spelregels die de belangen van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en de belangen van de Maasdrielse burger moeten dienen.

Om elkaar (bouwaanvrager/opdrachtgever, gemeente en welstandscommissie) bij het interpreteren en beoordelen van bouwaanvragen te kunnen begrijpen is een handzame en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Mede hierom dient de nota vooral te enthousiasmeren om draagvlak te verkrijgen en meer continuïteit in de welstandstoetsing mogelijk te maken. Gedetailleerdheid en volledigheid is daarbij minder van belang dan voorlichting en communicatie over het onderwerp.

Doel van welstandstoezicht en welstandsbeleid

Het welstandsbeleid voor Maasdriel is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij/zij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Maasdriel. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken bouwvergunning wordt daardoor beter voorspelbaar. Het functioneren van het welstandsbeleid zal jaarlijkse door de gemeenteraad worden geëvalueerd, en waar nodig zal het worden aangevuld en bijgesteld.

Natuurlijk is hiermee niet alle weerstand tegen de overheidsinterventie bij bouwinitiatieven opgelost, maar wel kan zo tegemoet gekomen worden aan de gerechtvaardigde eis van de burger om dit ingrijpen te onderbouwen en te legitimeren vanuit het algemeen belang en dit beleid vooraf kenbaar te maken. Daarmee is de belangrijkste doelstelling van de wijziging van de Woningwet voor wat betreft welstand, namelijk het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak voor welstandszorg, binnen handbereik.

1.2 RELATIE MET ANDERE BELEIDSTERREINEN

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en de welstandscriteria van belang.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in een dergelijk geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld beeldkwaliteitplannen en andere beleidsnotities met betrekking tot het welstandstoezicht. Dergelijke documenten worden in dat geval geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels conform artikel 12 van de Woningwet door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en de relatie met de omgeving. Beeldkwaliteitplannen vormen hiermee een onderdeel van het welstandsbeleid in de gemeente en worden gebruikt in het kader van de welstandsbeoordeling.

1.3 VASTSTELLING EN EVALUATIE VAN HET WELSTANDSBELEID

Vaststelling

De gemeenteraad van Maasdriel stelt het welstandsbeleid vast. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad wordt de welstandsbeoordeling gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk, de relatie met de omgeving en specifieke aspecten van het bouwwerk.

De welstandscriteria zijn in tegenstelling tot de criteria die voorheen in de bouwverordening waren opgenomen niet langer algemeen bindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Evaluatie en aanpassingen

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering

hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht (artikel 12B lid 3 en 12C Ww).

Het jaarlijkse verslag van burgemeester en wethouders, ter uitvoering van artikel 12C Ww, heeft betrekking op de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.

De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.
- Op welke wijze het college zelf toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria.
- In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (artikel 19 Ww) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.

Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen (artikel 46 lid 8 Ww).

Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Minimaal eenmaal per jaar vindt er naar aanleiding van dit verslag overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandscommissie.

Naar aanleiding van de evaluatie en het overleg met de verantwoordelijke portefeuillehouder kan de gemeenteraad vervolgens besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij een evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken.

Tussentijdse aanpassingen aan de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe bouwprojecten waarvoor de welstandscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld (zie paragraaf 2.7 Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten). Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Daarnaast dienen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteitplan of stedenbouwkundig plan worden verwerkt en vastgesteld als welstandscriteria in de welstandsnota ten behoeve van het beheer.

1.4 HANDHAVING WELSTANDSTOEZICHT

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

Als voor een bouwvergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen (artikel 19 Ww).

Ook voor vergunningvrije bouwwerken kan tot aanschrijving worden besloten indien er sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand (zie paragraaf 2.8 Excessenregeling).



2

Procedures en werkwijze welstandsbeoordeling

2.1 WETTELIJKE BASIS VOOR WELSTANDSTOEZICHT

Artikel 12 van de Ww luidt: ‘Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a.’

‘uiterlijk en plaatsing’

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

‘bouwwerk of standplaats’

Bij een woonwagen is geen sprake van een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Toch is het plaatsen van een woonwagen van invloed op de welstand. De situering en de inrichting van de standplaats vallen door deze formulering toch binnen de reikwijdte van het welstandsadvies.

‘op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan’

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een handeling is die de leef- en werkomgeving beïnvloedt. Het particuliere belang kruist daarbij vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen.

Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont. Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.

De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

‘redelijke eisen van welstand’

Met ‘redelijk’ bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van ‘middelmatic’. Of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn, is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Zoals in paragraaf 4.1 wordt uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de initiatiefnemer van het bouwplan dan zelf al hoog gelegd.

‘beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a’

Deze zinsnede is toegevoegd aan de oorspronkelijke wettekst, en vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a luidt immers: ‘De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand.’

2.2 DE WELSTANDSCOMMISSIE

De welstandsc commissie is volgens artikel 1 lid 1r Ww een door de gemeenteraad benoemde commissie van onafhankelijke deskundigen. De gemeente is lid van de vereniging het Gelders Genootschap en maakt gebruik van deze organisatie als uitvoerder van het welstandstoezicht

De leden van de welstandsc commissie worden op voordracht van burgemeester en wethouders door de raad benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging van nog eens drie jaar.

2.3 DE WELSTANDSCRITERIA

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst. Als het gaat om de karakteristieken die Maasdriel haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van de gemeente is echter vaak gerelateerd aan bijzondere en karakteristieke gebieden, structuren, gebouwen en/of ensembles. Een deel van het kleinstedelijke gebied omvat echter ook bebouwing zonder locatiespecifieke en/of karakteristieke kenmerken. Voorts bestaat het bouwen in Maasdriel voor een groot deel uit kleine bouwplannen: verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria kunnen worden opgesteld. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

- algemene welstandscriteria
- gebiedsgerichte welstandscriteria
- welstandscriteria voor specifieke objecten
- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

De algemene welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten of kleine bouwplannen behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, terwijl de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen.

Met de vaststelling van de welstandscriteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria toetsbaar. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen.

Vandaar dat de toetsing van aanvragen voor een reguliere bouwvergunning ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie zal plaatsvinden. De beoordeling wordt wel inzichtelijker gemaakt door de in deze nota opgenomen welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria

Deze algemene architectonische aspecten kunnen worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.

Gebiedsgerichte welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten

Met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken? Een criterium is de beschrijving van een vergelijking van een beeldaspect met de overeenkomstige karakteristiek en gewenste ontwikkelingen van een gebied of specifiek object. Bij de beoordeling wordt getoetst of het beeldaspect voldoet aan die vergelijking.

Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

Het gaat hier om meetbare welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Wanneer een bouwplan aan deze zogenaamde sneltoetscriteria voldoet, kan de bouwvergunning binnen zeer korte termijn worden verleend. Ambtelijke toetsing met behulp van de sneltoetscriteria gelden voor alle licht-vergunningplichtige bouwwerken, zoals vermeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Het gaat dan onder meer om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen, kleine balcon's of zonwering bij niet-woningen.

2.4 HET WELSTANDSADVIES

De welstandscommissie brengt over alle regulier bouwvergunningplichtige bouwplannen advies uit.

Overige aanvragen om vergunning worden op basis van sneltoetscriteria ambtelijk afgedaan. Voor eventueel ingrijpen bij vergunningsvrije bouwwerken geldt in beginsel hetzelfde.

In bijzondere omstandigheden kan worden overwogen om de Welstandscommissie advies te laten uitbrengen. Dit kan bijvoorbeeld gelden in een bijzonder welstandsgebied of voor een specifieke vergunning tenzij daarover advies door de Monumentencommissie zal worden uitgebracht.

Wanneer ambtelijke toetsing niet tot een positief besluit kan leiden, worden aan de indiener van de plannen zo mogelijk alternatieven aangereikt. Zie voor de handelwijze van de welstandscommissie in vergelijkbare situaties het vervolg van deze paragraaf.

Vorm en inhoud van een welstandsadvies

Het advies van de commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Als de planbeoordeling openbaar heeft plaatsgevonden, is ook het schriftelijke advies van de welstandscommissie openbaar.

Het bestemmingsplan prevaleert boven het welstandsadvies: datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door het welstandsadvies worden tegengehouden. Het welstandsadvies kan wel gericht zijn op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwvergunning wordt aangevraagd en het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied.

Uiteraard moet de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren, de welstandscriteria moeten waar nodig dus de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Het advies van de welstandscommissie wordt altijd schriftelijk vastgelegd in de vorm van goedgekeurde vergadernotulen. Het welstandsadvies (met uitzondering van de akkoordstempel) bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivatie op grond waarvan het advies wordt gegeven, helder en duidelijk zijn.

De welstandsadvisering is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht zoals bedoeld in de Woningwet. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden, maar de commissie kan een welstandsadvies daarop niet baseren.

In een enkel geval zal de welstandscommissie willen proberen de planindieners te enthousiasmeren voor zaken die het plan op een nog hoger niveau kunnen tillen. Deze 'puntjes op de i' worden als vrijblijvende suggestie genoemd en zijn duidelijk losgekoppeld van de welstandsadvies zelf. De welstandsadviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Als een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt een **positief advies** gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van de welstandscommissie of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in ieder geval bij bijzondere situaties waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria goed te keuren.

Soms voldoet een plan naar de mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genotuleerd of op de tekening aangegeven. Indien het plan wordt aangepast aan deze opmerkingen wordt daarna ambtshalve het positieve welstandsadvies gegeven.

Als een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een **negatief advies**. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd door de commissie. Zo mogelijk wordt de aanvrager een alternatief geboden.

Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de commissie het welstandsadvies **aanhouden**, indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is of om de ontwerper de gelegenheid te geven zijn plan aan te passen. Gezien de korte afhandelingstermijn van licht-bouwvergunningplichtige plannen is de gekozen oplossing van ambtshalve toetsing in de praktijk gewenst.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

In principe moeten de welstandsadviezen zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindieners een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst, wordt dit in eerste instantie gegeven door de secretaris van de commissie. Indien betrokkenen vervolgens een nadere toelichting wensen, kan een afspraak worden gemaakt met de commissie. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie voor de Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. De afdeling 'Bouwen en Milieu' kan informatie over de procedure geven.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandsc commissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De welstandsc commissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

Wanneer bezwaar wordt gemaakt tegen een ingediend bouwplan en dit bezwaar (mede) betrekking heeft op het welstandsadvies, wordt dit alsnog van een motivering voorzien.

2.5 AFWIJKING VAN HET ADVIES EN DE CRITERIA

Afwijking van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second-opinion

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan twee mogelijkheden ter beschikking.

Enerzijds kan burgemeester en wethouders de commissie vragen om een **heroverweging**. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt. Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen een **second-opinion** aanvragen bij een andere onafhankelijke welstandsdeskundige.

Indien burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd (artikel 46 lid 9 Ww). De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1d Ww de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd (artikel 46 lid 9 Ww). De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Burgemeester en wethouders zullen terughoudend van deze mogelijkheid gebruik maken.. Afwijken van het advies of het gebruik maken van de hardheidsclausule (zie de subparagraaf hierna) is mogelijk wanneer:

- de afwijking niet wordt beargumenteerd op basis van specifieke individuele belangen;
- het afwijken is gestoeld op een afweging tussen het belang van welstand en andere belangen (veiligheid, arbo, milieu, economie);
- bij het afwijken van het advies is gekeken naar het belang dat met de relevante welstandsbepalingen of criteria geacht wordt te zijn gediend.

Afwijken van de criteria (hardheidsclausule)

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Maasdriel te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstands-toezicht.

Maar veel liever zien we bouwplannen, waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. Het wordt dan ook gestimuleerd om naast de aangegeven welstandscriteria per bouwplan na te denken over de vormgeving en de relatie met de omgeving. Het kan dus voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. In deze bijzondere situaties kan het nodig zijn expliciet terug te vallen op de algemene welstandscriteria en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria worden beargumenteerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 5). Het is begrijpelijk dat er bij het gebruik van de hardheidsclausule hogere eisen worden gesteld aan het bouwplan.

Het is ondoenlijk om een limitatieve opsomming in de welstandsnota op te nemen wanneer de hardheidsclausule van toepassing zou kunnen worden verklaard. Bij het hanteren van de hardheidsclausule is een objectieve benadering een vereiste. De welstandscommissie zal daarbij worden betrokken. De welstandscommissie dient daarbij per beoordelingsaspect te motiveren waarom en welke afwijking van het gestelde criterium verantwoordelijk is te achten.

Ook de welstandscommissie zelf kan bij haar advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige welstandscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning eveneens gemotiveerd.

Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren. Burgemeester en wethouders beslissen bij het wel of niet verlenen van een bouwvergunning om de hardheidsclausule wel of niet toe te passen. Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard jaarlijks bij de evaluatie in de nota te verwerken.

2.6. WELSTANDSBEOORDELING MONUMENTEN EN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek. Voor zover er sprake is van beschermde stads- en dorpsgezichten, vallen deze onder het hoogste welstandsniveau.

Voor monumenten en van Rijksweg beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle bouwvergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB licht-bouwvergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken bouwvergunningvrij zijn, (ambtelijk) getoetst zullen worden aan redelijke eisen van welstand.

2.7 WELSTANDSBEOORDELING BIJ (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten vindt de welstandstoetsing en –adviesing plaats aan de hand van:

- ofwel een beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie,
- ofwel aan de criteria zoals die gelden voor het desbetreffende gebied,
- dan wel aan de zwaarste criteria zoals van toepassing, wanneer de locatie zich in meerdere welstandgebieden bevindt.

Het bepalen welke criteria voor een dergelijk project van toepassing is, wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De gemeenteraad stelt deze criteria vast.

Is sprake van een beeldkwaliteitsplan dan worden de criteria opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. Vervolgens stelt de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan met de welstandscriteria vast. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en zij worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

2.8 EXCESSENREGELING

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De gemeente Maasdriel hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Bouwvergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval **niet** in strijd met redelijke eisen van welstand.



3

Ruimtelijke analyse

3.1 ALGEMEEN

Om een indruk te krijgen hoe de gemeente Maasdriel aansluit op de omgeving, zal in dit hoofdstuk nader gekeken worden naar de oude en bestaande structuren van het landschap. Het landschap vormt als het ware de 'ruggengraat' van de bebouwingsconcentraties en het verkavelingspatroon van de verstedelijkte gebieden.

De ruimtelijke analyse vormt de basis voor de gebiedsdifferentiatie, gebiedsindeling en de waardebeoordeling van de verschillende gebieden. Om deze reden wordt er op verschillende schaalniveaus gekeken naar het landschap en het gemeentelijk grondgebied. Gezien de overeenkomsten ten aanzien van de ruimtelijke structuur en (de ontwikkeling van) het landschap tussen de rivieren Maas en Waal, is dit hoofdstuk uitgevoerd met zowel de gemeente Druten als de buurgemeente West Maas en Waal. De analyses met betrekking tot het landschap bestaan uit:

Landschapsontwikkeling

Een compacte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van de landschappelijke omgeving. Aan de orde komen onder andere bodem- en ontginningseigenschappen en hun invloed op de vorming van het landschap.

Ruimtelijke structuur en morfologie

Behandeling van de landschappelijke elementen aan de hand van historie, functie en verschijningsvorm. Daarnaast wordt in deze paragraaf de invloed van landschap en morfologie op de ruimtelijke inrichting beschreven. Aan de orde komen onder andere ontginnings-eigenschappen, waterhuishouding, infrastructuur en grondgebruik.

Verstedelijkingsstructuur

Beschrijving van de aanwezige bebouwing, situering van verschillende gebieden en functies binnen het landschap. Ten aanzien van de belangrijkste kernen en bebouwingsconcentraties wordt ingegaan op de opbouw en ruimtelijke verschijningsvorm van de gebieden met een diversiteit aan functiegebieden, verkavelingstypen, bebouwing en architectuur.

3.2 LANDSCHAPSONTWIKKELING

De gemeenten Maasdriel, West Maas en Waal en Druten liggen in het zuidelijke deel van het Gelderse rivierengebied in de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal. Het gebied ligt ineengeklemd tussen de Maas en de Waal en deze rivieren vormen tevens grotendeels de natuurlijke begrenzing van de verschillende gemeenten.

Vorming

Het rivierengebied bestaat uit fluviatiele (door stromend water gevormde) afzettingen uit het Holoceen. Door de meanderende rivieren werden deeltjes als zand en klei afgezet in het stroomgebied. Deze afzettingen kunnen onderverdeeld worden in stroomgordelafzettingen (bestaande uit zand en zavel) en komafzettingen (bestaande uit zware klei). De sedimentatie heeft enerzijds de zanderige stroomruggen en anderzijds de ingeklonken komgronden gevormd. Daarnaast zijn in het Land van Maas en Waal rivierduinen of 'donken' ontstaan door het opwaaien van materiaal uit de versmallende rivierbeddingen. Deze duinen vormen zanderige, hoger gelegen terreinen in het komgebied.



Het rivierengebied tussen Maas en Waal.

Het reliëf in het landschap is zeer gering. De hoogteverschillen tussen oeverwallen en kommen bedragen niet meer dan een paar meter. De kommen zijn in de loop van de tijd lager komen te liggen door de inklinking van de keigrond. De stroomruggen daarentegen zijn de hogere gronden vanwege de aanwezige zandgrond. De 'hoogste' elementen in het landschap zijn de aangelegde dijken. De verschillen in bodemtype zijn duidelijk terug te vinden in de oorspronkelijke begroeiing van het landschap. Op de drogere stroomruggen/oeverwallen kwamen loofbossen voor, terwijl op de natte kleigrond in de kommen vooral rietmoerassen en enkele bossen voorkwamen.



Gemeenten Maasdriel, West Maas en Waal en Druten in het rivierengebied.

Ontwikkeling

Het rivierengebied en de loop van de rivieren zijn sterk veranderd door de jaren heen. Van meanderende rivieren met een groot stroomgebied zijn ze getransformeerd tot rivieren met weinig bochten, in een keurslijf geperst door de aangelegde dijken.

De grote stroomruggen/ oeverwallen die overwegend zijn ontstaan in het Holoceen, werden reeds vroeg gebruikt voor bewoning. De oeverwallen waren relatief veilig en hadden een betere waterhuishouding dan de naastgelegen komgronden. Hier ontstonden daardoor esdorpen (zonder de woeste gronden) met een onregelmatige blokverkaveling. De komgronden zijn pas na de bedijking tussen 1000 en 1300 in gebruik genomen.

De bedijking is een van de grootste menselijke ingrepen in het rivierenland geweest. Door de bouw van de dijken konden de laaggelegen, zware komgronden worden ontgonnen. De eerste kaden en dijken liepen dan ook niet evenwijdig aan de rivier, maar er juist dwars op. Deze zijdwenden of dwarsdijken beschermden de westelijk ervan gelegen, lagere gronden tegen overstromingen en instroming van water uit bovenstrooms gelegen gebieden. Op den duur werd het gehele dorpsgebied omgeven door een kade of dijk en vormde zo de dorpspolder. De voortdurende verhoging van de dijken en het feit dat

steeds minder water via de kommen kon afvloeien, leidde tot een verhoging van de waterstand in de rivier, en daarmee tot een vergroting van het gevaar op dijkdoorbraken. Bij deze doorbraken ontstonden zogenaamde wielen en dijkdoorbraakafzettingen of overslaggronden. De dijken werden veelal na een doorbraak om het wiel aangelegd, waardoor de dijken een sterk slingerend verloop kregen. Als gevolg van de grote regelmaat aan dijkdoorbraken gingen de bewoners hun erf ophogen. Deze terpachtige ontwikkeling is in deze regio bekend als een zogenaamde 'woerd'.

De grootschalige ingrepen in de loop van de rivieren waren te wijten aan de noodzaak om maatregelen te treffen tegen overstromingen, de verbetering van de afwatering en de wens om tol te heffen en de scheepvaartbelangen te kunnen beschermen in geval van oorlog. Er werden overlaten en afvoerkanalen aangelegd. De rivieren werden gekanaliseerd en het afvoerregime gereguleerd door de bouw van stuwwen en dammen. Pas na de Maaskanalisaie, de aanleg van het Kanaal van Sint Andries en de demping van het gat bij Heerewaarden in de 19^e eeuw, kon de waterbeheersing in de binnendijkse gebieden sterk worden verbeterd.



Meander tussen de kernen Well en Ammerzoden.



Natuurwaarden in de uiterwaarden langs de Waal.

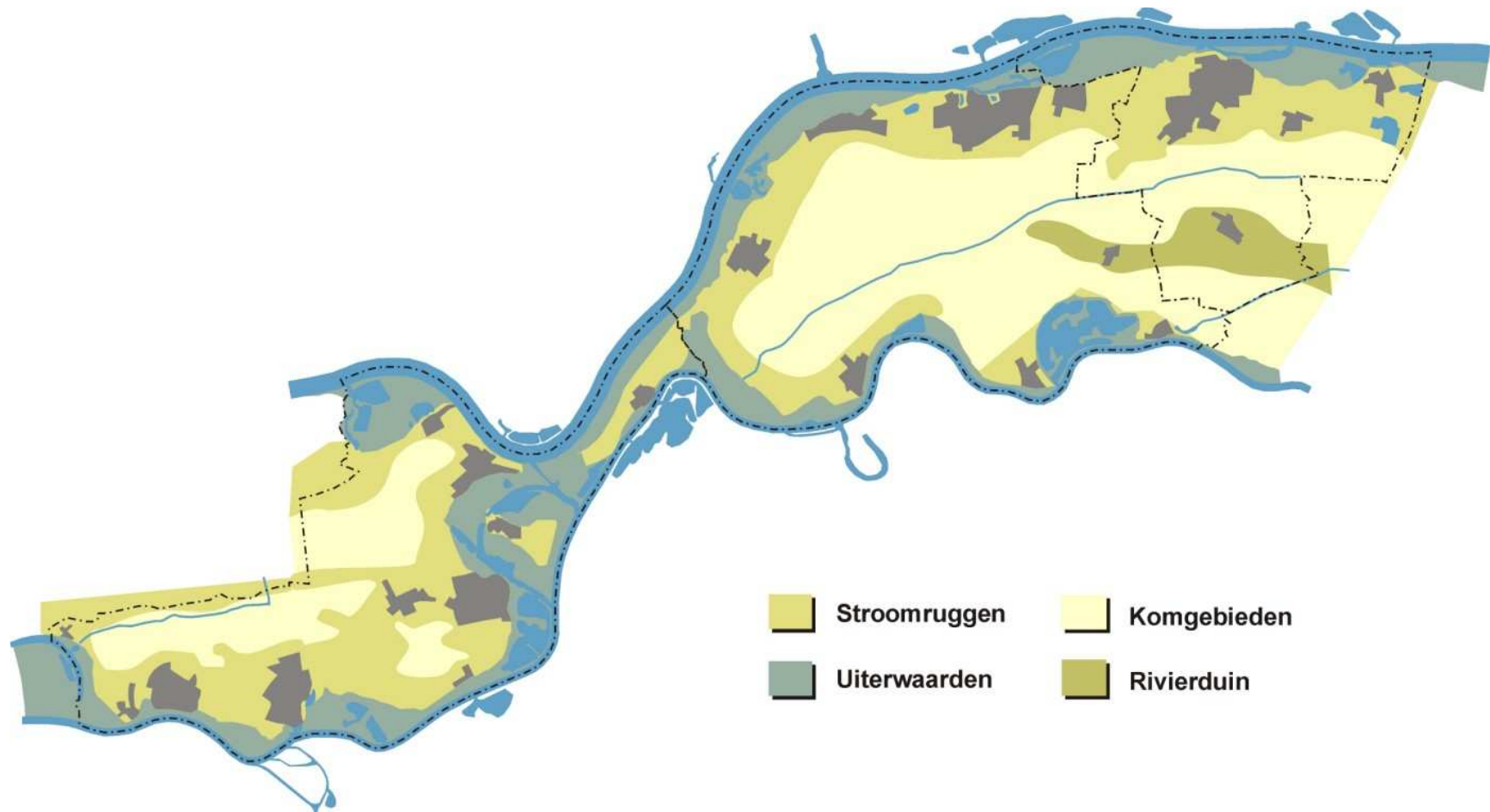


Oude steenfabrieken als cultuurlandmarks.



De samenkost van Maas en Waal bij Heerewaarden.

Landschap en geomorfologie



3.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN MORFOLOGIE

De Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal zijn beide gevormd door de rivieren. Het landschap van de twee gebieden is echter verschillend. Het betreffende deel van het Land van Maas en Waal bestaat in feite uit één groot komgebied met in het noorden langs de Waal een breed aaneengesloten stroomruggebied. Langs de bochtige Maas is sprake van een smaller en meer gefragmenteerde stroomrug. Midden in het gebied komen tevens enkele rivierduinen aan de oppervlakte.

Het oostelijke deel van de Bommelerwaard daarentegen bestaat uit meerdere komgronden die onderling door verscheidene stroomruggen gescheiden zijn. Zo ligt er bijvoorbeeld ook midden in het gebied een oeverwal met daarop enkele kernen. Dit grilligere landschap wordt dan ook gekenmerkt door een onregelmatig patroon van kleinschaligere poldereenheden. De Bommelerwaard heeft daarbij tevens een open karakter, doordat de smallere oeverwallen relatief weinig begroeid zijn. De noordelijke oeverwal in het Land van Maas en Waal is breder en meer begroeid en in cultuur gebracht. Ook de middenzone met zijn landschappelijke elementen waaronder enkele landgoederen en eendenkooien, draagt ondanks de grotere schaal bij aan een gedifferentieerder landschappelijk beeld.

Doordat de beide gebieden in het rivierenlandschap liggen, is de landschappelijke en ruimtelijke structuur op hoofdlijnen gelijk. Buitendijks liggen de uiterwaarden. Het binnendijkse landschap bestaat uit de stroomruggen en het komgrondgebied.

Uiterwaarden

Dit zijn natte gebieden met veel natuurwaarden en slechts weinig bebouwing aanwezig. De uiterwaarden zijn buitendijkse gebieden die onderhevig zijn aan het waterpeil van de rivieren en dus onder water kunnen lopen. Ze bestaan grotendeels uit open graslanden afwisselend met bossages. In de uiterwaarden is geen of zeer weinig bebouwing te vinden. In de uiterwaarden van het Land van Maas en Waal is echter overwegend meer begroeiing te vinden dan in de Bommelerwaard.

De groene uitstraling en het uitblijven van grootschalig menselijk ingrijpen zorgen ervoor dat de uiterwaarden rijk aan natuurwaarden zijn. De uiterwaarden aan de kant van de Waal zijn overwegend van grote ecologische waarde. Het natuurreservaat 'De Hurwenensche Uiterwaarden' is een restant van een oude riviermeander. De uiterwaard is daardoor tevens van geomorfologische en cultuurhistorische waarde. De Buitenpolder Heerewaarden tussen Maas en Waal maakt deel uit van het omvangrijke natuurontwikkelingsplan rond het voormalige Fort Sint Andries.

In enkele uiterwaarden zijn zogenaamde nevenstromen aanwezig. Deze stromen lopen evenwijdig aan de rivier en functioneren onder andere als extra waterberging, waardoor er tevens een stimulering plaats vindt van de ecologische waarde van de uiterwaarden.

Stroomruggen en oeverwallen

De stroomruggen of oeverwallen zijn onder andere gevormd door de meanderende rivieren. De zwaardere deeltjes zoals zand en zavel daalden neer waar de rivier langzamer stroomde. Dat gebeurde bij overstromingen en meanders die langzaam verzandden. Bij de dijkdoorbraken zijn veelal wielen ontstaan. Dit zijn binnendijkse waterplassen met gronden die bestaan uit een zandig dek met kleiige ondergrond. Deze grond is zeer geschikt voor tuinbouw.

De stroomruggen in de gemeenten Druten en West Maas en Waal lopen evenwijdig aan de Maas in het zuiden en de Waal in het noorden. De stroomrug in de gemeente Maasdriel volgt de loop van de Maas. Op de stroomruggen zijn ook de eerste nederzettingen te vinden. Vóór de aanleg van dijken werden de dorpen op de hoger gelegen stroomruggen gebouwd om wateroverlast te voorkomen. Rond 1300 werd de dijkkring van de Bommelerwaard gesloten. De oeverwallen en de stroomruggen zijn van oorsprong kleinschalig en besloten van karakter met slingerende wegen en waterlopen. De gronden zijn in gebruik voor akkerbouw en tuinbouw op open grond of in kassen. De kleinschaligheid van het landschap is echter verminderd door de verdere uitbreiding van oude dorpskernen, bedrijvigheid en intensivering en schaalvergroting van de landbouw.



Natuurwaarden in de uiterwaarden.



Een afgedamde meander van de Maas bij Alem.

Komgrondgebieden

De kommen wordt gekenmerkt door veel weilanden met een weids en open karakter. Op deze gronden is vooral bebouwing te vinden op de woerden en aan enkele dijk- en wegenstructuren. De openheid wordt in dit gebied, vooral in de middenzone, afgewisseld door bomen en kleine bospercelen.

De bodem van de komgebieden bestaat uit rivierklei. Na de afzetting van kleideeltjes bij overstromingen en het droogvallen van de rivierkleigronden zijn de komgronden ontstaan, die in de loop van de tijd sterk zijn ingeklonken. De klei is slecht voor de waterhuishouding en het bodemgebruik bestaat dan ook vooral uit gras- en weilanden. Door ingrijpen van de mens in de waterhuishouding komt er steeds meer akkerbouw voor.

Het komgrondgebied ligt tussen de stroomruggen en hebben een open karakter met een rationele verkaveling en wegenstructuur. Naar de randen van de komgebieden en langs de wegen treed verdichting op middels bebouwing. Stroken land grenzend aan de stroomruggen worden steeds meer in gebruik genomen door akkerbouw, kleinschalige glastuinbouw en fruitteelt, waardoor de openheid van deze gebieden vermindert.



Glastuinbouw op de stroomrug bij Ammerzoden.



De openheid van het Land van Maas en Waal afgewisseld met kleine bosgebieden.

Bijzondere gebieden

In het gebied komen een aantal bijzondere gebieden en gebouwen voor. Door de ligging aan de rivier komen in het gebied tevens enkele kastelen en landhuizen voor. Sommige zijn nog in goede staat anderen zijn gedegradeerd tot ruïnes. De landhuizen en ruïnes dragen bij aan de natuur door het landschap en de landgoederen er omheen. Maasdriel kent enkele van zulke landgoederen, waaronder slot Well, Ammersoyen en het landhuis te Rossum.

Het stoomgemaal de Tuut is het enige stoomgemaal dat is overgebleven uit vroegere tijden. Het stoomgemaal ligt in natuurgebied Spijks Wiel ten oosten van Appelteren.

Vooraf in de uiterwaarden langs de Waal liggen enkele omvangrijke natuurgebieden, waaronder de Drutensche Waard, de Afferdensche en Deestsche Waarden en de Kil van Hurwenen in de Hurwenensche Uiterwaarden. Echter ook langs de Maas is sprake van enkele fraaie natuurgebieden, zoals de Wellsche en Hedelsche Waard, Alemsche en Drielsche Uiterwaarden, de Marensche Waarden en de Buitenpolder Heerewaarden. Deze gebieden hebben hoge cultuurhistorische en ecologische waarden, waarbij recreatief gebruik niet of nauwelijks is toegestaan.



Sluizencomplex Sint Andries vormt van veraf een herkenningspunt.



De eendenkooi als besloten landschappelijk element.



Fraaie landschappelijke setting van Slot Ammersoyen.

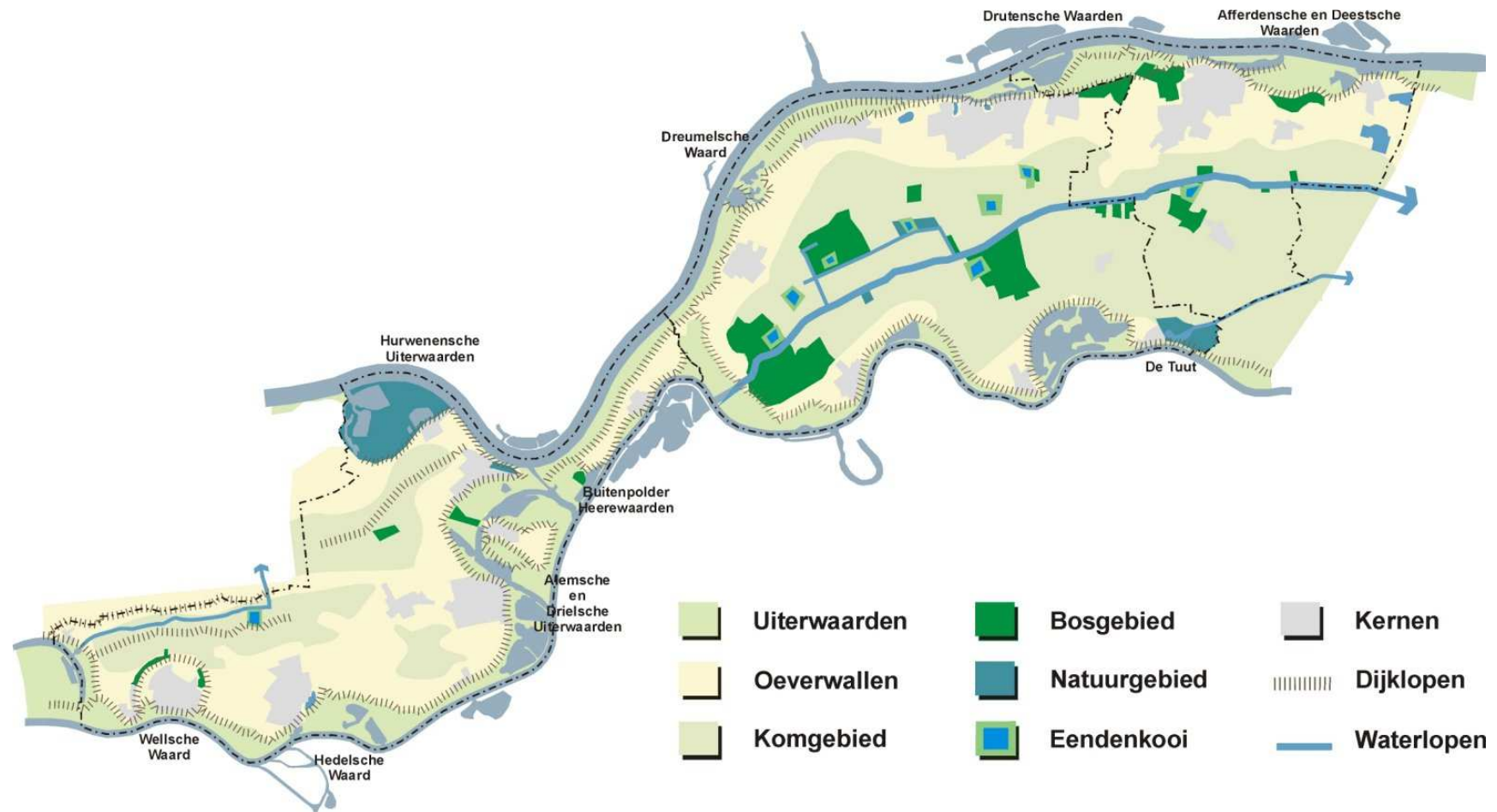


Jachthavens bij het recreatiegebied De Zandmeren te Kerkdriel.

Binnendijkse natuurgebieden zijn zeer schaars in Maasdriel. Ten noorden van Hedel ligt de enige aanwezige eendenkooi in de gemeente. Momenteel vormen de eendenkooien besloten landschappelijke elementen in het polderlandschap en zij zijn vooral in het middengebied van het land van Maas en Waal veel te vinden.

Langs de Maas zijn aan weerszijden bij de riviermeanders voornamelijk waterrecreatiegebieden te vinden, waarvan onder andere de Alemsche en Drielsche Uiterwaarden onderdeel uitmaken. Rond De Zandmeren bij Kerkdriel is de grootste concentratie van waterrecreatievoorzieningen te vinden. Dit zijn overwegend gebieden waarin de natuurwaarden en het recreatief gebruik naast elkaar bestaan en min of meer hand in hand gaan.

Landschapsstructuur



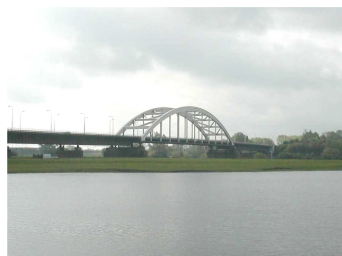
Infrastructuur

De infrastructuur in het gebied van de drie gemeenten is logischerwijs hoofdzakelijk oost-west georiënteerd. De aanwezige rivieren zorgen daarbij voor een duidelijke barrièrewerking. Over de Waal zijn middels bruggen drie vaste oeververbindingen aanwezig. In het oosten, net buiten het gebied, ligt de brug van de A50 over de Waal, bij Beneden-Leeuwen ligt de Prins Willem Alexanderbrug die aansluit op de noordelijk gelegen A15 en in het westen buiten het gemeentelijke grondgebied ligt bij Zaltbommel de Martinus Nijhofbrug.

Over de Maas liggen ook drie bruggen, welke echter minder goed gespreid zijn. Twee bruggen liggen bij Hedel en de derde brug van de A50 ligt buiten het grondgebied van Druten in het oosten. Deze vaste oeververbindingen behoren tot het landelijke snelwegennet middels de A2 en A50. Op de schaal van de regio zijn zij onderling verbonden door de provinciale weg N322 die aan de noordelijke zijde van het gebied loopt en de daar gelegen kernen ontsluit. De N831 vormt in Maasdriel de ontsluiting aan de zuidelijk zijde langs de Maas. De rest van het grondgebied wordt ontsloten door een netwerk van secundaire wegen.



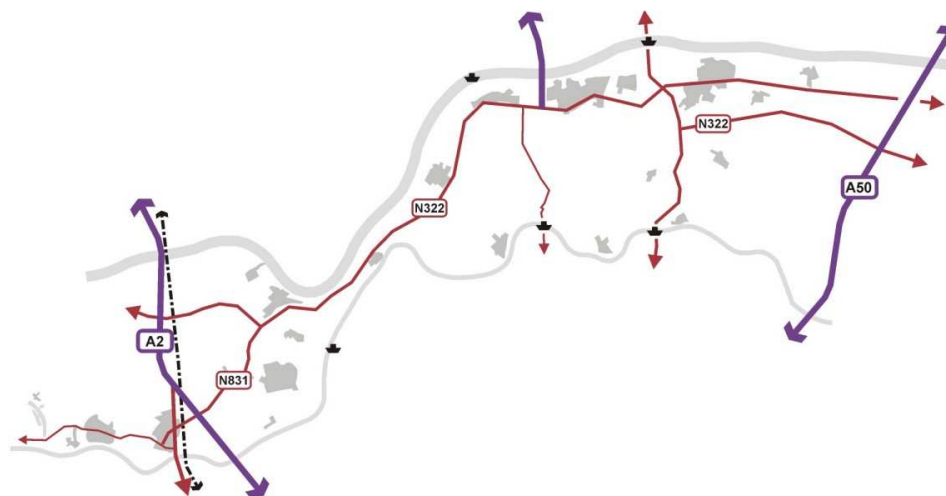
De Prins Willem Alexanderbrug.



Brug bij Hedel.

De kleinere wegen in de komgrondgebieden dateren voornamelijk van na de WO II, pas na die tijd werden in de kommen grootschalig boerderijen gesticht. Een aantal veerponten vormen de verbindingen van dit secundaire netwerk over de rivieren. Twee verkeersroutes in West Maas en Waal worden veelvuldig gebruikt als alternatieve regionale 'sluip'-routes.

Wat betreft het spoorwegennet is er sprake van de railverbinding tussen Utrecht en 's Hertogenbosch, waarbij de stations van Zaltbommel en 's Hertogenbosch de dichtstbijzijnde opstappunten zijn voor de Bommelerwaard. Voor het Land van Maas en Waal is dat het station van Tiel, gelegen noordelijk van de Waal tegenover Wamel.



Hoofdinfrastructuur.

3.4 VERSTEDELIJKINGSSTRUCTUUR

Het grondgebied van de gemeenten Maasdriel, West Maas en Waal en Druten bestaat uit een aantal verschillende gebieden met een gevarieerde ruimtelijke verschijningsvorm en functioneel gebruik. De verstedelijking heeft zich in de loop van de geschiedenis aangesloten bij het landschap. Hierbij zijn de meeste kernen in de Bommelerwaard op de oeverwal(len) in het zuiden langs de Maas gelegen. Hurwenen en Rossum aan de Waal vormen hierop de uitzondering. De kern Heerewaarden op de smalle landstrook die de Bommelerwaard met het Land van Maas en Waal verbindt, is op de Maas georiënteerd en ligt ondanks de nabijheid van de Waal, volledig van deze rivier afgekeerd.

Ook in het Land van Maas en Waal is de situering van kernen duidelijk gerelateerd aan het landschap. Hierbij is er sprake van twee stroomruggen, zowel langs de Maas als Waal, waarop de verschillende kernen, zoals Dreumel, Wamel en Druten zijn ontstaan. Er is echter een sterk verschil in ontwikkeling te zien tussen de noordelijke reeks Waaldorpen en de zuidelijke reeks kleinere Maasdorpen. Dit is mede veroorzaakt door de bredere oeverwal langs



Het bedrijventerrein De Kampen te Hedel.



Het marktplein van Kerkdriel.

de Waal en de langsliggende dijkloop die van oudsher samen met de rivier als de twee belangrijkste verkeersroutes van het gebied golden. Aangezien Druten niet aan de Maas gelegen is, komen hier derhalve ook geen Maasdorpen voor. In Maasdriel is deze ontwikkeling in veel mindere mate aanwezig.

De kernen Velddriel, Altforst en Horssen vormen op bovenstaande echter een uitzondering. Velddriel ligt op een stroomrug midden in het komgrondgebied. Altforst is gelegen in het komgrondgebied op een uitloper van de zuidelijke stroomrug, terwijl Horssen de meest westelijk gelegen kern is van een reeks dorpen die gelegen zijn op de daar aanwezige rivierstuifduinen in het komgrondgebied.

De meeste kernen kunnen worden getypeerd als kerkdorpen, waarbij het historische deel van het dorp is ontstaan aan een dijkloop. Bij het kruispunt van enkele dijken en/of straatwegen is veelal de dorpskern tot ontwikkeling gekomen. Vooral na de WOII zijn enkele dorpskernen verder gegroeid middels planmatige uitbreidingen, vooral gesitueerd in de naastgelegen poldergebieden. Hierdoor is er een duidelijk verschil in ruimtelijke verschijningsvorm te zien tussen de gegroeide historische dorpskern en de latere planmatige uitbreidingen, wat betreft o.a. situering, differentiatie en omvang.



Historische dijkbebouwing te Heerewaarden.



Dijkbebouwing te Rossum.

Naast de verschillende kernen komen er in de drie gemeenten enkele kleine gehuchten of clusters van bebouwing voor alsmede een groot aantal bebouwingslinten. Hierbij is er een grote variatie aanwezig in zowel locatie, omvang als mate van verstedelijking van de linten.

De verschillende lintstructuren kunnen worden ingedeeld in twee kenmerkende typen; de dorpslinten en de agrarische linten. Als voorbeeld van de meer verstedelijkte dorpslinten gelden Californië en Greffeling. Deze linten liggen direct naast of tussen de kernen en/of de bebouwing is zodanig gesitueerd dat het lint een dorpsachtig karakter krijgt. Daarbij komen er naast de agrarische bebouwing veelal ook enige voorzieningen en woonhuizen voor.

Wordragen, Slijkwell en de linten ten noorden van Velddriel en Kerkdriel zijn voorbeelden van agrarische linten met meer verspreide bebouwing die hoofdzakelijk een agrarische bestemming heeft.

Een veel voorkomend type van agrarische bebouwing in het rivierengebied is het zogenaamde T-huis of T-boerderij. In het vruchtbare rivierengebied is de T-boerderij uit het hallehuis ontstaan, waarbij het woongedeelte met kap dwars op de schuur staat. Het huis werd in veel gevallen verhoogd om extra bescherming te bieden bij een overstroming en om over de dijk te kunnen kijken. Karakteristiek bij dergelijke boerderijen is onder andere de Bommelerwaard is de dakoverstek boven de deeldeuren.



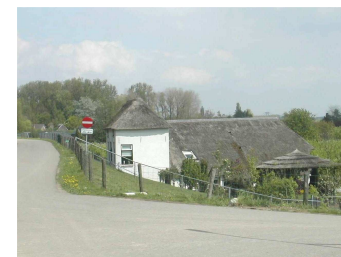
Lintbebouwing aan de dijk bij Kerkdriel.



Planmatige naoorlogse woningbouw.



Monumentale grootschalige T-boerderij aan de Slijkwellsestraat.



T-boerderijen komen voor in een variatie aan maten en vormgeving.



4

Gebiedsgericht welstandsbeleid

4.1 TOELICHTING

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Maasdriel. Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast omvatten de gebiedsuitwerkingen ook criteria voor de kleine bouwplannen aanvullend op de sneltoetscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 8.

Bij een reguliere bouwvergunningsprocedure vragen burgemeester en wethouders advies aan de welstandscommissie. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan.

Een gebiedsuitwerking zal bestaan uit een gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria.

Gebiedsbeschrijving

De gebiedsbeschrijving bestaat uit een algemene beschrijving van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische betekenis, evt. functies en de stedenbouwkundige en architectonische principes. Een beschrijving van de waargenomen beeldbepalende kenmerken, voorafgaand aan de op te stellen criteria, helpt een beeld te vormen van de beeldkwaliteit van het gebied. Dit is van belang omdat bij de beoordeling van bouwwerken niet alleen gekeken dient te worden naar

de beeldkwaliteit van het te realiseren bouwwerk maar ook naar de 'passendheid' in de bestaande omgeving en de gewenste ontwikkelingen van de omgeving. De gebiedsbeschrijving vormt een belangrijk onderdeel voor de beoordeling van bouwaanvragen en biedt een eerste kader voor toetsing van bouwaanvragen.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Per gebied is op basis van een ruimtelijke analyse en beleidsanalyse aangegeven wat de waardebeoordeling, eventuele ontwikkelingen en beleidsintenties zijn voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden bepaalde ontwikkelingen gesignaleerd en wordt veelal verwezen naar gerelateerde beleidsplannen, zoals beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige visies en bestemmingsplannen.

Met name voor gebieden waar het ambitieniveau ten aanzien van de verschijningsvorm hoog ligt zal de gemeente een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid voeren. Het gaat dan niet alleen om de welstandsbeoordeling van bouwwerken, maar ook om de afstemming met bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

Welstandsniveaus

Van elk gebied is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenste welstandsniveau vastgesteld. Voor de gemeente Maasdriel is onderscheid gemaakt in zeer waardevolle welstandsgebieden, bijzondere welstandsgebieden en reguliere welstandsgebieden. Alle regulier bouwvergunningplichtige bouwplannen in een gebied zullen op het vastgestelde niveau aan de gebiedsgerichte criteria worden getoetst. Ontwerpen die, doelbewust of noodzakelijkerwijs, van de gebiedsgerichte criteria afwijken, zullen met behulp van de algemene criteria beoordeeld worden. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan 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. Ook in geval van (voorgedragen) monumenten en karakteristieke panden ligt het niveau van 'redelijke eisen van welstand' op het hoogste niveau.

Welstandscriteria

De gebiedsgerichte welstandscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving **te passen**, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De criteria zijn dan ook gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Dat betekent overigens niet dat om imitatie van historische of andere bestaande elementen wordt gevraagd, juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken. De criteria kunnen beschouwd worden als 'agenda' voor de welstandsbeoordeling. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de welstandcommissie een dialoog kan aangaan met de aanvrager. Voldoet een bouwaanvraag niet aan één of meer welstandscriteria dan kan op basis van argumentatie voortvloeiende uit het beoordelingskader een negatief welstandsoordeel gegeven worden.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden in sommige gevallen aangevuld met criteria voor kleine bouwplannen zoals voor dakkapellen, erfafscheidingen en dergelijke. Deze criteria kunnen beschouwd worden als gebiedsgerichte aanvulling op de criteria voor specifieke objecten en de sneltoetscriteria voor de beoordeling van veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 8.

4.2 BEOORDELINGSASPECTEN

Bij het opstellen van de welstandscriteria zijn de volgende beoordelingsaspecten benoemd en gewaardeerd:

Plaatsing

In de deze categorie komt de situering van een gebouw aan de orde. De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen: verkavelingstype, positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.

Massa en vorm

Het gaat hier om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en –richting, relatieve omvang, vormbehandeling.

Gevelkarakteristiek

Het gaat hier om de verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd. Onderdelen: gerichtheid en oriëntatie, geleding, indeling en plasticiteit.

Detailering, kleur en materiaal

Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Ten opzicht van de hiervoor genoemde beoordelingsaspecten zijn deze aspecten bepaald niet ondergeschikt. Juist kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: gaafheid/oorspronkelijkheid, materiaalgebruik, kleurtoon en toepassing, decoraties en ornamenten.

Bij het formuleren van de criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Strenge criteria bieden weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en hebben vaak een behoudende werking. Voor gebieden met een hoge beeldkwaliteit zijn behoudende criteria zeer geschikt. Zo kan het voorkomen dat in een historische dorpskern hardere eisen worden gesteld aan de gevelaanzichten dan in bijvoorbeeld naoorlogse woongebieden. Sturende en ruim te interpreteren welstandscriteria bieden meer flexibiliteit en ontwikkelingsvrijheid waarvan adviserende criteria de meeste speelruimte leveren. Om de interpretatiemogelijkheden en prioriteitstelling in criteria te vertalen kan gebruik gemaakt worden van termen als behouden, respecteren, interpreteren, nastreven/wensen, gericht veranderen of zelfs uitsluiten. Hierbij is de term ‘behouden’ meer gericht op dwingend handhaven en ‘wensen’ en ‘nastreven’ meer als sturend ontwikkelen. Hierdoor wordt voor elk van belang zijnde kenmerk of eigenschap aangegeven hoe men hiermee, in relatie tot de bestaande context, dient om te gaan.

Behouden

Handhaven in de zin van behouden of herstellen van bestaande karakteristieken. Specifieke of beeldbepalende kenmerken van een gebied kan men hiermee waarborgen. Het gaat hier dan ook om het behouden van specifieke en vaak oorspronkelijke kenmerken bij nieuwbouw, renovatie of bij veranderingen en toevoegingen aan bestaande bouwwerken. Dit hoeft niet altijd te betekenen dat men nauwgezet dezelfde eigenschappen in zijn oorspronkelijke vorm dient terug te laten komen, maar wel dat in verre mate gestreefd dient te worden naar een op de oorspronkelijke context gelijkende vormgeving. Kortom, de afwijkingsmogelijkheden zijn beperkt.

Interpreteren

Interpretatie in de zin van het vertalen of gebruik maken van bestaande, vaak beeldbepalende, beeldaspecten bij nieuwbouw, renovatie of bij veranderingen en toevoegingen aan bestaande bouwwerken. Het gaat hierbij om het respecteren en/of benaderen van bestaande beeldbepalende eigenschappen en kenmerken of een vertaling of bewerking ervan naar een meer eigentijdse vormtaal. Hierin zit, met respect voor en passend binnen de bestaande context, meer vrijheid in bijvoorbeeld vormgeving, detaillering, profielen en kleur- en/of materiaalgebruik.

Nastreven of wensen

Veranderen in de zin van een gewenst beeldaspect mogelijk maken ten behoeve van verbetering van de bestaande of gewenste kwaliteit. Het gaat hierbij om het inzetten van ontwikkelingen ter verbetering van de bestaande beeldkwaliteit. Dit kan bereikt worden via de weg van de geleidelijkheid of via het toepassen van gericht beleid. Deze welstandscriteria zijn sturend van aard en de mate aan vrijheid om ze te interpreteren is relatief groot.

Gericht veranderen of uitsluiten

Veranderen in de zin van doelbewust vernieuwen door toevoegen van nieuwe beeldaspecten, herstellen van gevormde verstoringen/aantastingen of het uitdrukkelijk afwijken van bestaande kenmerken of eigenschappen via een gericht beleid. Ook hier gaat het om het inzetten van een ontwikkeling ter verbetering van de bestaande kwaliteit. Het kan dus voorkomen dat bepaalde niet passende, ongewenste of beeldverstorende kenmerken en eigenschappen verplicht dienen te worden veranderd of expliciet worden uitgesloten. Ondanks de verruiming van de mogelijkheden, dient men met vernieuwing of afwijking altijd zorgvuldig om te gaan. De vrijheid is dus beperkt, maar door gewenste veranderingen zijn de mogelijkheden voor vernieuwing ruimer.

In bovenstaande termen zit uiteraard een bepaalde reikwijdte die alleen per situatie (bouwplan en context) nader geïnterpreteerd kan worden. Dit is een taak van de welstandscommissie in samenspraak met de initiatiefnemer en/of de vormgever van een plan. Alleen in samenhang met alle onderdelen van een bouwplan kan de relevantie van afzonderlijke criteria bepaald worden.

In de welstandscriteria zit tevens onderscheid tussen relatieve criteria en de absolute criteria. Per beoordelingsaspect is een relatieve criteria geformuleerd door te verwijzen naar de omliggende bebouwing. Hierin zit veelal ook verweven in welke mate men kan afwijken van de bestaande situatie. Vervolgens is het beoordelingsaspect nader toegelicht aan de hand van meer absolute criteria die van belang zijn bij het ontwerp van een gebouw. Deze meer absolute criteria vormen de belangrijkste ingrediënten voor een bouwplan waarmee het ontwerp past of juist niet past binnen haar omgeving. In sommige gebieden kan men volstaan met alleen relatieve criteria. Voor andere gebieden is het juist nodig explicieter aan te geven welke aspecten de bestaande of beoogde kwaliteit omvat, en waarop de welstandscommissie met nadruk zal letten.

4.3 GEBIEDSDIFFERENTIATIE

Ten behoeve van het gebiedsgerichte welstandsbeleid is er voor de gemeente Maasdriel een onderverdeling gemaakt naar gebieden met gelijke kenmerken en eigenschappen op ruimtelijk/morfologische of functionele gronden. Uit onder andere de ruimtelijke analyse is gebleken dat Maasdriel gekarakteriseerd kan worden middels de volgende gebiedscategorieën:

Historische dorps- en lintbebouwing

Deze gebiedscategorie bestaat uit vier ruimtelijk en functioneel van elkaar verschillende (clusters van) gebieden of structuren. Omdat er een duidelijk onderscheid is tussen de historische oorspronkelijke dorpsgebieden langs de Maas en Waal, zijn deze kernen ook als twee verschillende gebieden beschouwd met de overige kernen als een apart derde gebied. Naast de oorspronkelijke dorpsstructuur, behoren ook de bestaande agrarische en meer verstedelijkte lintstructuren tot deze gebiedscategorie.

Woongebieden

De gebiedscategorie woongebieden is onder te verdelen in twee soorten planmatige woongebieden; de voor- en na-oorlogse woonwijken enerzijds en de overige woongebieden uit de laatste decennia anderzijds. Onder de laatste categorie vallen onder andere de introverte woningbouw, de recente planmatige en individuele woningbouw.

De planmatige woonwijken kennen een gestructureerde opbouw met veelal rijenwoningen in een verkavelingsstructuur met een eigen tijdsbeeld qua stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie. De gebieden met veel individuele woningbouw hebben een gedifferentieerde opbouw bestaande uit overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die enkel samenhang vertonen in bouwhoogte, positionering en soms het kleur- en materiaalgebruik.

Werk- en recreatiegebieden

Tot deze gebiedscategorie behoren de gebieden die een grote functionele samenhang kennen. In de gemeente Maasdriel zijn een aantal kleinere als grotere bedrijven en kantorenterreinen te herkennen. Deze zijn ingericht met grootschalige vrijstaande bedrijfspanden, waarbij veelal de vormgeving en detaillering ondergeschikt gebleven zijn aan de bedrijfsvoering. Tot de gebiedscategorie behoren tevens de aanwezige (kleinschalige) industrie en havengebieden.

Als laatste vallen ook de sportvelden, campings, jachthavens en overige recreatiegebieden, welke voornamelijk aan de randen van de verschillende kernen en in of naast de uiterwaarden van de twee rivieren gesitueerd zijn, in deze categorie. Vooral aan de bochtige Maas is sprake van veel mogelijkheden voor dag- en waterrecreatie.

Buitengebied

Het grootste gedeelte van het grondgebied van de gemeenten bestaat uit een polderlandschap. Kenmerkende rationeel verkavelde open polders worden begrensd door slingerende dijken, afwisselend begeleid met rijen bomen. Dit poldergebied wordt langs de rivieren begrensd door het meer begroeide en besloten landschap van de oeverwallen.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande dijkbebouwing, de agrarische lintbebouwing of verspreid liggende boerderijen, die door het open karakter van het poldergebied op afstand waarneembaar zijn.

Gebiedsindeling

De voorgaande gebiedscategorieën zijn ten behoeve van de gebiedsgerichte beoordelingskaders in een aantal kleinere gebieden of clusters van gebieden verdeeld.

Historische dorps- en lintbebouwing

1. Maasdorpskernen (Alem, Ammerzoden, Hedel, Heerewaarden, Hoenzadriel, Kerkdriel, Well, Wellseind)
2. Waaldorpskernen (Hurwenen, Rossum)
3. Overige dorpskern (Velddriel)
4. Lintbebouwing

Woongebieden

5. Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw
6. Overige woningbouw

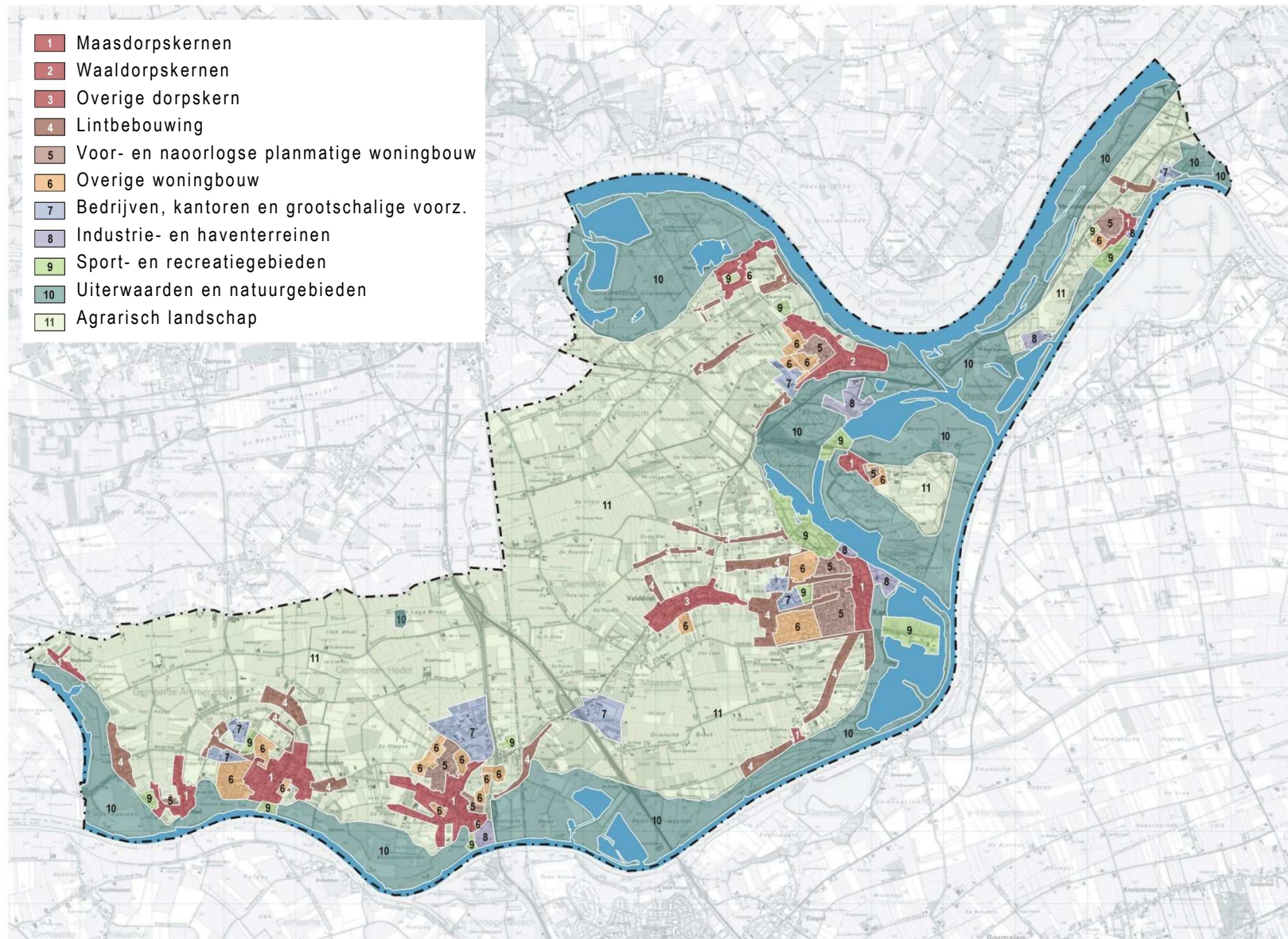
Werk- en recreatiegebieden

7. Bedrijven- en kantorenterreinen en grootschalige voorzieningen
8. Industrie- en haventerreinen
9. Sport- en recreatiegebieden

Buitengebied

10. Uiterwaarden en natuurgebieden
11. Agrarisch landschap

Gebiedsindeling Maasdriel



4.4 WELSTANDSNIVEAUS

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsindeling en een hierop afgestemd selectief beleid. Uit de ruimtelijke analyse is een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Maasdriel tot stand gekomen. Op basis daarvan is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en de gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het collectieve beeld van de gemeente, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende vierdeling:

- **Niveau 1 - Zeer waardevolle welstandsgebieden**
(extra bescherming gericht op consolidatie van historische context)
- **Niveau 2 - Bijzondere welstandsgebieden**
(extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)
- **Niveau 3 - Reguliere welstandsgebieden**
(normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basis kwaliteit)
- **Niveau 4 - Welstandsvrije gebieden**
(geen welstandstoetsing)

Het welstandsniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse welstandscriteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van het welstandsniveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet gehanteerd. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd en/of versterkt. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau.

Welstandsniveau 1 - Zeer waardevolle welstandsgebieden

Zeer waardevolle welstandsgebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen en/of het landschap. In deze welstandsgebieden zal de welstandsc commissie de gebiedsgerichte welstandscriteria zeer nauwgezet toepassen gericht op het behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

De historische dorpskernen alsmede de eventueel aanwezige beschermde stads- en dorpsgezichten worden aangewezen als zeer waardevolle welstandsgebieden. Ook individuele monumenten vallen hieronder, ongeacht het welstandsniveau van het gebied waarin ze liggen.

1. Maasdorpskernen
2. Waaldorpskernen
3. Overige dorpskern

Welstandsniveau 2 - Bijzondere welstandsgebieden

Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

4. Lintbebouwing
7. Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen
10. Uiterwaarden en natuurgebieden



5 Algemene welstandscriteria

5.1 TOELICHTING

In dit hoofdstuk worden de algemene welstandscriteria genoemd, die bij iedere welstandsbeoordeling worden gehanteerd. Deze criteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', van Prof. Ir. Tj. Dijkstra (1985, herzien en opnieuw uitgegeven in 2001), die mede aanleiding is geweest voor de nieuwe Woningwet.

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te vallen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria.

De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Hoewel dit gebruik van de hardheidsclausule betekent dat de welstandscommissie elke valide argumentatie kan aanvoeren om het plan te beoordelen, zal dit in de praktijk betekenen dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan 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.

5.2 BEOORDELINGSCRITERIA

5.2.1 RELATIE TUSSEN VORM, GEBRUIK EN CONSTRUCTIE

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

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 vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer tijdens het ontwerpproces andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke en herkenbare relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de directe omgeving en de subjectieve betekenis die elk individu aan een vorm geeft vanuit zijn/haar sociaal-cultureel bepaalde beleavingswereld. Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan het realiseren van beeldende kunst in de openbare ruimte.

5.2.2 RELATIE TUSSEN BOUWWERK EN OMGEVING

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de collectieve openbare ruimte voor particulier gebruik. 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 een gebouw ligt dus niet alleen bij het eigen functioneren, maar wordt tevens bepaald door 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. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstands-criteria duidelijkheid verschaffen.

5.2.3 BETEKENISSEN VAN VORMEN IN DE SOCIAAL-CULTURELE CONTEXT

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

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 (algemeen geaccepteerde) zelfstandige betekenis en roepen zij, los van het gebruik en de constructie, bepaalde collectieve associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels en transparante gevels van glas en metaal roepen veelal 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 echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en

associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen. Hierdoor kunnen concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is richting zijn tijdperiode, doordat het op grond van uiterlijke kenmerken in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

Bij restauraties is sprake van het herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw wordt toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het klakkeloos 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 en als een verhaal van de geschiedenis van die omgeving. Daarom is het ook zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met (stijl)vormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

5.2.4 EVENWICHT TUSSEN HELDERHEID EN COMPLEXITEIT

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er een bepaalde structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld van een gebouw dat men vasthoudt en opslaat. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit 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 kan 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 onderlinge relatie.

5.2.5 SCHAAL EN MAATVERHOUDINGEN

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

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

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, blijkt veelal 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 onderlinge verhoudingen van de 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) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of het gevelvlak, verstoren zij het beeld. Niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin dat object is geplaatst.

5.2.6 MATERIAAL, TEXTUUR, KLEUR EN LICHT

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van 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. Deze keuzevrijheid maakt de keuze echter moeilijker en vergroot het risico van een onsamenghangend beeld. Materialen en kleuren kunnen teveel losstaan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van de decoratieve werking. Hierdoor wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze 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 óf wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



6.1 TOELICHTING

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Maasdriel. Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast omvatten de gebiedsuitwerkingen eventueel ook criteria voor de kleine bouwplannen aanvullend op de sneltoetscriteria in hoofdstuk 8.

6.2 BEOORDELINGSCRITERIA

Op de volgende pagina's is steeds per afzonderlijk gebied een samenhangend beoordelingskader opgesteld. Hierin komen per gebiedsuitwerking steeds de onderdelen aan de orde zoals besproken in paragraaf 4.1.

6.2.1 MAASDORPSKERNEN

Gebiedsbeschrijving

Deze dorpskernen zijn vanwege de ondergrond en de waterhuishouding ontstaan in het oeverwalgebied van de Maas. De dorpen zijn kleinschaliger gebleven dan de kernen aan de Waal. Dit komt door de smallere oeverwal en de infrastructuur die minder uitgebreid is. Uitzondering hierop vormen de Maasdorpen in de Bommelerwaard, waar een omgekeerd beeld te zien is. De Maasdorpskernen zijn daar in de naoorlogse periode flink gegroeid. De dorpen zijn ontstaan als dijkdorp of als dorp rond de kerk, meestal op een dorpsdonk in de nabijheid van een dijk. De dorpskernen hebben vaak onder enorme druk gestaan van de rivieren; het grillige verloop van de rivieren, wielen, strangen en doorbraakgaten vormen hiervan het bewijs.

De historische kernen van de grootschalige dorpen zijn vaak 'ingepakt' in de bebouwing van de uitbreidingen. Dat betekent dat de relatie met het agrarisch landschap verstoord of verdwenen is. Door de grote woningbehoefte is er tevens vooral in de naoorlogse periode bebouwing gerealiseerd in de historische linten en dorpskernen. Deze inbreidingen zorgen voor een stedenbouwkundig en architectonisch divers beeld, doordat de verschillende inbreidingen zijn vormgegeven volgens de ordeningsprincipes van de betreffende tijdperiode.



Zicht op Ammerzoden vanuit het open agrarische landschap.



Het cultuurhistorisch waardevolle kerkgebouw als middelpunt van het dorp Alem.

De kleinschalig gebleven dorpen hebben veelal een sterke relatie met het buitengebied en de dijkstructuren. De historische bebouwingslinten rondom de kernen hebben vaak met minder inbreidingen te maken gekregen. De relatie met het buitengebied en de bewaarde karakteristiek van de bebouwingslinten zijn cultuurhistorisch waardevol.

De strokenverkaveling met (woon)bebouwing op de kop van het kavel komt veel voor langs de dijken en hoofdwegen. Dichter bij het centrum van de dorpskernen komen meer gesloten gevelwanden voor. In deze aaneengesloten gevelwanden, met vergelijkbare bouwmassa's, kapvorm en -richting zijn de afzonderlijke panden wel duidelijk individueel herkenbaar. Deze individualiteit is zichtbaar in kleine verschillen in de breedte en hoogte van de panden, het kleurgebruik, de detaillering en dergelijke. Het materiaal- en kleurgebruik is zeer traditioneel en bestaat voornamelijk uit 'natuurlijke' materialen, zoals hout, riet, natuursteen en baksteen in aardetinten. De toevoegingen aan de gevels zijn divers, zowel in aantal als vormgeving.



Veel fraaie gebouwen met details zoals versierde lijsten bij dakgoot, deuren, ramen en de entreepartij.



Strokenverkaveling met agrarische bebouwing op de kop van de kavel aan de openbare weg.

Wellseind

Het buurtschap Wellseind is het meest noordwestelijk gelegen gedeelte van Well. De oudste bebouwing staat vlak bij de dijk langs de as Klemit-Lenshoek die uitkomt op de Wellseindsedijk. Het hoogteverschil is hier duidelijk waarneembaar.

De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met diverse kapvormen, zowel in de langsrichting als dwarsrichting gepositioneerd. Het materiaal- en kleurgebruik is divers, met lichtbruine baksteen, wit pleisterwerk, riete kappen en dakpannen in verschillende kleuren. De geveldetaileringen zijn eveneens divers, er komen brede daklijsten, bogen rond ramen en deuren en luiken voor.

Well

Het meest westelijk gelegen dorp van de gemeente Maasdiel is Well. In het dorp staat een kasteel aan het uiteinde van dezelfde meander van de Maas als het kasteel Ammersoyen. Het centrum van Well bevindt zich ter hoogte van de kerk en de kruising met de Dijkstraat. De bebouwingsstructuur en het wegenverloop van het dorp wordt bepaald door het meanderachtig en bochtig verloop van de rivier.



Aansluiting van Klemit op de Wellseindsedijk.



Het sterk beeldbepalend kasteel langs de dijk te Well.

Naast de typische dijkbebouwing, bestaat de bebouwing uit vrijstaande panden langs de hoofdontsluitingswegen. De bebouwing is opgetrokken in één of twee lagen met verschillende kapvormen. De bebouwing is zowel in de langs- als de dwarsrichting geplaatst. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en er komen kleine detaileringen voor.

Ammerzoden

Ammerzoden ligt aan de Maas en wordt aan drie zijden ingekaderd door de oude riviermeander. In deze meander ligt ook het kasteel Ammersoyen, gebouwd in de 14^e eeuw. Het historische deel van de dorpskern ligt aan de oostzijde rondom de Voorstraat. De bebouwing bestaat uit voornamelijk individuele panden langs de hoofdwegen. In de kern komen in het noorden nog een aantal open tussengebieden voor. Detailhandel komt verspreid over de kern voor.

De voornamelijk individuele bebouwing is zeer divers. Langs de hoofdstraten van de kern vormt deze bebouwing gesloten gevelwanden, verder van de kern af worden de tussenruimtes groter. De woningen bestaan uit één of twee lagen met voornamelijk een zadeldak in de langsrichting. Er komen tevens woningen voor met een mansardekap.



Gesloten gevelwanden waarin de panden individueel herkenbaar zijn gebleven.



Naast het kasteel vormt het kerkgebouw aan de Mr. La Grostraat een beeldbepalend element in Ammerzoden.

De bebouwing is opgetrokken in bakstenen metselwerk in aardetinten, daarnaast komen wit gepleisterde gevels voor. Een aantal panden heeft rijkelijk versierd gevels met trapgevels, lijsten rond de gevelopeningen en afwijkende metselverbanden.

De woonbebouwing bestaat naast de individuele bebouwing uit een aantal straten met twee-onder-één-kap woningen. Deze woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een roodoranje zadeldak in de langsrichting.

Hedel

Hedel is ontstaan langs de Maas en is in noordelijke richting uitgebreid. De relatie met de rivier is beperkt, dit wordt veroorzaakt door de bedrijvigheid, recreatie en plaatselijk dichte begroeiing buitendijks. Centraal in de kern ligt een winkelvoorziening met daarachter de groene openbare ruimte bij de kerk. Opvallend in dit gebied zijn een drietal nieuwbouwcomplexen. De bebouwing in de kern bestaat verder voornamelijk uit individuele woonbebouwing in een overwegend rechte rooilijn. Op een aantal plaatsen is de typerende strokenverkaveling met het gebouw op de kop van het kavel duidelijk waarneembaar. Kenmerkend element in Hedel is de vierkante klokkentoren bij het voormalige gemeentehuis. Door de verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog is veel historische bebouwing verdwenen.



Centrum van Ammerzoden met de beeldbepalende kerk.



Het opvallende open tussengebied te Hedel.

detailleringen en het kleurgebruik zijn eveneens divers, met brede daklijsten, gedetailleerde lijsten rond ramen en deuren en plinten.

De winkelvoorzieningen zijn gesitueerd aan de Voorstraat en bestaan uit twee blokken winkels haaks op elkaar. De winkels zijn gericht op de Voorstraat. Het blok haaks op de weg is opgebouwd uit één bouwlaag met een plat dak. Het is opgetrokken in gele baksteen en heeft een halfronde zijgevel. Het andere blok bestaat uit twee lagen met op de begane grond winkels en daarboven appartementen. De appartementen zijn voorzien van een lessenaarsdak en opvallend is de ronde afwerking boven de ramen. Het hele blok is opgetrokken in bruine baksteen. De beide winkelblokken zijn voorzien van een brede, witte daklijst waardoor er één geheel ontstaat.



Woonbebouwing aan een breed straatprofiel zorgt voor een ruim straatbeeld bij Blankensteijn.



Winkelvoorziening vormt één geheel door de doorlopende overkapping van de begane grondlaag.

Hoenzadriel

Het gehucht Hoenzadriel vormt een soort buurtschap onder aan de dijk. Het bebouwingscluster vormt een bijzonder ruimtelijk element op de overgang van de agrarisch, open setting van de Hoenzaadsche Weiden en de naastgelegen uiterwaarden van de Maas.

De bebouwing is voornamelijk agrarisch en is divers. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en er zijn bescheiden detailleringen zichtbaar.

Kerkdriel

Kerkdriel is ontstaan als een dijkdorp. Aan de dijk staat aan weerszijden authentieke dijkbebouwing. Deze bebouwing vormt op een aantal plaatsen een gesloten gevelwand, elders komt tevens vrijstaande bebouwing voor. Het centrum van Kerkdriel wordt gevormd door het Mgr. Zwijsenplein, de winkel- en overige voorzieningen liggen echter verspreid over de kern. Het Mgr. Zwijsenplein is langgerekt en beide zijden zijn bebouwd met karakteristieke historische bebouwing. De panden staan dicht op elkaar en vormen gesloten gevelwanden. Opvallend is de licht gebogen rooilijn, waardoor er versmallingen en verbredingen optreden in het straatbeeld.



Het plein aan de Kapelstraat met daaromheen beeldbepalende bebouwing.



Cultuurhistorisch pand naast een latere inbreiding zorgt voor contrast in Hoenzadriel.

Vanaf dit plein lopen de voormalige landwegen als hoofdwegen het landschap in. In zuidelijke richting gaat het plein over in de Teisterbandstraat. Aan de westzijde is hier eerst nog sprake van een gesloten gevelwand die echter verder overgaat in vrijstaande bebouwing omringd door enkele groenvoorzieningen.

In de samenhangende gesloten gevelwanden met vergelijkbare bouwmassa's, kapvorm en -richting zijn individuele panden duidelijk herkenbaar. Deze individualiteit wordt veroorzaakt door kleine verschillen in de breedte en hoogte van de panden, het kleurgebruik en de mate aan detaillering.

In de gehele historische kern van Kerkdriel bestaat de bebouwing uit één of twee lagen met kap. Er is een grote verscheidenheid aan kleur- en materiaalgebruik, gevelkarakteristieken en in de mate aan detaillering. Per bouwblok of gevelwand is echter wel degelijk sprake van samenhang in het bebouwingsbeeld. Veel van de beeldbepalende panden van de kern zijn sober vormgegeven en voorzien van ingetogen gevelversieringen en detaillering.



Karakteristieke en gevarieerde kleinschalige bebouwing aan de dijkstructuur Maasbandijk.



Mgr. Zwijsenplein als beeldbepalende ruimte met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de gevelwanden.

Alem

Alem is door de bochtafsnijding van de Maas op de noordelijke oever van deze rivier terechtgekomen. Op deze wijze is het Eiland van Alem ontstaan. De oude kern ligt aan de dijk en het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar. Opvallend zijn de recente inbreidingen in de bebouwingslinten. Bij een aantal daarvan is de vormgeving gebaseerd op de bestaande boerderijen, andere woningen zijn opgetrokken in een eigentijdse architectuur.

De bebouwing van de historische kern bestaat voornamelijk uit dijkbebouwing in de vorm van T-boerderijen en de twee kerkgebouwen. De bebouwing is opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een zadeldak of mansardekap. Veel van de beeldbepalende panden in de kern zijn voorzien van geveldetaillering in de vorm van plinten, daklijsten, horizontale banden in de gevel en versierde omlijstingen van raam- en deurpartijen. Vensters zijn daarbij regelmatig voorzien van luiken.



Het zicht op het kerkgebouw aan de Veerweg in Alem vanaf de dijk.



Inbreiding in het bebouwingslint gebaseerd op historische agrarische bebouwing.

Heerewaarden

Het dorp Heerewaarden ligt in de smalle oeverwalstrook tussen de Maas en de Waal in en georiënteerd op de Maas. Heerewaarden grenst met beide zijden aan het water en is gebouwd op een terp. Aan de noordzijde van de kern is nog steeds authentieke bebouwing te vinden. De bebouwing is hier voornamelijk gesitueerd aan de kronkelende Hogestraat met in het noorden kenmerken van strokenverkaveling. Met name aan de noordzijde van het dorp is sprake van een fraaie overgang naar het omringende landschap.

De bebouwing is zeer divers vormgegeven, met een verscheidenheid aan bouwmassa's, kapvormen en gevelversieringen. Er komen zowel T-boerderijen als panden met een eenvoudige hoofdvorm voor. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen en hebben vaak een zadeldak of schilddak, waarbij tevens samengestelde daken voorkomen. Het materiaal- en kleurgebruik bestaat hoofdzakelijk uit hout en baksteen in aardetinten. De toevoegingen aan de gevels zijn divers en versterken het individuele karakter van de afzonderlijke panden.

Een opvallend pand is het gemeentehuis annex polderhuis naast de kerk. Dit pand is opgetrokken in een bescheiden renaissancestijl met een trapgevel. Er zijn rijke gevelversieringen boven de kozijnen en lijstwerk te zien.



Smal straatprofiel met bebouwing in langs- en dwarsrichting.



Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Hogestraat.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Veel van de dorpen in de gemeente Maasdriel hebben hun cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek goed weten te behouden. Vooral de markante dijkbebouwing en de veel voorkomende T-boerderijen dragen hieraan bij. Kenmerkend voor de dijkdorpen is het ontstaan van de dorpskern langs de dijk en/of onder aan de dijk langs haaks georiënteerde wegen. Een belangrijk aspect vormt hierbij het zicht vanaf de dijk op de bebouwing. Achtertuinen met bijgebouwen, erfafscheidingen en dergelijke, maar ook het 'daklandschap' van de dorpsbebouwing zijn hierdoor zichtbaar en dragen derhalve bij aan het bebouwingsbeeld.

In een aantal, vooral kleinere, dorpen is het open karakter en de transparantie naar de omgeving bewaard gebleven. In alle dorpskernen is in meer of mindere mate sprake van beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bebouwing is veelal beschermd middels het gemeentelijke en/of rijksmonumentenbeleid.

De nieuwere dorpsinvullingen sluiten aan bij het kenmerkende individuele bebouwingskarakter van een dorpskern en vertegenwoordigen daarbij tevens het tijdsbeeld waarin de panden zijn gebouwd. Hierbij kan de architectonische vormgeving met het onderlinge eenvormige kleur- en materiaalgebruik, alsmede de sobere detaillering, echter afwijken van het historische karakter van de dorpskern.

Het welstandbeleid is er op gericht om de bestaande cultuurhistorische waarden van de historische dorpskernen te behouden en waar nodig te versterken. De relatie met de omgeving en speciaal de dijken is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Juist in het welstandtoezicht is het van belang de individuele herkenbaarheid en karakter van het dorpsbeeld te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Daarbij dient er ten aanzien van individuele woningaanpassingen aan de voorkant van de bebouwing met de nodige zorg, aandacht en terughoudendheid worden omgegaan.

Voor de welstandstoetsing van T-boerderijen wordt verwezen naar het desbetreffende objectgerichte beoordelingskader.

Welstandsniveau

De Maasdorpskernen vallen onder het welstandsniveau 1; zeer waardevolle welstandsgebieden.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwvergunning van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Behouden van de cultuurhistorische waarde van de historische dorpskernen;
- Interpretatie van het individuele karakter en de herkenbaarheid van bebouwing binnen het samenhangende dorpsbeeld;
- Interpretatie van de aanwezige relatie (openheid, contrast, doorzichten en dergelijke) tussen dorpskern en het omliggende landschap;
- Naast de onderstaande welstandscriteria gelden voor de in deze gebieden voorkomende T-boerderijen ook de desbetreffende objectgerichte criteria.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpretatie van de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op de kavel;
- Behouden van de oorspronkelijke positie en oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpretatie van de karakteristiek van een eenvoudige hoofdmassa afgedekt met een kap;
- Interpretatie van de aanwezige samenhang of variatie in kapvorm en -richting;
- Streven naar afstemming van bouwmassa's op de belendingen wat betreft maat en schaal.

gevelkarakteristiek

- Interpretatie van de oorspronkelijke bouwstijl bij renovatie of verbouwing;
- Behouden van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing;
- Een zorgvuldige behandeling van achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare weg is wenselijk.

detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving;
- Behouden van authentieke gevelversieringen, detaillering, vensterindeling en kozijnprofielen;
- Interpretatie van de oorspronkelijke materialisering bij renovatie of verbouwing;
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

6.2.2 WAALDORPSKERNEN

Gebiedsbeschrijving

De historie van de Waaldorpskernen is sterk verbonden met de loop van de meanderende rivier. De eerste waterkeringmaatregelen werden genomen door de aanleg van 'Sywinden'; kaden dwars op de stroomrichting van de rivier. De eerste bebouwing werd gesticht op de oeverwallen van de Waal of op de hoger gelegen stroomruggen. Na het realiseren van de dijken ter bescherming van het achterland, kwamen deze dorpen verder tot ontwikkeling. Door onder andere de dijken werden de aan de rivier gelegen dorpskernen met elkaar verbonden. Door dijkdoorbraken ondergingen de dijktracés vaak wijzigingen. Hierdoor ontstonden binnendijks, maar ook buitendijks wielen en kolken, waar weer nieuwe dijken omheen werden gelegd. Binnendijks leverde dit een afwisselend beeld op van slingerende dijken, wielen, boomgaarden en kleinschalige bebouwing.

De dijkstructuur en later vooral de Van Heemstraweg is van grote invloed geweest op de groei van de kernen in het noorden van het Land van Maas en Waal. In de Bommelerwaard zijn de zuidelijke kernen groter gegroeid, door de gunstige ligging ten opzichte van het wegennet. Dit resulteert in verschillen in de bebouwingskarakteristiek.



Kleinschalige dijkbebouwing te Hurwenen.



Monumentaal pand te Hurwenen.

De kleinere dorpskernen hebben vaak een sterke relatie met het agrarische buitengebied en de dijken. De grootschalige kernen hebben met meer uitbreidingswijken te maken, waardoor de directe relatie tussen dorpskern en het buitengebied is verstoord of geheel verdwenen. Door inbreidingen in en rond het historische deel van de dorpskernen staat het kleinschalige karakter van het dorpsbeeld onder druk. Bij de grotere dorpen is tevens sprake van een groter aanbod aan detailhandel en overige voorzieningen, waardoor er in het centrum winkelgebieden en –straten zijn ontstaan. De kleinere dorpen hebben een beperkter aanbod aan dergelijke voorzieningen die veelal in kleine clusters verspreid in de dorpskern liggen.

De strokenverkaveling met een pand op de kop van het kavel komt veel voor langs de hoofdwegen en de dijken. Dichter bij het centrum van de dorpskernen zijn meer aaneengeschaalde gevelwanden te zien. In deze gesloten gevelwanden, met vergelijkbare bouwmassa's, kapvormen en richting zijn de individuele panden echter veelal duidelijk herkenbaar. Dit individuele karakter is zichtbaar in de kleine verschillen in breedte en hoogte van de panden, materialisering, het kleurgebruik en de geveldetailering. Het materiaal- en kleurgebruik is hoofdzakelijk traditioneel, waarbij gebruik gemaakt wordt van 'natuurlijke' materialen zoals riet, hout, natuursteen en baksteen in aardetinten. De toevoegingen aan de gevels zijn divers, zowel in aantal als vormgeving.

Hurwenen

Het dorp Hurwenen is een landelijke woonkern die is ontstaan op de hoger gelegen stroomrug langs de Waal. Hurwenen ligt aan de voet van de winterdijk. De oude dorpskern is ontstaan rondom de kerk onder aan de dijk en is verder opgebouwd langs de haaks op de dijk liggende Dorpsstraat met diverse monumentale panden en een tweede kerkgebouw. De kern heeft een rustieke dorpskarakteristiek door de kleinschalige bebouwing, de vele groenvoorzieningen en de sterke zichtrelaties met het omliggende agrarische gebied. Opvallende elementen in het noordoosten van de kern zijn de molen en de bewaarde stenen schoorsteen van de oude steenfabriek.

De dorpskern bestaat uit een aantal historische bebouwingslinten met op enkele plaatsen latere inbreidingen. De historische bebouwing is voornamelijk opgebouwd uit één bouwlaag met een zadeldak, met of zonder wolfseinden, afwisselend in de langs- en dwarsrichting en gedekt met gebakken pannen. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, er is gebruik gemaakt van baksteen in aardetinten en hout. De gevelversieringen en detailleringen zijn gevarieerd, met brede daklijsten, horizontale bakstenen banden, lijsten om raam- en deuropeningen, luiken en natuurstenen plinten.



Grootschalig bebouwingscomplex aan de Slotselaan te Rossum.



Monumentaal landhuis aan de Slotselaan te Rossum.

Rossum

Het dorp Rossum is gelegen tussen de Waaldijk en de Maasdijk. De oude kern wordt gevormd door een lintvormig bebouwingspatroon langs de Maasdijk, met hoog opgaande beplanting als decor. Onder aan de Waaldijk is een landgoederenzone ontstaan, gelegen aan de Kerkstraat en de Burchtstraat. Hier staan grote, monumentale panden met parkachtig ingerichte tuinen. Het historische gedeelte van het dorp kent een ruime opzet met een groen karakter, door de hoeveelheid opgaande begroeiing. Opvallend is het slot aan de Slotselaan opgetrokken in romantisch gotische stijl.

De bebouwing in de kern bestaat uit één of twee lagen met zadeldak of mansardekap. De bebouwing komt zowel in de langs- als in de dwarsrichting voor. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, met roodbruine baksteen, donkergrijze of oranje dakpannen en schilderwerk in aardetinten. Er komen zowel gevels met veel detailleringen als sobere gevels voor.



Dijkbebouwing met bomen als decor vormen de entree van Rossum vanaf de Van Heemstraweg.



Fraaie karakteristieke dijkhuizen met overtuinen aan de Maasdijk.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De beide dorpskernen langs de Waal in de gemeente Maasdriel hebben hun cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek goed weten te behouden. Vooral de markante dijkebebauwing en de karakteristieke T-boerderijen dragen hieraan bij. Kenmerkend voor de dijkdorpen is het zicht vanaf de dijk op de bebouwing. Achtertuinen met bijgebouwen, erfafscheidingen en dergelijke, maar ook het 'daklandschap' van de dorpsbebouwing zijn hierdoor zichtbaar en dragen derhalve bij aan het bebouwingsbeeld. Afferden vormt hierop een uitzondering door haar ligging op enige afstand van de Waalbandijk en de tussengelegen Van Heemstraweg. In alle dorpskernen komt nog veel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor met veelal een agrarisch verleden.

Het is van belang binnen het samenhangende dorpsbeeld de individuele herkenbaarheid van de onderlinge panden kenmerkend voor de karakteristiek van het dorpsbeeld te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Daarbij dient er ten aanzien van individuele woningaanpassingen aan de voorkant van de bebouwing met de nodige zorg, aandacht en terughoudendheid worden omgegaan. De nieuwere dorpsinvullingen sluiten aan bij het kenmerkende individuele bebouwingskarakter van een dorpskern en vertegenwoordigen daarbij tevens het tijdsbeeld waarin de panden zijn gebouwd. Hierbij kan de architectonische vormgeving met het onderlinge eenvormige kleur- en materiaalgebruik, alsmede de sobere detaillering, echter afwijken van het historische karakter van de dorpskern.

Het welstandbeleid is er op gericht de bestaande cultuurhistorische waarden van de historische dorpskernen te behouden en waar nodig te versterken. De relatie met de agrarische omgeving en speciaal de dijkstructuur is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Voor de welstandstoetsing van T-boerderijen wordt verwezen naar het desbetreffende objectgerichte beoordelingskader.

Welstandsniveau

De Waaldorpskernen vallen onder het welstandsniveau 1; zeer waardevolle welstandsgebieden.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Behouden van de cultuurhistorische waarde van de historische dorpskernen;
- Interpreteren van het individuele karakter en herkenbaarheid van bebouwing binnen het samenhangende dorpsbeeld;
- Interpreteren van de aanwezige relatie (open, contrast, doorzichten en dergelijke) tussen de dorpskern en het omliggende landschap;
- Naast de onderstaande welstandscriteria gelden voor de in deze gebieden voorkomende T-boerderijen ook de desbetreffende objectgerichte criteria.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpreteren van de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op de kavel;
- Behouden van de oorspronkelijke positie en oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpreteren van de karakteristiek van een eenvoudige hoofdmassa afgedekt met een kap;
- Interpreteren van de aanwezige samenhang of variatie in kapvorm en -richting;
- Streven naar afstemming van bouwmassa's op de belendingen voor wat betreft maat en schaal.

gevelkarakteristiek

- Interpreteren van de oorspronkelijke bouwstijl bij renovatie of verbouwing;
- Behouden van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing;
- Een zorgvuldige behandeling van achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare weg is wenselijk.

detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving;
- Behouden van authentieke gevelversieringen, detaillering, vensterindeling en kozijnprofielen;
- Interpreteren van de oorspronkelijke materialisering bij renovatie of verbouwing;
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

6.2.3 OVERIGE DORPSKERN

Gebiedsbeschrijving Velddriel

De dorpskern Velddriel is niet langs de Maas of de Waal ontstaan, maar is het enige dorp in de gemeente Maasdriel dat op een oude stroomrug midden in het agrarische komgrondgebied is gelegen. Het dorp heeft zich ontwikkeld als een 'dubbel-lint'. In de loop van de jaren heeft verdichting plaats gevonden van de Voorstraat en in veel mindere mate van de huidige Provinciale weg. Langs de Provinciale weg is niet alleen woonbebouwing gesitueerd, er zijn ook een aantal bedrijven te vinden. Het centrum wordt gevormd door het plein aan de Kapelstraat. Hier staat beeldbepalende bebouwing en de voornaamste voorzieningen zijn hier gevestigd.

De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met verschillende kapvormen voornamelijk in de langsrichting. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en er komen, op de beeldbepalende panden na, sobere detailleringen voor. De gevels van de beeldbepalende panden zijn uitbundiger vormgegeven, met sierlijsten en ornamenten.



Kerktoeren te Velddriel.



Grootschalig monumentaal pand tegenover het kerkgebouw te Velddriel.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De ligging middenin het komgebied is beeldbepalend voor de dorpskern Velddriel. In de kern komt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor met veelal een agrarisch verleden.

Het is van belang binnen het samenhangende dorpsbeeld de individuele herkenbaarheid van de onderlinge panden, kenmerkend voor de karakteristiek van het dorpsbeeld, te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Daarbij dient er ten aanzien van individuele woningaanpassingen aan de voorkant van de bebouwing met de nodige zorg, aandacht en terughoudendheid worden omgegaan. De nieuwere dorpsinvullingen sluiten aan bij het kenmerkende individuele bebouwingskarakter van een dorpskern en vertegenwoordigen daarbij tevens het tijdsbeeld waarin de panden zijn gebouwd. Hierbij kan de architectonische vormgeving met het onderlinge eenvormige kleur- en materiaalgebruik, alsmede de sobere detaillering, echter afwijken van het historische karakter van de dorpskern.

Het welstandbeleid is er op gericht de bestaande cultuurhistorische waarden van de historische dorpskern te behouden en waar nodig te versterken. De relatie met de agrarische omgeving is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Voor de welstandstoetsing van T-boerderijen wordt verwezen naar het desbetreffende objectgerichte beoordelingskader.

Welstandsniveau

De dorpskern Velddriel valt onder het welstandsniveau 1; een zeer waardevol welstandsgebied.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Behouden van de cultuurhistorische waarde van de historische dorpskern;
- Interpretieren van het individuele karakter en herkenbaarheid van bebouwing binnen het samenhangende dorpsbeeld;
- Interpretieren van de aanwezige open relatie, met doorzichten, tussen de dorpskern en het omliggende landschap;
- Naast de onderstaande welstandscriteria gelden voor de in deze gebieden voorkomende T-boerderijen ook de desbetreffende objectgerichte criteria.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpretieren van de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op de kavel;
- Behouden van de oorspronkelijke positie en oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpretieren van de karakteristiek van een eenvoudige hoofdmassa afgedekt met een kap;
- Interpretieren van de aanwezige samenhang of variatie in kapvorm en –richting;
- Streven naar afstemming van bouwmassa's op de belendingen voor wat betreft maat en schaal.

gevelkarakteristiek

- Interpretieren van de oorspronkelijke bouwstijl bij renovatie of verbouwing;
- Behouden van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing;
- Een zorgvuldige behandeling van achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare weg is wenselijk

detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving;
- Behouden van authentieke gevelversieringen, detaillering, vensterindeling en kozijnprofielen;
- Interpretieren van de oorspronkelijke materialisering bij renovatie of verbouwing;
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

aanvullende criteria voor kleine bouwplannen

- Streven naar terughoudendheid en met de nodige zorg om gaan met uitbreidingen aan de voorkant van de woningen, om de individuele herkenbaarheid van de bebouwing te waarborgen.

6.2.4 LINTBEBOUWING

Gebiedsbeschrijving

De bebouwingslinten van Maasdriel komen verspreid over het grondgebied voor. Ze hebben het karakter van een dorpslint, een agrarisch lint of een combinatie van beide. Tevens kunnen deze bebouwingslinten gedeeltelijk of geheel op een dijk of onderaan de dijk gelegen zijn. Naast het waarneembare hoogteverschil van de dijk en de mogelijkheid uit te kijken over het landschap, hebben ze dezelfde karakteristiek als de overige lintbebouwing. De linten hebben zowel een gesloten als een open karakteristiek. Bij de lintbebouwing komt tevens agrarische bebouwing voor, die veelal in de loop van de tijd binnen het betreffende lint is opgenomen.

De dorpslinten zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen. In deze context zijn het tevens vaak de uitlopers van de bebouwinglinten waaraan de dorpen zijn ontstaan. De stedenbouwkundige structuur in de dorpslinten wordt bepaald door relatief gesloten gevelwanden, opgebouwd uit kleinschalige vrijstaande en geschakelde bebouwing met een verspringende voorgevellijn. Naar de dorpsranden toe worden tussenruimten breder en de relatie met het aangrenzende landschap veelal groter.



Er zijn doorzichten mogelijk naar het achterliggende gebied, karakteristiek is het glooiende landschap.



Dorpslint met individuele bebouwing in een gesloten gevelwand.

Langs een aantal polderwegen is in de loop van de tijd lintbebouwing ontwikkeld, de zogenaamde agrarische linten. Deze linten worden gekenmerkt door een grote mate aan functiemenging, zoals agrarische bedrijven, detailhandel en publieke functies. Hierdoor is een beeldkarakteristiek ontstaan waarin bebouwingselementen sterk van elkaar variëren met betrekking tot positionering, bouwmassa en –hoogte, gevelopbouw, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend voor deze bebouwingslinten is de duidelijke relatie met het landschap; de bebouwing ligt er als langgerekte clusters in.

De woonbebouwing is zeer divers doordat de bebouwingslinten organisch zijn gegroeid. Vaak zijn er latere inbreidingen zichtbaar. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met diverse kapvormen in de langsrichting en de dwarsrichting. De gevels zijn veelal vormgegeven met (natuurstenen) plinten, lijsten rond deuren en ramen, horizontale gemetselde banden over de gevel, luiken, brede daklijsten en dergelijke. De opbouw en vormgeving van de (agrarische) bedrijfsmatige bebouwing varieert van historische T-boerderijen met schuren van metselwerk of donker hout met een rieten wolfsdak, tot grootschalige loodsen met een plat of licht hellend dak en gesloten gevelwanden uitgevoerd in beplatingsmaterialen.

De bebouwingsclusters Slijkwell, Wordragen, Sint Andries, Veluwe en Voorne bestaan allen uit agrarische bebouwing. Deze linten hebben een duidelijke relatie met het achterliggende landschap.

De bebouwingslinten grenzend aan Kerkdriel, Californië, Rome, de Uitingstraat, Paterstraat, Duitse Weistraat, Bulksteeg, Kromsteeg en Hoorzik, zijn dorpslinten die overgaan in agrarische linten. De overige linten rond Kerkdriel zijn compleet agrarische bebouwingslinten. Dit zijn de Veersteeg/Koestraat en de Oude Weistraat.

De twee linten tussen Rossum en Hurwenen zijn ontstaan langs wegen gelegen in het hoger gelegen stroomruggebied, de H.C de Jongweg en de Dorpsstraat. Door de hogere ligging vormde dit gebied een goede vestingplaats. De linten hebben allebei een overwegend agrarisch karakter. Het bebouwingslint ten westen van Hurwenen, de Molenstraat en een deel van de Waaldijk, is eveneens agrarisch van karakter. Kenmerkend is het zichtbare hoogteverschil van de dijk.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige diversiteit aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op ruime kavels, wat een open karakter geeft aan de gebieden. Vooral bij de agrarische linten is dit het geval door de verspreid staande bebouwing met onderlinge tussenruimtes. In de meer verdichte dorpslinten hebben de percelen een beperktere omvang en staan de panden dichter op elkaar en regelmatig aan elkaar gebouwd. Door de ligging van sommige linten (deels) op of onder aan een dijk, speelt het hoogteverschil met zicht op het 'daklandschap' en privé-gebied met allerlei aan- en bijgebouwen een belangrijke rol.

Het gevelbeeld van de bebouwingslinten wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan variatie in positionering, bouwvolume en -hoogte, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De samenhang in de linten is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van één tot twee lagen met kap. Platte daken komen bijna niet voor. Deze bebouwingslinten hebben op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van doorzichten tussen de bebouwingselementen.

Ontwikkelingen zijn vaak kleinschalig door sloop en/of nieuwbouw van woningen, bijgebouwen en (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het welstandsbeleid is erop gericht om het karakter van de lintbebouwing, zowel agrarisch lint als dorpslint, te behouden en waar nodig te versterken. Het karakter van nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige organisch gegroeide lintbebouwing. Daarbij zijn de begrippen diversiteit en lineair karakter van belang. Bebouwing dient hier altijd te passen binnen de bestaande ritmiek van de bebouwingsmassa's. Extra aandacht dient hier uit te gaan naar hoogte-breedte verhoudingen, positionering, transparantie naar het achterliggende gebied, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Bij voorkeur met gebruikmaking van het reeds aanwezige scala van min of meer traditionele middelen, materialen en kleuren. Dat betekent overigens niet dat altijd imitatie van historische of andere bestaande elementen vereist is, soms kan een eigentijdse vormgeving juist de bestaande karakteristieken benadrukken.

Welstandsniveau

Alle lintbebouwing in Maasdriel valt onder het welstandsniveau 2; bijzonder welstandsgebied.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het desbetreffende deelgebied waarop de bouw aanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Naast de onderstaande welstandscriteria gelden voor de in deze gebieden voorkomende T-boerderijen ook de desbetreffende objectgerichte criteria.
- Interpretatie van de aanwezige relatie (open, contrast, doorzichten en dergelijke) tussen de lintbebouwing en het omliggende landschap.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpretatie van de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op de kavel;
- Behouden van de oorspronkelijke positie en oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.
- Behouden van de relatie met het landschap, zowel bij agrarische linten als dorpslinten, middels doorzichten tussen de bebouwing afgestemd op de aanwezige karakteristiek.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Interpretatie van de karakteristiek van een eenvoudige hoofdmassa afgedekt met een veelal enkelvoudige kap;

- Interpretatie van de aanwezige samenhang of variatie in kapvorm en -richting;
- Streven naar afstemming van bouwmassa's op de belendingen voor wat betreft maat en schaal.

gevelkarakteristiek

- Interpretatie van de oorspronkelijke bouwstijl bij renovatie of verbouwing;
- Behouden van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing;
- Een zorgvuldige behandeling van achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare weg is wenselijk.

detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving;
- Behouden van authentieke gevelversieringen, detaillering, vensterindeling en kozijnprofielen;
- Interpretatie van de oorspronkelijke materialisering bij renovatie of verbouwing;
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Bij utilitaire bebouwing dient ingetogen en eenvoudig met kleur- en materiaalgebruik te worden omgegaan.

6.2.5 VOOR- EN NAOORLOGSE PLANMATIGE WONINGBOUW

Gebiedsbeschrijving

Aan het eind van de 19^e en het begin van de 20^{ste} eeuw zijn in de meeste dorpen uitbreidingen gerealiseerd direct tegen de historische dorpskern aan. Daar is de eerste planmatige woningbouw toegepast, later werd de schaal groter. De wijk of buurt heeft een eenvoudig patroon van rechte straten en een symmetrisch straatprofiel. Door inbreidingen zijn tevens woningen opgetrokken in moderne architectuur te vinden in deze gebieden.

De vooroorlogse woonwijken zijn gebieden die gekenmerkt worden door een grote samenhang in relatief gesloten bouwblokken. De bouwblokken vormen daardoor gesloten, vaak gladde gevelwanden. Op de hoeken van de bouwblokken komen verbijzonderingen voor. In deze bouwperiode zijn er verschillende bouwstijlen te onderscheiden. Vanaf eind 19^e eeuw tot aan WOII is in een zorgvuldig gedetailleerde baksteenarchitectuur gebouwd, met veel trap- en tuitgeveltjes, siermetselwerk zoals boogvullingen boven de ramen en natuurstenen elementen in de gevel. Begin 20^e eeuw kwamen ook de meer 'moderne' bouwstijlen in opmars. Veel voorkomend daarbij is de kenmerkende sobere 'baksteenarchitectuur'. Niet alleen de gevels, maar bijvoorbeeld ook lateien en dorpels zijn in baksteen uitgevoerd.



Rechthoekige verkavelingsstructuur en gladde, sobere gevelwanden.



Verbijzondering door als detail een natuurstenen deurlijst.

Er wordt gebruik gemaakt van accenten in siermetselwerk of in verschillende kleuren baksteen.

De wijken uit de naoorlogse periode kenmerken zich door veelal geschakelde uniforme woonblokken in een stroken- of blokverkaveling. De straathoeken zijn open en er is vaak een duidelijk onderscheid tussen voorgevel en zijgevel zichtbaar. Door eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen zoals zadeldaken of schilddaken ontstaat rust en samenhang in het bebouwingsbeeld. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken vormen een karakteristiek beeld naar zijstraten toe.

De woningen gerealiseerd vlak na de Tweede Wereldoorlog zijn veelal gebouwd in de Wederopbouwarchitectuur. Door de woningnood ligt de nadruk op de kwantiteit in plaats van op de kwaliteit, er is veel gebruik gemaakt van stempels. Kenmerkend voor deze stijl zijn de zichtbare betonnen prefab-elementen. Daarnaast hebben naast elkaar gelegen woningen vaak een symmetrische gevelindeling. Ander beeldbepalende elementen zijn de duidelijk geaccentueerde voordeuren door boven lichten, lijsten en/of opstapjes.



Wederopbouwarchitectuur met prefab gevelpui.



Naast elkaar gelegen woningen met een gespiegelde gevelindeling zorgen voor een sterke ritmiek.

Well

Het dorp Well is naar het noorden toe uitgebreid met een kleinschalige buurt. De buurt bestaat uit één woonstraat, de van Malsestraat en heeft een groen karakter door de groene privé-tuinen. De bebouwing grenst voornamelijk met de achterkanten aan het agrarische landschap. Een uitzondering hierop vormt de noordelijke uitloper van deze straat. Hier is een rij woningen in moderne architectuur gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak in de langsrchting. De woningen zijn opgetrokken in roodbruine baksteen.

Hedel

In Hedel zijn twee voor- en naoorlogse planmatige uitbreidingen gesitueerd. De eerste ten oosten van de historische kern rond de Muntmeesterstraat en de tweede wijk ten noorden van de kern tussen de Middelingenseweg en de Veldweg. De wijken zijn rechthoekig verkaveld en de bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn per bouwblok samenhangend vormgegeven. Ze bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak in langsrchting en zijn opgetrokken in licht- en roodbruine baksteen. De gevelkarakteristiek is per bouwblok verschillend. Er komen sobere gevels voor, maar ook gevels met toevoegingen zoals, een afdak boven de deur en lijsten om deuren en ramen.



Woonstraat met groen karakter door de privé-tuinen.



Twee-onder-één-kap woningen rond de Middelingenseweg.

Kerkdriel

Tussen de historische bebouwingslinten Kerkstraat, Paterstraat en Graaf Ansfriedstraat, is voor- en naoorlogse bebouwing gesitueerd. Het gebied is rechthoekig verkaveld en bestaat naast woonbebouwing uit een aantal dienstverlenende functies, zoals het gemeentehuis en een school.

De bebouwing bestaat uit twee lagen met een zadeldak in langsrchting. De gevelkarakteristiek is per bouwblok samenhangend vormgegeven. Er zijn blokken met een sobere indeling zonder detailleringen en er zijn blokken waar de raam- en deurpartijen één geheel vormen door de witte gevelbeplating ertussen.

Opvallend voor de dorpskern is de gestapelde bouw rond de Ipperakkeren. De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak. De liftkolom is met een renovatie geplaatst en is een verdieping hoger. De bebouwing is opgetrokken in lichtbruine baksteen met gele gevelbeplating en er zijn prefab elementen te zien. De gevel heeft een horizontale geleding door de plaatsing van de ramen.

Eveneens opvallend is de stedenbouwkundige opzet van de buurt ten noorden van de Venuslaan. De buurt bestaat uit doodlopende straten in een groene setting. De bebouwing bestaat uit geschakelde rijwoningen in een verspringende rooilijn.



Eenvoudige hoofdmassa en kapvorm zonder veel toevoegingen.



Gestapeld woningbouwcomplex in Kerkdriel.

Rossum

De naoorlogse planmatige uitbreiding van Rossum is ten westen van de kern gesitueerd. De wijk is rechthoekig verkaveld en bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing is opgetrokken in één of twee lagen met voornamelijk een zadeldak in de langsrichting. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, met roodbruine baksteen, oranje of donkergrijze pannen en kozijnen in aardetinten.

Alem

Het dorp Alem is in zuidelijke richting uitgebreid met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die goed passen binnen de bestaande dorpsstructuur.

De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met zadeldak in de langsrichting. Er komen eveneens woningen voor met een zadeldak in de dwarsrichting of met een samengesteld dak. De woningen zijn opgetrokken in rood- of lichtbruine baksteen en hebben een horizontale gevelgeleding door de repetitie en plaatsing van de ramen in een horizontale lijn. Bij een aantal woningen zijn prefab-elementen boven ramen en deuren te zien.



Afwisseling in bouwhoogte zorgt voor diversiteit in de rechtlijnig opgezette naoorlogse wijk.



Horizontale geleding door plaatsing van de ramen en het dakvlak.

Heerewaarden

De naoorlogse woonwijken liggen tussen de historische dorpskern en de Van Heemstraweg. De structuur is gebaseerd op het aanwezige landschappelijke patroon. De bebouwing bestaat overwegend uit kleine woningrijtjes en twee-onder-één-kap woningen, waarbij aan de rand langs de Van Heemstraweg en verspreid door de wijk tevens vrijstaande woningen voorkomen. De panden bestaan uit twee lagen met een zadeldak in de langsrichting. Bij de vrijstaande woningen komt een variatie aan (samengestelde) kapvormen voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is zeer traditioneel met veel baksteen in aardetinten en dakpannen in roodoranje, bruine en overige donkere kleuren.



Traditioneel ingericht straatprofielen in de naoorlogse woonwijken.



Gevelindeling versterkt de samenhang binnen het woonblok.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De voor- en naoorlogse projectmatige uitbreidingen liggen in de dorpskernen veelal direct naast of in de nabijheid van de historische kern. Door de kleinschaligheid van zowel de kern als dorpsuitbreiding, is deze laatste soms onderdeel van de dorps- of stadsrand waarbij er een verweving is ontstaan van het dorps- en landschapsbeeld met een meer eigentijdse bebouwing. Het is dan ook belangrijk aandacht te schenken aan de situering en vormgeving van (vervangende) nieuwbouw. Hierbij kan men aansluiten op het bestaande verkavelingspatroon dat organisch gegroeid is of afgeleid van landschapsstructuren.

Het beeld van de naoorlogse projectmatige woonwijken wordt voornamelijk bepaald door de herhaling van identieke woonblokken in een groot verband van rechthoekige halfopen verkavelingspatronen. De bebouwing heeft hierbij overwegend een heldere uitstraling. In de woongebieden overheerste de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid. Het karakteristieke beeld van deze woningen staat vaak onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De samenhang binnen de straten of bouwblokken kan worden aangetast wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd. Een onrustig straatbeeld, door het individueel plaatsen van dakkapellen en ander kleine aanbouwen, kan het gevolg zijn. Daarnaast doen verstoringen van het beeld zich voor bij hoekwoningen. Aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in zijtuinen staan op gespannen voet met het relatief groene karakter van de wijken. Wanneer woningen afzonderlijk aan particulieren zijn verkocht bestaat het gevaar dat de architectonische samenhang in het

straatbeeld langzamerhand verdwijnt. Uitgifte van openbaar groen aan particulieren kan leiden tot een verstoring van de ruimtelijke samenhang.

Het welstandsbeleid voor de voor- en na-oorlogse projectmatige woningbouw is er op gericht de aanwezige samenhang en de differentiatie daarin te handhaven. Daarbij is het mogelijk om, gerelateerd aan de bestaande context (in relatie met de omgeving), gericht nieuwe elementen toe te voegen rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundige geëigende locaties. De gevoeligheden liggen voornamelijk in sterk afwijkende nieuw- en verbouw, alsmede in dissonante individuele toevoegingen aan en uitbreidingen van de woning die een versturende werking op het straatbeeld hebben.

Welstandsniveau

De voor- en naoorlogse planmatige woonwijken vallen allen onder het welstandsniveau 3; reguliere welstandsgebieden.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwtoelating van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Respecteren van de samenhang op niveau van de wijk, buurt en/of bouwblok;
- Respecteren van bestaand verkavelingspatroon van (langgerekte) samenhangende woonblokken.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Behouden van de aanwezige samenhang in positie en oriëntatie van de bebouwing op de kavel;
- Respecteren van de bestaande gevelrooilijn bij (vervangende) nieuwbouw, met eventueel verspringingen in het middendeel of op de hoeken;
- Interpretatie van de bestaande ritmiek door toevoegingen zoals topgevels, schoorstenen, dakkapellen en dergelijke;
- Bij twee-onder-één-kap woningen geldt; hoe kleiner de onderlinge afstand, des te meer samenhang dient er in het uiterlijk van de bebouwing te worden aangebracht.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid (bouwblok, buurt, e.d.) bebouwing afstemmen op de belendende panden;
- Respecteren van de over het algemeen heersende, relatief eenvoudige hoofdvorm en enkelvoudige samenstelling. Afwijkingen daarop door toevoegingen aan het gebouw of gevelvlak zijn beperkt mogelijk, maar dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm en zich te schikken naar de geleding van de gevel;
- Kapvorm- en richting samenhangend per woonblok met voornamelijk zadeldaken in de langsrichting;
- Respecteren van de aanwezige kapvorm. Aansluiting van dakranden op belendende bebouwing is noodzakelijk. Bij renovatie behoud van bestaande kap.

gevelkarakteristiek

- Behouden van de oorspronkelijke bouwstijl bij renovatie of verbouwing;
- Behouden van de aanwezige gevelgeleding en –versieringen bij renovatie of verbouwing;
- Afstemmen van gevelkenmerken, -geleding en –opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid;
- Behandeling van achter- en zijgevels als voorgevel, indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte, is wenselijk.

detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving;
- Respecteren van de oorspronkelijke materialisering bij renovatie of verbouwing;
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Uitbouw aan de voorzijde (erker) alleen indien deze kenmerkend is voor de bouwstijl en wat betreft vormgeving wordt geïntegreerd in de totale gevelkarakteristiek;
- Streven naar een verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen binnen de woonwijken met een duidelijke overgang tussen openbaar en privé-gebied.

6.2.6 OVERIGE WONINGBOUW

Gebiedsbeschrijving

De overige woningbouw in Maasdriel kan worden verdeeld in een drietal groepen; woningbouw met een introvert karakter, de individuele woningbouw en recente planmatige woningbouw. Voor elk type wordt zowel een algemene beschrijving als een beschrijving per dorp gegeven.

Introverte woningbouw

In de jaren '70 kwam er door de Forumbeweging, meer aandacht voor menselijke schaal en maat in de woongebieden. Dit was een reactie op de blokverkaveling van de naoorlogse planmatige uitbreidingen, die als te zakelijk en te monotoon werd ervaren. De introverte woongebieden zijn, als tegenreactie daarop, vaak sterk naar binnen gekeerd en hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen.

De woonerven zijn veelal opgebouwd uit een aantal aparte kleinere buurten, gegroepeerd rondom en tevens gescheiden door de hoofdontsluiting en de groenstructuur. De wegenstructuur kent een hiërarchische opbouw op wijkniveau. Op buurtniveau is echter sprake van een veel grilliger stratenpatroon en overheerst de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid, zowel bij de infrastructuur als bij het bebouwingsbeeld. De buurten zijn opgebouwd uit afzonderlijke woonclusters met een verschillende architectuur en stedenbouwkundige opzet. Er wordt veel gewerkt met herhaling, spiegeling, blokvormige en orthogonale patronen. De vorm van het bouwblok is daarbij veelal ondergeschikt gemaakt aan de hoofdopzet van de buurt of wijk.

Sommige buurten zijn sterk intern georiënteerd en afgekeerd van de hoofdontsluiting en groenstructuur. Het traditionele bouwblok is hierbij vervangen door 'losse' bouwblokken of woningrijen, waarbij privé en openbaar gebied meer met elkaar verweven zijn en het onderscheid ertussen vaak onduidelijk is.

De verschillende buurt- en woonstraten hebben verspringen in het profiel en de begeleidende bebouwingsrooilijn. Een aantal woningen is niet straatgericht, maar georiënteerd op de privé-tuin. Kenmerkend zijn de situaties waarbij de schuren voor het huis zijn geplaatst, waardoor de straat of het woonerf een semi-openbaar karakter krijgt. In veel van deze gevallen loopt het dakvlak van de woning door over de uitbouw waardoor er een asymmetrische kapvorm ontstaat.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee lagen met een (asymmetrisch) zadeldak in de langsrichting. Bij de kleinere geschakelde eenheden en vrijstaande panden is de kapvorm en kaprichting gevarieerd. De materialisering en het kleurgebruik sluiten aan bij de ingetogen architectuur en het betreffende tijdsbeeld: donkere, semi-ambachtelijke materialen, zoals (bruin) houten gevelbekleding, bakstenen gevels in aardetinten en oranje- of donkerkleurige dakpannen.

Ammerzoden

In het zuidwesten van Ammerzoden is een grootschalige, introverte woonbuurt gesitueerd. De woonstraten zijn organisch vormgegeven, met erlangs bouwblokken in een vaak verspringende rooilijn. Op een aantal plaatsen in de wijk komt een zaagtandverkaveling voor. De bouwblokken bestaan uit zowel twee-onder-één-kap woningen als rijwoningen, die onder een hoek op de straat zijn georiënteerd. De randen van de buurt worden gevormd door twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in een groene setting. In combinatie met grootschalige groenvoorzieningen, heeft de wijk een groen karakter. De woningen zijn op de straten georiënteerd, waardoor achterzijdes met tuinen en achterpaden/ brandgangen ontstaan.

Er is een diversiteit in de bebouwingstypen, met appartementencomplexen, vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen. De appartementencomplexen zijn maximaal drie bouwlagen hoog en hebben een zadeldak of mansardekap. De gevels zijn plastisch vormgegeven met uitstekende raampartijen. De woonbebouwing bestaat uit twee bouwlagen met voornamelijk een donkergrijs gedekt zadeldak in de langsrichting. De woningen zijn opgetrokken uit roodbruine baksteen en hebben veelal een horizontale geleding.

Hedel

In Hedel liggen drie introverte buurten. In het zuiden en oosten zijn deze buurten kleinschalig, die in het noorden is grootschalig. De laatste buurt wordt begrensd door de Uithovensestraat, Prins Bernhardstraat, Jan Stuverstraat, Oranjesingel, Veldweg, Boterbloemstraat en Prins W. Alexanderstraat. De kleinschalige inbreiding in het zuiden is gesitueerd rond de Hageland, die in het westen aan de Burgemeester C. van de Werkenstraat. De woningen zijn hier in een slingervorm gebouwd.

De buurten bestaan voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. De woningen zijn per bouwblok samenhangend vormgegeven, waarbij er per bouwblok wel een verschil in gevelindeling en detailleringen zichtbaar is. De woningen zijn opgetrokken in twee bouwlagen met een zadeldak in de langsrichting. Tevens komen er veel dakkapellen en vooraanbouwen voor. Opvallend zijn de rijwoningen aan de Hageland, met driehoekige entrees uitgevoerd in geel stucwerk. Eveneens beeldbepalend zijn de rijwoningen aan de Jan Stuverstraat, met hout in divers kleuren over de gehele gevel toegepast.

Kerkdriel

De grootschalige, introverte woonbuurt in Kerkdriel wordt begrensd door de Paterstraat, Duitse Weidestraat, Kerkstraat en de Beatrixstraat. De bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen aan organisch vormgegeven straten. In het midden van de buurt ligt een grote groenvoorziening met een waterpartij. De woningen zijn opgetrokken in twee bouwlagen met een zadeldak in de langsrichting. Er is diversiteit in de gevelindeling, het kleur- en materiaalgebruik.

Alem

De introverte woonbebouwing in Alem bevindt zich aan de zuidoost-rand van de kern in een kleinschalige buurt, langs de Meerenstraat. De bebouwing is naar de straat gericht en bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn opgetrokken in twee bouwlagen met verscheidene kapvormen. De gevelindeling, het kleur- en materiaal gebruik is eveneens per bouwblok verschillend.

Rossum

In Rossum is de tweede uitbreiding van de kern in de jaren '70 gerealiseerd. De buurt wordt begrensd door de Hogeweg en de van Randwijkstraat. De buurt bestaat voornamelijk uit rijwoningen naar de straat toegekeerd en in een verspringende rooilijn. De buurt doet semi-openbaar aan door het naar binnen gekeerde karakter en de groene uitstraling. De woningen zijn opgetrokken in twee bouwlagen met een zadeldak in de langsrichting. het materiaal- en kleurgebruik is standaard voor deze bouwperiode, met (bruin) houten gevelbekleding, bakstenen gevels in aardetinten met oranje- of donkerkleurige dakpannen.

Recente planmatige woningbouw

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hierop van invloed; de grootste woningnood is achter de rug en er wordt gepoogd meer gedifferentieerd en aansluitend op de veranderende leefstijlen te bouwen. De wijken krijgen een duidelijke imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur en stedenbouwkundige opzet. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van beeldkwaliteitplannen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

De recente planmatige woongebieden zijn vanaf de jaren '90 veelal aan de randen van de kernen gerealiseerd. Daarnaast zijn binnen de bestaande kernen locaties vrij gekomen, waar nieuwe woongebieden zijn gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van deze gebieden is vaak veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Zo krijgen de woonwijken vaak een architectuurthema mee en vormt de stedenbouwkundige opzet van de wijk één geheel. In de verkavelingopzet wordt, in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande bouwperiodes, weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé, waarbij de traditionele bouwblokken weer worden gebruikt. Deze zijn met de voorzijde gericht op de straat, waardoor de privé-tuinen aan de achterzijde binnen de bouwblokken komen te liggen.

De uitbreidingslocaties in Maasdriel zijn veelal grootschalig van opzet. De nieuwe woongebieden krijgen vaak een duidelijk thema mee, zoals de historische regionale architectuur. Op een aantal plaatsen wordt verwezen naar architectuurstijlen uit het verleden. Per blok, straat of buurt komen soms meerdere typen woningen voor. De samenhang van deze woonblokken wordt bepaald door de stedenbouwkundige structuur, het architectuurbeeld, de herhaling en ritmiek van massa, vorm en gevelkarakteristiek. De stedenbouwkundige opzet van de wijk grijpt op sommige plaatsen terug op historische routes of kenmerken.

De inbreidingen in bestaande wijken of historische dorpskernen zijn soms kleinschalig van karakter. De structuur sluit hierbij aan op de omliggende bebouwing, de hoofdvorm en het kleurgebruik zijn daarentegen vaak afwijkend. De woningen op deze locaties zijn vaak kleinschaliger, waardoor men na enige tijd wenst deze uit te breiden met bijvoorbeeld een zolderkamer, een erker, serre of uitbouw aan de achterzijde. In sommige gevallen wordt er door de architect of ontwikkelaar al rekening gehouden met deze uitbreidingen. Er worden dan keuzemogelijkheden ontwikkeld die aansluiten bij de bouwmasa en architectuur. Enkele inbreidingen in historische dorpsgebieden zijn als hofjes op binnengebieden ontwikkeld.

Ammerzoden

In de oude kern van Ammerzoden is een buurt gerealiseerd met zowel publieke functies als woonfuncties. De buurt is ten zuiden van de Haarstraat achter de bestaande bebouwing gesitueerd en bestaat uit een plein met daaraan een woonstraat. Om het plein staan twee complexen met op de begane grond winkelveorzieningen. Het complex aan de zuidkant van het plein bestaat geheel uit publieke- en kantoorfuncties.

De complexen zijn twee en drie lagen hoog met een plat dak. Ze zijn opgetrokken in een eigentijdse architectuur. De gevels zijn plastisch vormgegeven en opgetrokken in bruinrode en donkerbruine baksteen. Het zuidelijke gebouw is opvallend, aangezien de kop van het gebouw is afgerond waarbij de eerste verdieping op kolommen staat.

De woningen zijn eveneens opgetrokken in een eigentijdse architectuur en bestaan uit twee bouwlagen met een lessenaarsdak of piramidedak. Er is gebruik gemaakt van lichte baksteen met een donkerbruine eerste bouwlaag of plint. De gevels hebben overwegend een verticale geleiding door de plaatsing van de ramen.



Opvallende afgeronde kop van het gebouw.



Ruim profiel van woonstraat met woningen in een strakke, rechte voorgevelrooilijn.

Hedel

In het noordwesten van Hedel, ten noorden van de Hooiweg, is een uitbreiding gerealiseerd. De buurt heeft een rechthoekige verkaveling met geheel in het noorden een rij woningen in een halve cirkel. De buurt bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen en een aantal rijwoningen. Deze woningen zijn opgetrokken in een moderne architectuur en bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak in langsrichting. Op een aantal plaatsen zijn accenten ontstaan door de kaprichting haaks op de straat te situeren. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit witte baksteen met lichtblauw geschilderd hout. Opvallend zijn de brede overstekken, veranda's en de erkers gecombineerd met balkons.



Woningen met veranda's in Hedel.



Twee-onder-één-kap woning met balkon op de erker.

Rossum

In het westen van Rossum is één recente planmatige uitbreidingswijk gerealiseerd. De wijk grenst aan het buitengebied en er is in het stratenpatroon rekening gehouden met eventuele verdere uitbreidingen die kant op. De wijk heeft een orthogonaal stedenbouwkundig patroon en bestaat naast woonbebouwing uit een groot schoolcomplex in het noorden van het plangebied.

De woonbebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met voornamelijk zadeldaken, welke in de langs- en de dwarsrichting voorkomen. De hoofdvorm en het kleurgebruik van de woningen zijn divers. De woningen zijn opgetrokken in lichte of roodbruine baksteen en hebben voornamelijk een horizontale geleding.



Woningen met sterk horizontale geleding door plaatsing van ramen en het zadeldak in de langsrichting.



De school is sterk beeldbepalend door de ligging en de bouwgrootte.

Individuele woningbouw

Individuele woningbouw is halverwege de 20^e eeuw toegenomen door verbeterde economische vooruitzichten en gegroeide kwaliteitsbehoefte bij burgers. Er is in de woningbouw een verschuiving naar particulier opdrachtgeverschap ontstaan. Het gaat hier om een burger (of groep burgers) die zelf de beschikking heeft of krijgt over de grond en zelf kan bepalen met wie hij de bestemming wil realiseren. In dit verband kan ook worden gesproken van vrije sectorkavels. In deze gebiedscategorie zijn tevens buurten opgenomen die projectmatig zijn opgezet met bijvoorbeeld gelijke architectuur, maar die verder alle kenmerken van individuele woningbouw hebben.

In Maasdriel komen voornamelijk kleinschalige inbreidingen voor. Naast deze kleine inbreidingsplannen zijn er tevens enkele grootschaligere buurten en wijken die vaak aan de rand van een bestaande dorpskern of woonwijk gesitueerd zijn. Kenmerkend voor deze gebieden zijn de zichtrelaties met het aangrenzende landschap. De openbare ruimte kenmerkt zich door ruime, eenvoudig ingerichte straatprofielen met een groene uitstraling, mede door de groene privé-tuinen. Er is overwegend een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé aanwezig.



Twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen met een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé.



Er is vaak een duidelijke relatie met het omliggende landschap.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op eigen kavels, hoofdzakelijk met de voorgevel georiënteerd op de straatzijde. Bij meerdere woningen is kenmerkend dat de panden in nagenoeg dezelfde voorgevelrooilijn staan, vaak ontstaan door het streven naar een zo groot mogelijke achtertuin. De woningen bestaan over het algemeen uit één of twee bouwlagen voorzien van een veelal samengestelde kapvorm. De kapvormen variëren van klassieke zadel- en schilddaken en mansardekappen tot piramidedaken en platte daken.

De bouwstijl is zeer divers en veelal gedetailleerd. Er is zowel traditioneel georiënteerde als moderne architectuur binnen één wijk of buurt herkenbaar. Bij traditionele architectuur worden vormen en waarden uit het verleden verwerkt en opnieuw geïnterpreteerd. Strakke lijnen en het platte dak staan centraal bij de moderne architectuur. Er is veel afwisseling in materiaal- en kleurgebruik. Als er voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt dit veelal als niet storend ervaren. Indien de kavels kleiner zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, kan de diversiteit in het woningbeeld negatief werken en is er meer samenhang in kleur en materiaal gewenst om een aantrekkelijk bebouwingsbeeld te creëren.



Een pand in traditionele architectuur, de vormen en waarden uit het verleden zijn geïnterpreteerd en duidelijk herkenbaar toegepast.



Bij de moderne architectuur staan strakke lijnen en vormen met platte en gekromde daken centraal.

In Maasdriel komt individuele woningbouw voor in Ammerzoden ten noorden van de Hoge Steeg. Hier is een grootschalige buurt met ruime kavels gesitueerd. De bebouwing is zeer divers, er heerst samenhang door eenduidig materiaal- en kleurgebruik en de plaatsing van de woningen in een gelijke voorgevelrooilijn. Dit geldt ook voor de wijk ten noorden van de Kromsteeg in Kerkdriel. Hedel kent vier buurten met individuele woningbouw, rond Gouwakker/Hazenbos, de Otto van der Leckstraat, de Hommelkamp en aan weerszijden van de Oude Rijksweg. Dit zijn verschillende gebieden door de stedenbouwkundige opzet en architectuur. De bebouwing in de gebieden is onderling samenhangend door de plaatsing en het materiaal- en kleurgebruik. De overige buurten zijn gelegen in Velddriel ten zuiden van de Voorstraat, in Rossum ten noordwesten van Weteringshoek en in Hurwenen aan de H.W. van Heelstraat. Dit zijn de kleinschalige in- of uitbreidingen van de betreffende dorpskernen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De overige woongebieden kenmerken zich door een grote diversiteit aan bebouwing, in een veelal open straatbeeld met een vaak groene karakteristiek. De woon- en bouwblokken zijn samenhangend vormgegeven; er is echter veel diversiteit in het gevelbeeld door de afwisseling in voorgevellijnen, bouwhoogten en gevelindelingen. Er heerst echter veelal wel rust in het straatbeeld door de samenhangende vormgeving per ruimtelijke eenheid (buurt, bouw- of woonblok). Deze samenhang dient behouden te blijven, kleinere individuele aanpassingen aan de straatzijde kunnen deze samenhang aantasten.

De recente woningbouw kenmerkt zich door aandacht voor de stedenbouwkundige opzet van buurten en wijken en de architectonische uitstraling van de woningen. Hierbij is sprake van een heldere opzet van de openbare ruimte, een grote variatie in woningtypen en een sterke samenhang van de bebouwing op straat- of blokniveau.

De gebieden met individuele woningbouw hebben een positieve uitstraling door de duidelijkheid van de openbare ruimte, het groene karakter en de gevarieerdheid van de bebouwing. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en/of hebben een eigen en herkenbaar gezicht. Voor buurten aan de rand van een bestaande dorpskern of woonwijk, zijn de doorzichten naar en zichtrelaties met het aangrenzende landschap kenmerkend.

De waarde van alle overige woongebieden schuilt veelal in de groene stedenbouwkundige opzet met veel onderlinge variatie tussen de samenhangende ruimtelijke eenheden ten aanzien van zowel bebouwing als de openbare ruimte. Dit kan echter tevens zorgen voor het ontbreken van visueel-ruimtelijke aanknopingspunten voor de oriëntatie en voor onduidelijke en rommelige situaties bij overgang-situaties tussen privé en openbaar gebied.

Voor het welstandstoezicht zal in de overige woongebieden het accent liggen op het behoud van de samenhang van de afzonderlijk vormgegeven woon- en bouwblokken, buurten en complexen als stedenbouwkundig of architectonisch geheel, alsmede het behoud van de onderlinge variatie en differentiatie tussen de samenhangende eenheden. Hierbij zijn voornamelijk de hoofdvorm, toevoegingen aan gevel en dakvlakken en gevelwijzigingen belangrijke items. Bij de welstandsbeoordeling is de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte eveneens een belangrijk aspect. Door de verkavelingen zijn achterzijdes regelmatig zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Individuele woninguitbreidingen kunnen hier de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren. Op enkele plekken dringen tevens gesloten en/of weinig aantrekkelijke (achter)erfafscheidingen op tot aan de openbare weg.

Welstandsniveau

Voor de overige woningbouw geldt het welstandsniveau 3; een regulier welstandsgebied.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Respecteren van de aanwezige samenhang binnen een ruimtelijke eenheid op niveau van de buurt, bouw- en/of woonblok en de onderlinge differentiatie daartussen;
- Indien aanwezig respecteren van de zichtrelaties en doorzichten naar het aangrenzende landschap bij de dorpsranden
- Streven naar een verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen binnen de woonwijken met een duidelijke overgang tussen openbaar en privé-gebied.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Respecteren van de verkaveling, voorgevelrooilijn, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- Bij de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen geldt; hoe kleiner de onderlinge afstand, des te meer samenhang dient er in het uiterlijk van de bebouwing te worden aangebracht.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid (buurt, bouw- of woonblok) respecteren van bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- Respecteren van de diversiteit in straatbeeld en/of gevelwanden door de variatie aan schakeling en compositie van bouwmassa's;
- Afstemmen van kapvorm en –richting op de belendende bebouwing.

gevelkarakteristiek

- Streven naar het uitsluiten van gesloten gevelwanden aan de straatzijde;
- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid streven naar afstemming van gevelkenmerken, -geleding en –opbouw.

detaillering, kleur en materiaal

- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid streven naar onderlinge afstemming van het kleur- en materiaalgebruik bij gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, alsmede aangebouwde gedeeltes;
- Geen toepassing van felle en/of sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Streven naar een verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen binnen de woonwijken met een duidelijke overgang tussen openbaar en privé-gebied.

6.2.7 BEDRIJVEN- EN KANTORENTERREINEN EN GROOTSCHALIGE VOORZIENINGEN

Gebiedsbeschrijving

Van oorsprong kwam bedrijvigheid voor langs ontsluitingen over het water, spoor en langs provinciale en rijkswegen. De laatste decennia zien we echter enorme ontwikkelingen op de zogenaamde 'zichtlocaties' langs de provinciale en rijkswegen. Hierbij wordt veel zorg en aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van deze kantoren- en bedrijventerreinen en uitstraling van de bedrijfspanden. De bedrijven- en kantorenterreinen zijn voornamelijk gelegen in of bij de Maasdorpen langs de Van Heemstraweg of de doorgaande N831, met als uitzondering het terrein bij Rossum. De terreinen liggen historisch gezien aan de randen van de kernen, hier en daar zijn ze echter door recentere uitbreidingen binnen de kern komen te liggen.

De kantoren- en bedrijventerreinen komen voor in veel vormen en maten. Deze gebieden zijn hoofdzakelijk in gebruik voor bedrijven in de kantorensfeer en diverse (openbare) voorzieningen, nutsbedrijven en dergelijke. Ze huisvesten tevens enkele openbare en commerciële functies. Dergelijke voorzieningen en bedrijven willen vaak kwaliteit uitstralen en zijn op zoek naar een goede uitstraling om hun bedrijven een bekend en betrouwbaar aanzien te geven. De inrichting van deze terreinen is vaak afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers en bezoekers. Dit uit zich voornamelijk

in het aantal parkeerplaatsen en –terreinen. Parkeren vindt veelal plaats op eigen terrein, al zijn er langs de weg soms ook parkeervakken gerealiseerd. In sommige gevallen is een groene omgeving nagestreefd om de verblijfswaarde te vergroten, bijvoorbeeld bij kantoorpanden en autobedrijven.

De meer kleinschalige bedrijventerreinen bij de dorpskernen hebben veelal een eenvoudige opzet met voornamelijk lokale bedrijvigheid. Veelal betreft het terreinen waar naast bedrijven en kantoren tevens bedrijfswoningen voorkomen. De clustering van bedrijven met bedrijfswoningen is een aspect dat in het verleden vaker voorkwam, de woningen werden toen vooral gebruikt voor de eigenaren, onderhoudsmensen of ander personeel die in direct verband staan met het betreffende bedrijf. In de verschillende dorpskernen komt nog steeds dergelijke kleinschalige bedrijvigheid voor waar lokale ondernemers dicht bij huis hun bedrijf voeren in de ambachtelijke sfeer. De bebouwing bestaat hier veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en/of ontvangstgedeelte. De ligging van de terreinen is veelal aan de rand van de dorpen, waardoor het bedrijventerrein medebepalend is voor het aanzicht van de dorpsrand.

In de verschillende gebieden komt zowel hoog- als laagbouw voor van eenvoudige rechthoekige panden van één bouwlaag en een plat dak tot een samenstelling van bouwmassa's met verschillende bouwhoogten, kapvormen en plastische gevels, afhankelijk van het gebruik. De bedrijfspanden hebben voornamelijk kapvormen bestaande uit een plat dak of zadeldak met een zeer flauwe hellingshoek. De gebouwen of complexen hebben meestal een alzijdige oriëntatie en zijn grotendeels als individuele objecten vormgegeven. Er komen diverse bouwstijlen voor die gerelateerd zijn aan de bouwperiode waarin ze zijn gebouwd. Er is dan ook sprake van een pluriforme uitstraling met ruimte voor schaalverschillen, expressie en afwisseling.



Bedrijvigheid aan de Hogesteeg te Ammerzoden.



Bedrijventerrein 'De Kampen' te Hedel.

Ammerzoden

De bedrijven in Ammerzoden zijn vooral gelegen langs de Bernseweg in het noordwesten van het dorp. Deze zijn gesitueerd op twee bedrijfsterreinen. Het noordelijke terrein karakteriseert zich door de kleinschaligheid van de bebouwing, gesitueerd rondom een ontsluitende lusstructuur. De bebouwing ligt overwegend voor op de kavel aan de weg in één rooilijn.

Het bedrijventerrein noordelijk van de Bernseweg ligt tussen een woonwijk en het bebouwingslint Hogesteeg. Hier zijn een aantal grootschalige bedrijfspanden gesitueerd met een industriële uitstraling door de verschillende installaties.

Hedel

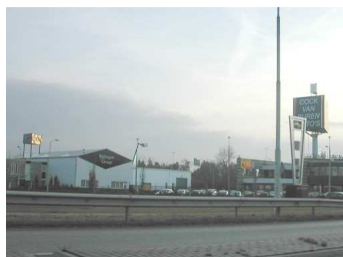
In Hedel bevindt zich een bedrijventerrein 'De Kampen' dat ligt ten noordoosten van de kern. Het terrein ligt tussen de Drielseweg en in het oosten de Oude Rijksweg. Omdat verkeer dat het dorp in of uitgaat vaak langs of door het bedrijventerrein gaat, vormt het terrein een entree tot het dorp. Opvallend aan het terrein is de menging van wonen en bedrijvigheid. De aanwezige bedrijven profiteren van de goede ontsluiting. Dit is de reden dat erop het terrein bedrijven gevestigd zijn die afhankelijk zijn van deze infrastructuur. Er is een diversiteit aan kleine en middelgrote bedrijven, de bouwmassa's liggen op verschillende posities op de aanwezige kavels, waardoor een verspringende rooilijn ontstaat.

Tussen Hedel en Velddriel

Bedrijventerrein 'De Geerden' ligt op een belangrijke zichtlocatie in het gebied. Het bedrijventerrein ligt in de oksel van de Drielseweg en de autosnelweg A2. Er is functiemenging tussen bedrijven en kantoren, waaronder transportbedrijven en publieke functies. De autosnelweg is sterk bepalend voor bedrijven die hier gesitueerd zijn, waardoor er meer zorg aan het uiterlijk en de uitstraling van de bedrijfsbebouwing is besteed. Dit is terug te zien in de expressieve en meer representatieve gevels.

Kerkdriel

Ten westen van Kerkdriel bevinden zich twee bedrijventerreinen. Deze liggen aan de hoofdontsluitingswegen Bulkseweg en Kerkstraat. De terreinen kenmerken zich door hun kleinschaligheid en het groene karakter met tussengelegen bedrijfswoningen. De aanwezige bedrijfspanden zijn erg kleinschalig opgezet, waardoor het contrast met de dorpsbebouwing van Kerkdriel beperkt blijft. Het materiaal- en kleurgebruik daarentegen zorgt in sommige gevallen wel voor een contrast.



Reclame-uitingen op het bedrijventerrein 'De Geerden'.



Grotendeels glazen bedrijfsgevel op het bedrijventerrein 'De Geerden'.

Rossum

In het dorp Rossum is één bedrijventerreinen gelegen ten zuidwesten van de dorpskern aan de uitvalsweg Burgemeester van Randwijkstraat. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit lokale, kleinschalige bedrijven.

Heerewaarden

In de nabijheid van Heerewaarden is één bedrijventerreinen gelegen. Deze ligt op enige afstand van het dorp in het noorden aan de Heerenwaardensestraat. Het terrein kenmerkt zich door de lage bebouwingsdichtheid met enkele bedrijfspanden met een aantal (opslag)loodsen langs de ontsluitingsweg.



Bedrijfshallen tussen de Maasdijk en Burgemeester van Randwijkstraat te Rossum.



Opvallende bedrijfsgevel aan de Heerewaardensestraat.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De kantoren- en bedrijventerreinen laten zich kenmerken door een sterk afwisselde ruimtelijke beeldkwaliteit. In deze gebieden is de ruimtelijke beeldkwaliteit vaak ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de ruimte. De laatste jaren is echter veel zorg en aandacht besteedt aan de ruimtelijke kwaliteit van grootschalige kantoren- en bedrijventerreinen. Er bestaat een grote variatie in vormgeving, materialen en kleurgebruik. Met name aan de randen, langs routes en knooppunten en in de recent ontwikkelde gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectuur met voornamelijk een pluriform karakter door de individueel en expressief vormgegeven architectuur. Naast de bebouwde omgeving heeft ook de openbare ruimte een belangrijke rol in het representatieve uiterlijk van een terrein.

Het beleid is er op gericht om bij kantoorontwikkeling te streven naar vernieuwende architectuur. Zeker op stedenbouwkundig geëigende plaatsen zoals langs belangrijke wegen en andere structuren, dient extra aandacht en zorg besteedt te worden aan de beeldkwaliteit van zowel de openbare ruimte als de gebouwen.

Het toelaten van bedrijfsgebonden woningen op een kantoren- of bedrijventerrein is mogelijk bij kleinschalige terreinen, waar een bij de woonfunctie passende ruimtelijke kwaliteit aanwezig is. De woningen kunnen echter wel een discontinuïteit veroorzaken doordat zij geen harmonie vormen met de aanwezige kantoor- en bedrijfsbebouwing. Het woningtype dient derhalve aan te sluiten bij het utilitaire karakter van het gebied.

Welstandsniveau

De bedrijven- en kantorenterreinen en grootschalige voorzieningen vallen allen onder het welstandsniveau 2; bijzonder welstandgebied.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Bij verbouwing en/of renovatie dient aangesloten te worden op de bestaande verkaveling, positionering, oriëntatie en architectonische vormgeving van de aanwezige bebouwing;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van de bestaande verkaveling, positionering, oriëntatie en architectonische vormgeving van de aanwezige bebouwing mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Respecteren van een sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek en/of verkavelingspatroon van het gebied;
- Nastreven van vrijstaande situering met alzijdige oriëntatie.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bij een grootschalig complex is het wenselijk te streven naar een samenhangende hoofdmassa die bestaat uit diverse samengestelde eenduidige onderdelen of juist een eenvormig geheel met diversiteit in gevelbehandeling en -bekleding.

gevelkarakteristiek

- Streven naar een alzijdige geveloriëntatie. Hierbij aandacht voor de vormgeving van alle gevels;
- Afstemmen van het karakter en architectuur op de reeds aanwezige bebouwing op het terrein. Bij diversiteit is een individueel vormgegeven gebouw gewenst en bij eenvormige gebouwen is een collectieve uitstraling van het beeld gewenst;
- Op stedenbouwkundig geëigende locaties nastreven van een individuele expressie;
- Duidelijk vormgeving van de entree vanaf de openbare weg.

detaillering, kleur en materiaal

- In het algemeen dient bij materiaalkeuze van de bebouwing gezocht te worden naar een kwalitatief hoogwaardige afwerking. Daarbij zijn materiaaleigen kleuren zeer gewenst.

aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- De meeste sneltoetscriteria in hoofdstuk 8 hebben betrekking op woningen of woongebouwen. In geval van uitbreiding of toevoegingen aan bedrijfs- en kantoorpanden is het volgende aanvullende criterium van toepassing: Wat betreft het architectuurbeeld, kleur- en materiaalgebruik en detaillering dienen alle aangebouwde en vrijstaande toevoegingen afgestemd zijn op de oorspronkelijke hoofdbebouwing, mits de toevoeging een evenwichtig aandeel van de hoofdmassa gaat vormen. Dan is een eigen expressie ter versterking van het geheel mogelijk.

6.2.8 INDUSTRIE- EN HAVENTERREINEN

Gebiedsbeschrijving

Van oorsprong bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Maasdriel bedrijvigheid die gericht is op de steenindustrie en overige bedrijvigheid waar de ligging aan water ten behoeve van ontsluiting van essentieel belang voor is. Deze bedrijven hebben zich van oudsher in deze gemeentes gevestigd door de gunstige ligging aan de rivieren Maas en Waal.

Veel grootschalige industrieterreinen zijn buitendijks gelegen in de uiterwaarden van de rivieren Maas en Waal. De functies die in deze gebieden voorkomen zijn bedrijven met een grote behoefte aan opslagcapaciteit. Veel van de bedrijven zoals steenfabrieken, zijn van oudsher gebonden aan de rivier vanwege de aanwezige grondstoffen en de transportmogelijkheden via de rivieren. Met name het productieproces bepaalt hier het uiterlijk van de industriële bebouwing door de aanwezigheid van schoorstenen, kranen, transportbanden en opslag(tanks). Omdat deze bedrijfsfuncties vanwege de geluidshinder en eventuele stankoverlast op afstand van de bebouwingskernen zijn gelegen, ontstaat vaak een scherp contrast tussen het bedrijventerrein en het omliggende landschap.

De grootschalige terreinen worden veelal gekenmerkt door vrijstaande grootschalige gebouwen in een vaak rationeel verkavelingspatroon met een op de functie gerichte zonering. Daarbij wordt het ruimtelijke beeld vaak bepaald door opslag van goederen en grootschalige parkeervoorzieningen. In de gebieden is over het algemeen maar in beperkte mate groen aanwezig. De bouwmassa en –hoogte vertonen een grote variatie, bouwhoogten kunnen daarbij variëren van 5 tot 25 meter. De vormgeving is vaak sober en wordt gekenmerkt door een functionele en industriële uitwerking. Soms is daarop ingespeeld door een karakteristiek bouwwerk juist in haar industriële vormgeving beeldbepalend te laten zijn, maar over het algemeen prevaleert de functie boven het uiterlijk. Er bestaat een grote variatie in materialen en kleurgebruik. De materialisering bestaat veelal uit beton, (metalen) beplatingen en baksteen. De bedrijfspanden hebben hoofdzakelijk platte daken of een zadeldak met flauwe dakhelling.

Aan de representatieve onderdelen van de bedrijfsvoering zoals de kantoorgedeelten, is over het algemeen meer aandacht gegeven aan het uiterlijk. Deze zijn veelal geïntegreerd binnen de bedrijfsbebouwing of als apart element aan de voorzijde van het bedrijf vormgegeven.

Hedel

Ten zuiden van Hedel aan de Maasdijk is een haventerrein gelegen. Het gebied heeft een eigen aanmeerplaats en een aantal buitenterreinen voor opslag. De bedrijvigheid richt zich op de verwerking van bulkgoederen waarbij de opslag in de openlucht plaatsvindt. De aanwezige bebouwing bestaat uit twee bedrijfspanden. De panden hebben een metalen gevelbekleding en zadeldak. Het terrein contrasteert met de omgeving door de schaal van het terrein en bijbehorende bebouwing.

Kerkdriel

Ten oosten van Kerkdriel en gelegen aan de Maas en de Maasbandijk liggen twee kleine haventerreinen, welke bestaan uit een aantal verspreid liggende loodsen, buitenopslag van boten en goederen en een kleinschalige aanmeervoorziening.

Rossum

Ten zuiden van Rossum bevindt zich een industrieterrein. Op het terrein zijn een tweetal bedrijven aanwezig. De bedrijven omvatten een aantal grootschalige loodsen waarbij veelal een functionele architectuur is toegepast. De kavels kenmerken zich door een relatief groot buitenterrein waar goederen opgeslagen liggen.



Haventerrein naast de brug bij Hedel.



Het terrein van de steenfabriek in de Alemsche Overwaard ten zuiden van Rossum.

Heerewaarden

In het oosten van Heerewaarden aan de Maasstraat en de Veerstraat bevindt zich een haventerrein. Dit terrein vormt een gedeelte van de oostelijke rand van Heerewaarden. Het gebied bestaat uit een scheepswerf met grootschalige bebouwing en hijskranen die ver in de omgeving te zien zijn. Het terrein bezit relatief veel buitenopslag. Het haventerrein is direct naast de historische dorpskern gelegen. Het terrein van de steenfabriek De Hoogewaard ten zuidoosten van het dorp kenmerkt zich door de ligging aan het water van de Maas. Het heeft een aanmeerplaats die gebruikt wordt door de aanwezige fabriek. Op het terrein zijn enkele schoorstenen, kranen voor laden en lossen en een relatief grote hal voor opslag van goederen aanwezig. Door de schoorstenen, kranen en de schaal van de hal is het terrein sterk beeldbepalend voor het zicht vanuit het buitengebied richting Heerewaarden.



Schoorstenen markeren de steenfabriek De Hoogewaard bij Heerewaarden.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

In deze gebieden is de ruimtelijke beeldkwaliteit vaak ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de ruimte, installaties en bebouwing.

Beeldkwaliteit speelt in deze gebieden voornamelijk een rol aan de randen waar de aansluiting plaatsvindt met woonwijken of andere verblijfsruimten en aan de doorgaande wegen die de ontsluiting verzorgen van de betreffende terreinen. Door de grootschalige bouwmassa's van de aanwezige bedrijven zijn deze namelijk sterk beeldbepalend voor de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit is hierbij vaak ondergeschikt aan de functionaliteit of gebruikswaarde van de bedrijfspanden. Hierdoor vormen de terreinen en bijbehorende gebouwen vaak een storende factor bij de vormgeving van de overgang tussen dorpskern en het omringende landschap.

Welstandsniveau

De industrie- en haventerreinen vallen allen onder het welstandsniveau 3; regulier welstandgebied.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Bij verbouwing en/of renovatie dient aangesloten te worden op de bestaande verkaveling, positionering, oriëntatie en architectonische vormgeving van de aanwezige bebouwing;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van de bestaande verkaveling, positionering, oriëntatie en architectonische vormgeving van de aanwezige bebouwing mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Respecteren van een sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek en/of verkavelingspatroon van het gebied;
- Streven naar de situering van representatieve (kantoor)functies aan de openbare ruimte en de opslag, loodsen en productiehallen aan de achterzijde.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bij een grootschalig complex is het wenselijk te streven naar een samenhangende hoofdmassa die bestaat uit diverse samengestelde eenduidige onderdelen of juist een eenvormig geheel met diversiteit in gevelbehandeling en -bekleding.

gevelkarakteristiek

- Afstemmen van het karakter en architectuur op de reeds aanwezige bebouwing op het terrein;
- Op stedenbouwkundig geëigende locaties nastreven van een individuele expressie;
- Streven naar een duidelijk onderscheid in gevelkarakteristiek tussen de diverse onderdelen en functies (bijvoorbeeld kantoor- versus overig bedrijfsgedeelte) van een complex of bedrijfspand;
- Duidelijk vormgeving van de entree van bedrijfspanden vanaf de openbare weg.

detaillering, kleur en materiaal

- Nastreven van beperkte variatie in kleurgebruik. Kleur- en materiaalverschil kan echter wel bijdragen aan onderscheid van diverse onderdelen en functies van een complex of bedrijfspand;
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen aan de rand van de terreinen;
- Streven naar een materiaaleigen kleurgebruik.

aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

De meeste sneltoetscriteria in hoofdstuk 5 hebben betrekking op woningen of woongebouwen. In geval van uitbreiding of toevoegingen aan bedrijfs- en kantoorpanden is het volgende aanvullende criterium van toepassing:

- Wat betreft architectuurbeeld, kleur- en materiaalgebruik en detaillering dienen alle aangebouwde en vrijstaande toevoegingen afgestemd zijn op de oorspronkelijke hoofdbebouwing, mits de toevoeging een evenwichtig aandeel van de hoofdmassa gaat vormen. Dan is een eigen expressie ter versterking van het geheel mogelijk.

6.2.9 SPORT- EN RECREATIEGEBIEDEN

Tot de sport- en recreatiegebieden in de gemeente Maasdriel behoren sportterreinen, jachthavens en recreatieparken, zoals bijvoorbeeld een camping of bungalowpark. De terreinen zijn veelal aan de rand of in (de nabijheid van) de dorpskernen gelegen. De terreinen komen verspreid over het gehele gemeentelijke grondgebied voor en zijn overwegend kleinschalig op het grootschalige recreatiegebied De Zandmeren bij Kerkdriel na.

In Maasdriel betreft het de volgende sportvoorzieningen; het sportpark ten westen van Well aan de Slijkwellstraat, sportpark 'De Treffer' ten noordwesten van Ammerzoden, het sportpark in het noordoosten van Hedel, Golfclub De Dorpswaard ten westen van Kerkdriel, het sportpark in Kerkdriel bij de Kerkstraat/ Ipperakkeren, het sportterrein in Hurwenen, sportpark aan de M. Van Rossumstraat ten noorden van Rossum en sportpark ten westen aan de Van Heemstraweg bij Heerewaarden.

Tevens zijn er enkele jachthavens in dezelfde gemeente aanwezig; ten zuiden van de dorpskern Ammerzoden, ten zuiden van de dorpskern Hedel, De Zandmeren bij Kerkdriel, westelijk van Alem en tenslotte één aan de Maas bij Heerewaarden.



Sportterrein in Hurwenen.



Sporthal langs de Kerkstraat te Kerkdriel.



Kleine jachthaven bij Alem.



Jachthaven met stacaravanterrein aan de Maas bij Ammerzoden.

De aanwezige sportparken zijn veelal lokale sportvoorzieningen voor voetbal, tennis en dergelijke of combinaties hiervan. Bij de sportterreinen betreft het doorgaans grote ruimtes van de sportvelden en/of parkeergelegenheden, omringd met (hoog) opgaand groen dat in een aantal gevallen het zicht op de ruimte en de bijbehorende bebouwing ontnemt.

De recreatiegebieden in en bij de dorpskernen die langs de Maas liggen, zijn veelal jachthavens welke verschillen van relatief klein tot grootschalige havens, soms gecombineerd met een campingterrein. De kleinere jachthavens bestaan veelal uit een aanmeerplaats voor een beperkt aantal boten en/of plezierjachten met een parkeer-voorziening. De grotere havens daarentegen bestaan uit een relatief groot aantal steigers, een clubgebouw met horecagelegenheid en eigen grootschalige parkeervoorzieningen.

De bebouwing bij dergelijke sportcomplexen en recreatieterreinen is doorgaans zeer divers, maar heeft over het algemeen een utilitair karakter, waardoor zij beperkt is tot sanitaire voorzieningen, kleedkamers, tribunes, recepties, clubgebouwen en opslagruimtes of

combinaties daarvan. De meeste gebouwen bestaan uit één of twee bouwlagen met plat dak of een eenvoudig flauw hellend zadeldak, lessenaarsdak of gebogen kapvorm. Ze zijn doorgaans als solitaire objecten in de ruimte geplaatst, waardoor meerdere gevels aan de openbare ruimte grenzen. Deze gevels zijn, afhankelijk van de functie van het gebouw(deel), zeer transparant of juist zeer gesloten.

Het materiaalgebruik voor deze bebouwing is doorgaans beperkt tot baksteen, gevelbeplating van hout of kunststof en dakpannen of bitumen als dakbedekking. Kleuren variëren per terrein, complex of vereniging en zijn wisselend ingetogen en passend of hard en contrastrijk in de overwegend groene omgeving.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De grote open ruimtes en groene omlijstingen bepalen voor een groot deel het beeld van de diverse sportparken en –voorzieningen. De bebouwing speelt in principe een ondergeschikte, maar zeker niet onbelangrijke rol in het ruimtelijke beeld van dergelijke terreinen. Een functioneel ontwerp van de gebouwen hoort bij deze complexen. De relatie en interactie tussen open ruimte en bebouwing is daardoor in geval van een sportkantine of clubgebouw meestal goed, terwijl er in geval van kleedruimtes, technische ruimtes, sanitaire voorzieningen en dergelijke doorgaans sprake is van een harde scheiding tussen



Clubgebouw met tribune op het sportterrein te Well.



Grootschalige jachthavens bij De Zandmeren.

gebouw en omgeving. Ook in kleurgebruik is er de ene keer sprake van passende en met de omgeving harmoniserende kleuren, en de andere keer van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Ontwikkelingen in de vorm van toevoegingen en uitbreidingen zijn in bepaalde gevallen mogelijk. Grootschalige ontwikkelingen bestaan voornamelijk uit nieuwe sport- of recreatiecomplexen met vaak een individuele vormgeving. Kleinschalige bebouwing zal meer bestaan uit toevoegingen, uitbreiding en vernieuwing van het bestaande door ouderdom of groei.

Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de aanwezige kwaliteit van de bebouwing en de landschappelijke en stedenbouwkundige setting. Bij toevoeging of uitbreiding dient de vormgeving van het bestaande hoofdgebouw als uitgangspunt. Nieuwbouw of vervanging van bestaande bebouwing kan individueel ontworpen worden, waarbij expliciete en/of eigentijdse vormgeving mogelijk is. Aandacht voor transparantie en het materiaal- en kleurgebruik zijn hierbij de voornaamste uitgangspunten.

Welstandsniveau

Voor alle sport- en recreatieterreinen geldt het welstandsniveau 3; een regulier welstandsgebied.



Recreatiegebied De Zandmeren voorziet tevens in enkele vakantiewoningen en -voorzieningen.



Horecavoorziening De Oude Klipper bij De Zandmeren.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Streven naar herkenbaarheid en afleesbaarheid van de functie in het ontwerp;
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen hier bij uitstek in de architectonische vormgeving tot uitdrukking worden gebracht.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Ten aanzien van positie en oriëntatie streven naar inpassing in de reeds aanwezige (landschappelijke) structuur;
- Indien er sprake is van clustering van gebouwen dient het bouwwerk zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bij verbouwing of renovatie dient men aan te sluiten op de bouw-massa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een afwijkende/ vernieuwende hoofdvorm mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties (bijvoorbeeld de entree) zelfs wenselijk.

gevelkarakteristiek

- Bij verbouwing of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een afwijkende/ vernieuwende gevelkarakteristiek mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties (bijvoorbeeld de entree) zelfs wenselijk;
- Streven naar een duidelijk naar de openbare zijde gerichte voorgevel, dus zowel naar de sportvelden als naar de parkeergelegenheid en het overige openbare gebied;
- Behoud van alzijdige geveloriëntatie. Hierdoor aandacht voor de vormgeving van alle gevels.

detaillering, kleur en materiaal

- Streven naar uniformiteit in het kleur- en materiaalgebruik per complex of cluster van gebouwen;
- Streven naar de toepassing van duurzame materialen.

6.2.10 UITERWAARDEN EN NATUURGEBIEDEN

Gebiedsbeschrijving

In het buitengebied van Maasdriel zijn een tweetal type gebieden aanwezig met zodanige cultuurhistorische en natuurlijke waarden, dat zij in deze gebiedsuitwerking apart worden behandeld. Dit betreft allereerst de uiterwaarden langs de Maas en Waal en tweedens de overige aanwezige natuurgebieden met een hoge landschappelijke waarde.

De uiterwaarden zijn natte buitendijkse gebieden die vaak onder water lopen. Ze bestaan grotendeels uit open graslanden afgewisseld met bomen, populieren en wilgenbosjes; over het algemeen bevindt zich hier geen bebouwing. Om de natuurlijke functie van de uiterwaarden te stimuleren, zijn er in enkele uiterwaarden nevenstromen aanwezig. Deze stromen lopen evenwijdig aan de rivier en zorgen voor een grotere ecologische waarde van de uiterwaarden

De Maasuitwaarden worden gevormd door een grootschalig open landschap met een grote ruimtelijke samenhang. Langs de Maas zijn nog brede uiterwaarden aanwezig die verwijzen naar de oorspronkelijk sterk meanderende loop van de rivier. De groene uitstraling en het



De buitenpolder Heerewaarden.



De kleinschalige Wellsche Waard is een meanderrestant.

uitblijven van grootschalig menselijk ingrijpen, zorgen ervoor dat de uiterwaarden rijk aan natuurwaarden zijn. De uiterwaarden aan de kant van de zowel de Maas als de Waal zijn overwegend van grote ecologische waarde. De Wellsche en Hedelsche Waard, Alemsche en Drielsche Uiterwaarden, de Marensche Waarden en de Buitenpolder Heerewaarden zijn grotendeels restanten van een aantal oude riviermeanders. Deze uiterwaarden zijn daardoor van grote geomorfologische en cultuurhistorische waarde.

De uiterwaarden langs de Waal zijn in Maasdriel veel smaller, maar hebben daarentegen een overwegend grootschaliger karakter dan de Maasuitwaarden. Uitzondering hierop vormt het natuurreservaat Hurwenensche Uiterwaarden met de Kil van Hurwenen.

Een deel van de uiterwaarden is vergraven ten behoeve van de steenfabrieken en panovens, waardoor zandputten en tichelgaten zijn ontstaan. Langs de verschillende dijkstructuren is nog veel bijzondere dijkbebouwing aanwezig. In de uiterwaarden zijn nog enkele (steen)fabrieken en natuurgebieden gelegen. De bebouwing in de uiterwaarden is dan ook zeer beperkt qua aantal en omvang.

De binnendijkse natuurgebieden in Maasdriel zijn de eendenkooi ten noorden van Hedel en het gebied rond het voormalige fort 'De Voorn' bij Heerewaarden. De eendenkooi vormt een besloten landschappelijk element in het verder weidse polderlandschap.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Naast de landschappelijke betekenis zijn de besproken gebieden tevens van groot cultuurhistorisch belang. Het is dan ook niet vreemd dat de gehele Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal zijn aangewezen als Belvederegebied. De Maas- en Waaluitwaarden maken onderdeel uit van de landelijke Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Kil bij Hurwenen is een Europees stilte- en vogelgebied.

Het oorspronkelijke karakter van de uiterwaarden is in het verleden aangetast doordat het gebruik als akkerland toegenomen was en delen van de uiterwaarden in beslag worden genomen door dag- en verblijfsrecreatie en industriële activiteiten. Het beleid is er op gericht om de resterende bedrijvigheid uit de uiterwaarden te verplaatsen om zo ruimte te maken voor het herstellen van de landschappelijke karakteristieken. Met name de randen van bijvoorbeeld bedrijventerreinen en recreatiegebieden die aansluiten op de besproken gebieden, kunnen het landschap aantasten. Een zorgvuldige inrichting met 'zachte' randen en een geleidelijke groene overgang zal de aantasting moeten beperken.



Het sluizencomplex Sint Andries markeert het smalste punt tussen de Maas en de Waal.



De schoorsteen bij Hurwenen herinnert nog aan de verdwenen steenfabriek.



Natuurwaarden in de Hurwenensche Uiterwaarden.



De eendenkooi als besloten landschappelijk element.

In de gebieden zal zeer weinig sprake zijn van nieuwe bouw-initiatieven. Indien er toch sprake is van bouwplannen, voor zover die bestemmingsplantechnisch mogelijk zijn, is het van belang dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan een goede inpassing in het landschap. Het welstandsbeleid is er derhalve op gericht bebouwing zo veel mogelijk te beperken en waar aanwezig of noodzakelijk, te laten aansluiten bij de landschappelijke structuur met behoud van de aanwezige cultuurhistorie en natuurwaarden.

Welstandsniveau

Voor alle uiterwaarden en natuurgebieden geldt het welstandsniveau 2; zijnde een bijzonder welstandsgebied.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Behouden van de bestaande kwaliteiten van de gebieden; de bebouwing mag geen afbreuk doen aan de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- Respecteren van cultuurhistorische (bebouwings)elementen en de ligging daarvan.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Respecteren van de landschappelijke kwaliteiten bij de positionering van bebouwing.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bij nieuwbouw streven naar kleinschaligheid met één en maximaal twee bouwlagen met plat, gekromd of flauw schuin (<15°) dakvlak;
- Streven naar een eenvormig geheel in plaats van verschillende kleinere onderdelen;
- Samenhang van het hoofdgebouw bij eventuele toevoegingen behouden of versterken. Toevoegingen ondergeschikt maken aan hoofdgebouw.

gevelkarakteristiek

- Aandacht in vormgeving van alle gevels. Geen gesloten gevels;
- Eenvoudige en ingetogen gevelkarakteristiek en –geleding nastreven;
- Bij toevoegingen afstemmen van de gevelkarakteristiek op de architectuur van het betreffende (hoofd)gebouw.

detaillering, kleur en materiaal

- Toepassen van met de landelijke omgeving harmoniërende kleuren en materialen. Daarbij hebben materiaaleigen kleuren de voorkeur;
- Streven naar het tot uitdrukking brengen in de architectuur van duurzaamheid en de relatie met het water en de natuur;
- Bij toevoegingen afstemmen van het kleur- en materiaalgebruik van het betreffende (hoofd)gebouw.

aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Alle aangebouwde en vrijstaande toevoegingen dienen, wat betreft architectuurbeeld, kleur- en materiaalgebruik en detaillering, aan te sluiten op de oorspronkelijke hoofdbebouwing;
- Voor erfafscheidingen gaat de voorkeur uit naar 'natuurlijke' oplossingen in de vorm van bijvoorbeeld een heg of haag.

6.2.11 AGRARISCH LANDSCHAP

Gebiedsbeschrijving

Het agrarische landschap is qua oppervlakte het grootste welstandsgebied van de gemeente. Het agrarische landschap maakt onderdeel uit van de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal, waarbij het rivierengebied uit een aantal landschapstypen bestaat. Buitendijks liggen de uiterwaarden en binnendijks de stroomruggen en het komgrondgebied. De uiterwaarden zijn in deze welstandsnota samen met de natuurgebieden als apart gebied uitgewerkt.

Stroomruggen

De meanderende rivieren hebben ervoor gezorgd dat er in het gebied verschillende stroomruggen zijn ontstaan. Deze stroomruggen lopen voornamelijk evenwijdig aan de rivieren en worden overwegend van oost naar west steeds smaller. Door de natuurlijke verlegging van rivierlopen in het verleden zijn ook in het middengebied enkele stroomruggen ontstaan. Op deze stroomruggen zijn ook de eerste nederzettingen te vinden en momenteel al de bestaande dorpskernen.



Het agrarisch landschap behoort tot de Bommelerwaard en is aangewezen als Belvederegebied.



Het polderlandschap rond Hoenzadriel met relatief veel opgaande begroeiing.



Glastuinbouw is voornamelijk geconcentreerd op de stroomruggen.



Agrarische bedrijven langs de Maasdijk bij Well.

Vóór de aanleg van dijken werden de dorpen op de hoger gelegen stroomruggen gebouwd om wateroverlast te voorkomen. Rond 1300 werd de dijkkring van de Bommelerwaard gesloten. Als gevolg van dijkdoorbraken gingen bewoners hun erven ophogen, dit waren de vluchtheuvels of zogenaamde woerden. Nog steeds zijn in het gebied woningen en boerderijen te vinden die op dergelijke vluchtheuvels gebouwd zijn.

Het landschap op de stroomruggen heeft van oorsprong een besloten en kleinschalig karakter met een onregelmatige blokverkaveling en een dicht netwerk van slingerende wegen. De gronden zijn van oudsher voornamelijk in gebruik voor akkerbouw, weilanden, boomgaarden, (glas)tuinbouw en fruitteelt. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit (vrijstaande) boerderijen en woningen aan de doorgaande dijkroutes langs zowel de Maas als Waal. De overgangen naar de rivier zijn veelal zeer abrupt door de aanwezigheid van rivierdijken op de buitenranden van de stroomruggen en de daar gelegen dorpskernen en bebouwing. De overgang naar het komgrondgebied is daarentegen veel geleidelijker door een verdunning van bebouwing en beplanting.

De kleinschalige mozaïek van het landschap verminderd echter door de verdere uitbreiding van oude bewoningskernen, de uitbreiding van bedrijvigheid en intensivering en schaalvergroting van de landbouw op sommige plekken. Hierdoor raakt de visueel-ruimtelijke relatie tussen komgronden en oeverwal/rivier verstoord.

Komgrondgebied

De komgebieden zijn gevormd door het inklinken van de door de rivieren afgezet klei. Deze klei heeft slechte eigenschappen ten aanzien van de waterhuishouding, waardoor het grondgebruik van oudsher vooral uit weiland bestaat. De komgebieden hebben een open karakter met veelal een rechtlijnige strokenverkaveling en een hoofdzakelijk oostwest lopende water- en wegenstructuur. Naar de randen van de komgebieden en langs de wegen treedt verdichting op met bebouwing en beplanting. Door de gunstige samenstelling van de grond na het ingrijpen van de mens in de waterhuishouding, worden met name de stroken langs de oeverwallen steeds meer in gebruik genomen ten behoeve van akkerbouw, glastuinbouw en fruitteelt. Hierdoor raken de kenmerkende openheid en uitgestrektheid van het poldergebied steeds meer verstoord.



Vanuit het komgrondgebied zijn de meeste dorpskernen goed zichtbaar met de kerktoren als oriëntatiepunt.



Fraai beeld van het agrarische landschap bij Hurwenen.

Verspreid in het buitengebied liggen met regelmaat agrarische bedrijven. Deze clusters van woonboerderijen met agrarische bedrijfsbebouwing zijn goed zichtbaar in het overwegend open landschap, ondanks de omzoming van sommige bedrijven met erfbeplanting en bomen. De oudere agrarische erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Het zijn clusters van bouwmassa's die onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn geplaatst. Hierbij komen veel T-boerderijen voor. Dit boerderijtype bestaat uit een gekoppelde woning en schuur. De woning staat loodrecht op de schuur en bestaat uit één of twee bouwlagen afgedekt met een schilddak of zadeldak. De kaprichting van de woning staat parallel aan de straat. Tegen de woning staat een langwerpige schuur met een zadeldak waarvan de noklijn lager is dan die van het woongedeelte.



Bebouwing in het buitengebied bestaat zowel uit nieuwere woonbebouwing als historische boerderijen.



Kleinschalige bebouwing bijemaal.

De nieuwere agrarische bedrijven hebben meestal vrijstaande woningen op ruime kavels georiënteerd op de weg. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. Deze woningen hebben een grote variatie in gevels, kapvormen en bouwstijl, meestal zonder enige relatie met het agrarische verleden.

Achter of naast de woningen liggen de bijgebouwen en technische voorzieningen als silo's, warmteopslagtanks, traforuimten en dergelijke in een rechthoekig patroon. De situering van dergelijke voorzieningen zichtbaar vanaf de openbare weg, zorgt samen met de opvallende vormgeving en materialisering, waaronder metaal, aluminium en dergelijke, voor een verstoring van het bebouwingsbeeld.

De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing, waardoor de behoefte aan meer en grotere bedrijfsruimten is ontstaan. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen van damwandprofielen en metalen daken. In enkele gevallen is er sprake van een gemetselde wand. De dakhelling van deze schuren is veelal niet meer dan het minimaal benodigde, dat wil zeggen zo'n 15° tot 25°. De toegepaste kleurstellingen variëren tussen groen, wit, grijs, blauw, rood en bruin voor de damwanden en groen, wit, zwart en grijs voor de daken. Doordat deze nieuwe materialen niet of nauwelijks ververen blijft de oorspronkelijke kleur zeer lang behouden. Dit kan in bepaalde gevallen een contrast opleveren met het omliggende landschap.

De nieuwe bedrijfsbebouwing verhoudt zich vaak moeizaam ten opzichte van de oudsher aanwezige bebouwing en de schaal van het landschap. Ook vindt er op voormalige boerenerven een functieverschuiving plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid, waardoor de oorspronkelijke karakteristiek van de erven eveneens onder druk is komen te staan.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De gemeente Maasdriel heeft een fraai buitengebied met plaatselijk hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De visueel-ruimtelijke waarde van het buitengebied wordt grotendeels bepaald door de openheid en de relatieve rust en het contrast hiervan met de meer besloten stroomruggen. De cultuurhistorische waarde van het landschap wordt voornamelijk bepaald door de delen die sinds begin 20^e eeuw nauwelijks meer veranderd zijn en goed bewaard zijn gebleven, waaronder natuurlijk de dijkstructuren. In delen van het buitengebied heeft echter de ruilverkaveling voor schaalvergroting in het landschap gezorgd.

Het buitengebied behoort tot de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal die beide zijn aangewezen als zogenaamd Belvederegebied. Hierbij geldt het uitgangspunt dat de cultuurhistorische identiteit en waarden behouden, benut en waar nodig versterkt dienen te worden. Zowel de behoefte aan regionale eigenheid als het esthetische aspect van karakteristiek bouwstijlen en landschappen zijn daarbij belangrijke ingrediënten. De bebouwing speelt daarin weliswaar een belangrijke, maar visueel aan de landschappelijke kenmerken ondergeschikte rol. Tegelijkertijd is de bebouwing in het buitengebied van groot belang voor de agrarische activiteiten in het

gebied. Het economisch produceren heeft tot gevolg dat standaard bedrijfsgebouwen opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen het beeld gaan bepalen. Bij de welstandstoetsing dient zorgvuldig met dit gegeven te worden omgegaan.

Uitgangspunten van het ruimtelijk beleid zijn dan ook het behoud van de open ruimte en de handhaving van het karakter van het landschap. In de komgronden horen betrekkelijk extensieve vormen van ruimtegebruik thuis, de relatief intensieve vormen van ruimtegebruik dienen in principe op de stroomruggen gesitueerd te worden. Bij de gronden langs bijzondere dijken en waterlopen staat het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden voorop. Hoewel agrarische activiteiten hier voor een groot deel mede het karakter bepalen, worden aan de ontwikkeling ervan beperkingen opgelegd. Nieuwe vestiging van agrarische bedrijven in deze gebieden is uitgesloten, aangezien de uitbreiding hiervan in grote delen ongewenst is. Ook niet agrarische bedrijvigheid wordt in deze gebieden aan een strakke regelgeving onderworpen.

Bij het situeren van de agrarische bedrijfsbebouwing zijn aspecten als kavelafmeting, rangschikking en bedrijfsvoering bepalend. De geleiding die hierdoor ontstaat, kan door juist gesitueerde beplanting versterkt worden. Belangrijk is, vooral bij verspreid en geïsoleerd staande complexen, het gevoel een afgeronde, beschutting biedende menselijke nederzetting te maken. Dit kan verloren gaan bij te grote volume- en vormverschillen. De invoeging van het nieuwe volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats verkrijgen in het landschap. Van belang daarbij is vanuit welke locaties het complex kan worden waargenomen.

Bestaande oriëntatiemogelijkheden en doorzichten dienen zo veel mogelijk gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap, maar kan het door zich naar het aanwezige ruimtelijke patroon te voegen, een meerwaarde zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur.

Het welstandsbeleid gaat voor het buitengebied primair uit van het behouden en waar nodig versterken van de cultuurhistorische identiteit door gebruik te maken van de aanwezige landschappelijke en historische structuren en elementen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het agrarische gebied dient de karakteristieke openheid van het buitengebied met de zelfstandigheid van de daarin gelegen dorpskernen gerespecteerd te worden.

Aan de streekeigen T-boerderijen wordt extra aandacht besteed middels een objectgerichte beoordelingskader, welke gebruikt dient te worden bij de welstandstoetsing van dergelijke bebouwing. Voor de veel voorkomende glastuinbouw in het buitengebied is tevens een apart objectgericht beoordelingskader opgesteld, welke gebruikt dient te worden bij de welstandstoetsing van dergelijke bebouwing. Voorts is voor de veel in dit gebied voorkomende agrarische bedrijfsbebouwing een aparte aanvullende set welstandscriteria opgenomen.

Welstandsniveau

Het agrarisch landschap is als geheel aangemerkt als een regulier welstandsgebied; welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

algemeen

- Respecteren van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het agrarische landschap als geheel;
- Respecteren van de karakteristieke openheid van het landschap;
- Handhaven van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en doorzichten langs de landschappelijke hoofdstructuren;
- (Vervangende) nieuwbouw vormgeven in relatie tot het omliggende landschap.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Respecteren van het bestaande gespreide bebouwingspatroon;
- Respecteren van de bestaande omliggende bebouwing en het ensemble van gebouwen op het erf als geheel bij (vervangende) nieuwbouw;
- Streven naar de positionering van technische voorzieningen, zoals silo's, warmteopslagtanks, traforuimten en dergelijke, op een ondergeschikte plaats ten opzichte van de woon- en bedrijfsbebouwing.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Afstemmen van (vervangende) nieuwbouw op de bebouwingshoogte en –massa van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel;
- Streven naar vormgeving van bedrijfsbebouwing bestaande uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een schilddak of zadeldak.

gevelkarakteristiek

- Respecteren van de oorspronkelijke bouwstijl en materialisering bij renovatie of verbouwing.

detaillering, kleur en materiaal

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen;
- Hoofdzakelijk gebruik van beton, golfplaat, kunststof en/of metalen beplatingsmateriaal is niet toegestaan.

Welstandscriteria agrarische bedrijfsbebouwing

Voor de beeldbepalende agrarische bedrijfsbebouwing is een aparte aanvullende set welstandscriteria opgesteld. Deze criteria dienen altijd in samenhang met zowel de algemene set welstandscriteria als de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Respecteren van de karakteristieke erfindeling bij (vervangende) nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing. Dit betekent een woonhuis voor op het erf aan de weg met daarachter een mogelijke clustering van de verschillende typen bedrijfsbebouwing;
- Streven naar compactheid ten aanzien van de bebouwing op een agrarisch bedrijfsterrein om te grote uitwaaiing te voorkomen. Hierbij is de aanbouw van nieuwe bedrijfsgebouwen aan de woonbebouwing niet toegestaan;
- Streven naar situering van de bedrijfsgebouwen zodanig ten opzichte van het woongedeelte en de bijgebouwen (bij voorkeur erachter), dat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone;
- Streven naar situering van technische bedrijfsbebouwing, zoals o.a. traforuimten en warmteopslagtanks, in de bedrijfszone. Bij voorkeur geïntegreerd of geclusterd met de overige bedrijfsbebouwing.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Streven naar vormgeving van agrarische bedrijfsbebouwing bestaande uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een schilddak of zadeldak zonder wolfseinden;
- Streven naar een haakse oriëntatie op de weg van de lengte en de nokrichting van bedrijfsgebouwen of aansluiten op de aanwezige verkavelingsstructuur;
- Bij dakvlakken minimaal een helling van 30° of meer toepassen.

detaillering, kleur en materiaal

- Hoofdzakelijk gebruik van beton, kunststof en/of metalen beplatingmateriaal is niet toegestaan;
- Streven naar een donkere kleurstelling van bedrijfsbebouwing, zoals zwart of donkergroen, of een ingetogen materiaaleigen kleurstelling;
- Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen dient te worden tegengegaan;
- Streven naar een afdekking met dakpannen bij kleinschalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- In geval van dakpannen streven naar een donkere kleurstelling of oranje- of terracotta kleur van het dakvlak van de bedrijfsbebouwing;
- Bij toepassing van ander materiaal voor het dakvlak dan pannen wordt gestreefd naar een donkere kleurstelling, bij voorkeur antraciet of zwart. Sterk contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan. Lichter kleurgebruik voor het dakvlak, zoals grijs is wel beperkt mogelijk.



7

Welstandscriteria voor specifieke objecten

7.1 TOELICHTING

In dit hoofdstuk worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met die van de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan (dit in tegenstelling tot de criteria voor de kleine bouwplannen in de volgende paragraaf, die overwegend 'absoluut' zijn, waardoor ambtelijke beoordeling mogelijk is).

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsniveaus mogelijk: de beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten, de bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, de reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en de welstandsvrije objecten.

Voor de volgende vier objecten zijn uitwerkingen opgenomen:

- T-boerderijen
- Glastuinbouw
- Reclame-uitingen

7.2 BEOORDELINGSCRITERIA

Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria. De welstandscriteria voor objecten zijn op dezelfde wijze opgebouwd als voor de gebiedsgerichte welstandscriteria. Ook hier zijn voor plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik criteria opgesteld.

7.2.1 T-BOERDERIJEN

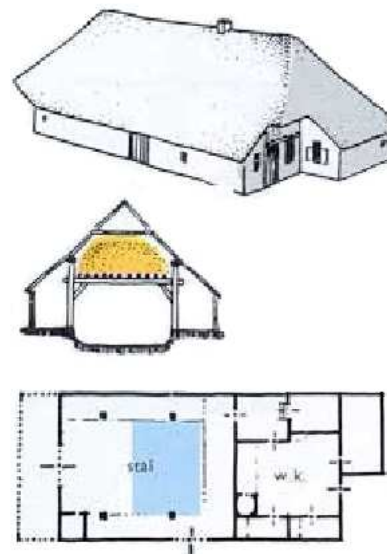
Objectbeschrijving

Een veel voorkomend type van agrarische bebouwing in het rivierengebied is de zogenaamde T-boerderij, ook wel rivierdwarshuis of T-huis genoemd. Het rivierdwarshuis is ontstaan uit de hallehuis-boerderij. Het hallehuis is een Saksisch boerderijtype dat voorkomt in Drente, Oost- en Midden-Nederland. Van oorsprong is het een langgerekt driebeukig gebouw met de deel in het midden en de stallen aan weerszijden.

In het vruchtbare rivierengebied is uit het hallehuis de T-boerderij ontstaan. Hierbij is het woonhuis dwars voor de schuur geplaatst, waardoor de kenmerkende T-vorm ontstaat. De ontwikkeling van het voorhuis uit het oorspronkelijke hallehuis kwam voort uit de relatieve welvaart die de vruchtbare uiterwaarden boden. Het woonhuis bestond bij het hallehuis meestal uit een centrale woonkeuken met aan beide zijde kamertjes en veelal een kelder. In de loop der tijd nam onder invloed van de stedelijke wooncultuur de ruimtebehoefte toe en werd het woongedeelte uitgebouwd. Hierdoor ontstond eerst het zogenaamde krukhuis met een L-vormige plattegrond en later de T-boerderij.

Het huis werd in veel gevallen verhoogd om extra bescherming te bieden bij een overstroming én indien aan een dijk gelegen, om over de dijk te kunnen kijken.

De T-boerderijen werden vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw in één keer zo gebouwd. Door de betere grond vond deze ontwikkeling het eerst in het rivierengebied plaats, en in veel gevallen pas in de 19^e eeuw op de zandgronden.



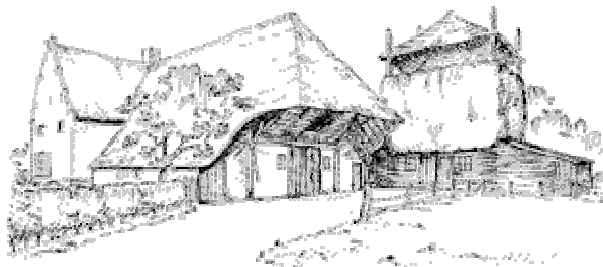
Plattegrond en doorsnede van een Hallehuisboerderij.



De kenmerkende dakoverstek boven de deuren van de deel.

Veelal werd in de T-boerderijen een gemengd bedrijf uitgevoerd. In de driebeukige schuur lagen aan weerszijden van de deel de paarden- en/of koeienstallen, waarin de dieren met hun kop naar de deel stonden. In dit deel van de Betuwe fokte men in de 19^e eeuw veel paarden voor de verkoop. De boerderijen hadden voornamelijk een potstal of een groepstal met een gemetselde koeienstand, groep en voergoot. Deze laatste vorm duidt op het belang van de zuivelveeteelt. Een groepstal is tevens hygiënischer dan een potstal, aangezien deze dagelijks uitgemest wordt en de mest naar buiten gebracht naar bijvoorbeeld een mestvaalt.

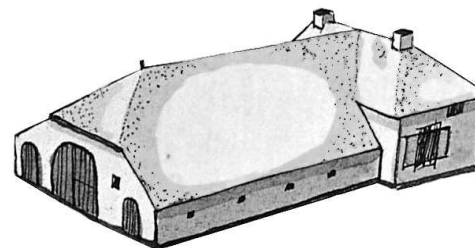
Het vee stond dus aan weerszijden van de deel waar de oogst werd gedorst. Om die binnen te brengen bevinden zich in de achtergevel grote deeldeuren. Karakteristiek voor het rivierengebied is de dakoverstek boven de deeldeuren die gemaakt is om de wagens droog te kunnen uitladen. Bij dit ver overstekende dakschild aan de achterzijde is veelal een luik geplaatst, waardoor de oogst vanaf de wagen droog op de zolder van het achterhuis kon worden geborgen.



Boven de deel liggen de zogenaamde slieten – rechte gladgemaakte dunne boomstammen – waarop een deel van de hooi- en graanoogst kon worden opgeslagen. Een andere mogelijkheid was de berging van hooi of stro in een hooiberg op het erf of in een schuur met verhoogde tasvloer, waarbij de ruimte eronder diende als berging voor wagens of als jongveestal.

Het woongedeelte met de dwarskap, is bij een T-boerderij meestal uitgebreid met aan de ene kant een pronkkamer en aan de andere kant een boven de kelder gelegen opkamer. Hierdoor is het woongedeelte breder dan de achtergelegen schuur. Er komen echter ook enkele uitzonderingen voor waar dit niet het geval is. Vaak is aan de vensterindeling te zien waar de kelder en opkamer zijn gesitueerd, door hoger geplaatste vensters. De meeste vensters van het woonhuis zijn voorzien van (donkere) luiken.

Tevens heeft de schuur direct achter het voorhuis vaak aan één of beide zijden een kleine uitbouw met een (secundaire) entree. Dit is tevens de plek waar dakkapellen vaak gesitueerd worden bij de behoefte aan meer lichttoetreding en/of woningoppervlak.



T-boerderij met driebeukig schuurgedeelte en dwars daarop het voorhuis.

De voorkomende T-boerderijen variëren sterk in ligging, omvang, bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Naast de grootschalige T-boerderijen in het komgrondgebied, liggen ze tevens op de stroomruggen en aan de dijk. Vooral de T-boerderijen of T-huizen met een jongere leeftijd hebben een meer dorpse vormgeving en de uitstraling van een 'normaal' woonhuis, waarbij er de vraag rijst of er wel sprake is van een agrarische achtergrond of verleden. Als dakvormen bij het voorhuis komen alleen het schilddak en zadeldak voor, waarbij slecht een enkele boerderij van wolfseinden is voorzien. Het schuurdak heeft altijd een schildvorm, die eventueel onderbroken wordt door de dakoverstek.

Het kleur- en materiaalgebruik varieert per boerderij. Over het algemeen is er wel sprake van een eenvoudige baksteenarchitectuur en/of een eenvoudige agrarische vormgeving met veel gebruik van baksteen, hout, gebakken pannen en riet als dakbedekking, en andere natuurlijke materialen. Bij sommige boerderijen zijn de gevels witgeverfd of gestuct in een andere lichte crèmekleur. De dak- en gootlijsten, kozijnen zijn veelal van hout en geschilderd in donkere kleuren, zoals zwart, groen en bruin of in lichte kleuren zoals wit, geel en andere crèmekleuren. Daarbij is vaak onderscheid gemaakt tussen de vaste en draaiende delen van raam- en deurpartijen.

Het detailleringniveau verschilt ook per pand. De eenvoudig agrarisch vormgegeven boerderijen hebben meestal sobere gevelversieringen. Deze zijn beperkt tot het meest noodzakelijke, zoals muurankers en rolbogen, maar ook vensterluiken en gestucte plinten. De fraaier vormgegeven T-boerderijen kennen hoofdzakelijk een baksteenarchitectuur met rijke detaillering. Hierbij komen naast bovenstaande decoraties tevens hardstenen plinten en hoekkettingen, bewerkte goot- en kroonlijsten, gekleurde gevel-, sluitstenen en baksteenlagen voor.

De gevelindeling bij de T-boerderijen wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door regelmatige gerangschikte vensters in een traditionele drie-, vier-, zes-, negen-, of twaalf-ruits indeling, meestal voorzien van vensterluiken. De gevel van het voorhuis is veelal symmetrisch ingedeeld met soms een centraal gesitueerde entree. In de andere gevallen is er meestal sprake van een entree in de zijgevel of een zodanig gepositioneerde entree, dat er sprake is van een één/tweeverhouding in het gevelbeeld. De vensterindeling van de zijgevels en de schuur is zeer wisselend, zowel in positionering als afmeting van de vensters.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

T-boerderijen behoren tot de cultuurhistorische waardevolle streekeigen bebouwing van het rivierengebied. De karakteristieke hoofdvorm en silhouet maken dit type boerderij zeer herkenbaar en vormt daarmee een belangrijke verwijzing naar het agrarisch verleden van de streek en de gemeente Maasdriel. Ze zijn zeer gevoelig als het gaat om nieuwe ontwikkelingen aan of nabij het bouwwerk, die de stedenbouwkundige structuur en/of architectonische verschijningsvorm negatief kunnen beïnvloeden.

De in de gemeente aanwezige T-boerderijen variëren sterk ten aanzien van hun architectonische vormgeving en authenticiteit. Daarbij zijn er (praktisch) onaangetaste monumentale T-boerderijen, maar ook exemplaren die meerdere aanpassingen hebben ondergaan, waardoor het karakter en de architectonische waarde verstoord of zelfs sterk aangetast zijn. Gezien de ontwikkelingen waaraan de boerderijen onderhevig zijn, is het van belang sturing te geven aan de bouwkundige gevolgen daarvan middels welstandscriteria.

De T-boerderijen zijn, evenals veel andere boerderijtypen, onderhevig aan functieverlies en –verandering. De agrarische bedrijfsvoering gaat veelal ten koste van de woon- of werkfunctie. Hierbij wordt (een deel van) de schuur ingericht als uitbreiding van het woonhuis, als nieuwe woning of ten behoeve van een bedrijf of kantoor aan huis. Gezien de grote maat van de schuur en kap is hierbij extra daglichttoetreding gewenst. Dit leidt vaak tot het aanbrengen van dakramen, dakkapellen en zelfs dakopbouwen met eventueel optrekking van de zijgevels. Vooral de laatste twee ingrepen kunnen

een verstoring van de hoofdvorm en het silhouet van het bouwwerk betekenen. Bijkomend gevolg is vaak dat de ondergeschiktheid van de schuur ten opzichte van het woonhuis verloren gaat.

De nadruk van het welstandsbeleid ligt op het behouden van de hoofdvorm en de herkenbaarheid van de T-boerderijen, alsmede de verwijzing ervan naar het agrarische verleden, zonder daarbij de huidige ontwikkelingen ten aanzien van functieverandering volledig in de weg te staan.

Welstandsniveau

Alle T-boerderijen in de gemeente Maasdriel vallen onder het welstandsniveau 2; zijnde bijzondere welstandsobjecten.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken van het object en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd gehanteerd te worden in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het object.

algemeen

- Behouden van het onderscheid tussen het voorhuis en het schuurgedeelte met de karakteristieke T-vorm;
- De T-boerderij is als zelfstandige eenheid herkenbaar en dient ook als architectonische eenheid te worden behouden;

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bij verbouwing of renovatie behouden van de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of aanwezige T-boerderij.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bij verbouwing of renovatie behouden van de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of aanwezige T-boerderij;
- Bij verbouwing of renovatie behouden van de contour en het silhouet van de (oorspronkelijke) T-boerderij;
- Behouden van de bestaande kapvorm van voorhuis en schuur.

gevelkarakteristiek

- Behouden van de gevelindeling en –geleding van het voorhuis;
- Behouden van het onderscheid in gevelkarakteristiek tussen het voorhuis (open, formeel) en het schuurgedeelte (gesloten). Ten aanzien van voorhuizen gelegen aan een dijk geldt dat de zijgevels van het voorhuis een hoofdzakelijk gesloten karakter dienen te hebben.

detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig;
- Behouden van materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met de bestaande context. Géén kunststoftoepassingen;
- Aansluiten van het kleurgebruik bij de aard en het (historische) karakter van de T-boerderij.

aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

Hier volstaan de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 8, plus de hierna volgende aanvullende criteria.

- De contouren en het silhouet van de oorspronkelijke of aanwezige T-boerderij dienen zichtbaar te blijven;
- Geen dakkapellen op het voordakvlak en/of het dakvlak van het voorhuis;
- In plaats van dakkapellen is het plaatsen van dakramen een betere optie voor daglichttoetreding, tenzij de dakkapel in authentieke staat wordt vormgegeven;
- Geen aan- en uitbouwen aan de voorgevel en/of het voorhuis;
- Geen dakopbouwen;
- Het te gebruiken materiaal moet gelijk zijn aan of vergelijkbaar zijn met die van de oorspronkelijke of aanwezige T-boerderij. Kunststof-toepassingen zijn niet toegestaan;
- Het kleurgebruik dient aan te sluiten bij de aard en het (historische) karakter van de T-boerderij.

7.2.2 GLASTUINBOUW

Objectbeschrijving

In de land- en tuinbouw werd in de 19^e eeuw gepoogd de oogst op kunstmatige wijze te vervroegen om de producten eerder op de markt te kunnen aanbieden. Om de zonnewarmte bij de teelt van de producten optimaal te kunnen benutten en ter bescherming tegen weersinvloeden, is er rond de eeuwwisseling een ontwikkeling van verschillende typen glazen kassen geweest.

Afhankelijk van de producten en hun groeiwijze, zijn er verschillende oplossingen toegepast. Het eerste glas dat men gebruikte waren de 'schietramen', samengesteld uit kleine glasruitjes gevat in een houten omlijsting. Deze werden vrijwel rechtopstaand tegen een muur geplaatst. Een ontwikkeling vanuit het schietraam met goede resultaten, was het plaatsen van ramen tegen de gemetselde muren. Hieruit is later de muurkas in verschillende vormen ontstaan, waaronder ook de lessenaarkas en kopkas.

Rond de eeuwwisseling werden vanuit België de zogenaamde druivenserres geïntroduceerd. Behalve deze tweezijdige kassen met een driehoekige vorm (A-kassen), waren er ook kassen met een geknikte dakvoet (kniekas), waardoor er meer loopruimte ontstond. De spantconstructies bestonden uit hout, ijzer of beton.

Twee belangrijke momenten in de ontwikkeling van de glastuinbouw zijn omstreeks 1880 de opkomst van de gestookte kas en rond 1920 de overgang van de individuele naar de moderne, geschakelde kas. Zo'n grote aaneengesloten kas heet ook wel het '(Westlandse) warenhuis'. Tegenwoordig worden in allerlei varianten uitsluitend kassen gebouwd gebaseerd op dit warenhuis-model. Tevens is er een enorme schaalvergroting in de kassenbouw toegepast. Door moderne technieken en materialen zijn de breedte en lengte van een kas sterk toegenomen, evenals de hoogtemaat (meestal vergelijkbaar met één tot twee bouwlagen en kap). In sommige gebieden is de toepassing van deze aaneengeschakelde kascomplexen zo grootschalig, dat er met recht van 'glazen steden' kan worden gesproken.



muur met
schietglas



muur met brede
lessenaar



muur met kopkas



A-kas (druivenkas)



Kniekas



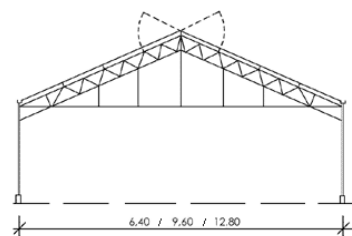
warenhuis-model

De aanwezige kassen bestaan allemaal grotendeels uit glas in een aluminium of ijzeren frame, soms gecombineerd met andere materialen, zoals golfplaat en dergelijke of aan de binnenzijde witgekalkt. Per beuk heeft de kas een zadeldak, die sterk kan variëren ten aanzien van de dakhelling. Dit repeterende patroon van zadeldaken leidt tot een duidelijke herkenbaarheid van de kassencomplexen onderling. Bij een kas zijn meestal allerlei voorzieningen ten behoeve van de klimaatregeling binnen of naast de kas aanwezig, uitgevoerd in allerlei materialen en kleuren die veelal sterk afwijken van de uitstraling en het architectonisch beeld van de kas zelf.

De meeste kassen kunnen in twee hoofdgroepen worden verdeeld; de breedkapkas en de traliespant- of Venlo-kas. Het meest voorkomend is echter de laatste.

Breedkapkas

De breedkapkas bestaat uit een grote vrije overspanning. Het sterke punt is deze grote overspanning met daardoor een enorme luchtbuffer. Dit kastype wordt vooral toegepast bij de teelt van potplanten. De veel voorkomende standaardoverspanningen gaan van 9.60 m. en

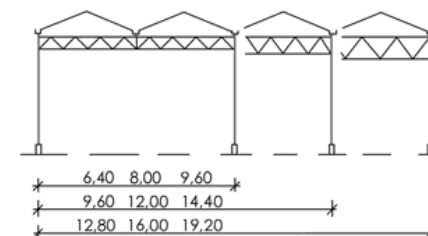


De breedkapkas.

12.80 m. tot 16.00 m. en soms zelfs tot 20.00 m. De goothoogte van de meeste breedkapkassen ligt daarbij tussen de 4.00 m. en 5.00 m. Het spreekt vanzelf dat er robuuste constructies nodig zijn om dit te kunnen realiseren. De onderlinge schakeling van breedkapkassen is overwegend beperkt tot een klein aantal.

Traliespantkas

De Venlo- of traliespantkas bestaat uit een zelfdragend glasroede-systeem waarbij de roeden tegenover elkaar worden geplaatst. Door deze constructie is een minimum aan materiaal nodig en de lichtonderschepping minimaal. Traliespantkassen worden daarom vooral toegepast in de teelt van groenten en snijbloemen. De kas heeft veelal standaard een overspanning van 3.20 m. tot zo'n 16.00 m. Per overspanning worden twee tot vier kleine kappen gebouwd van 3.20 m., 4.00 m. of 4.80 m. De goothoogte van de meeste traliespantkassen ligt tussen de 4.00 m. en 5.00 m.



De traliespantkas.

Het materiaal- en kleurgebruik in de huidige kassenbouw is door de technische eisen van de teelt duidelijk beperkt. De meeste kassen bestaan uit een licht metalen constructie met glas in zowel het dak als de gevels. In veel situaties zijn er vanwege milieueisen, aan de binnenzijde van het glas schermen aangebracht om de lichtuittreding door kunstmatige belichting te weren.

In meerdere situaties zijn er in de gevel- of dakdelen naast glas ook steen, hout, kunststof of andere plaatmaterialen toegepast. Vooral de noordgevel van een kassencomplex wordt vaak gesloten uitgevoerd vanwege klimaattechnische eisen. In glastuinbouwgebieden langs dijkstructuren kunnen hierdoor echter ongewenste situaties ontstaan met veel dichte noordgevels.

Een regelmatig toegepast alternatief voor de glazen kas is de zogenaamde foliekas. Voor deze kassen wordt in plaats van glas transparante folie toegepast, waardoor de constructie ook lichter uitgevoerd kan worden. Vaak bestaan deze kassen uit een lichte boogconstructie (tunnelkas) waar desgewenst transparante folie over kan worden geschoven.



De foliekas in boog- of tunnelvorm.

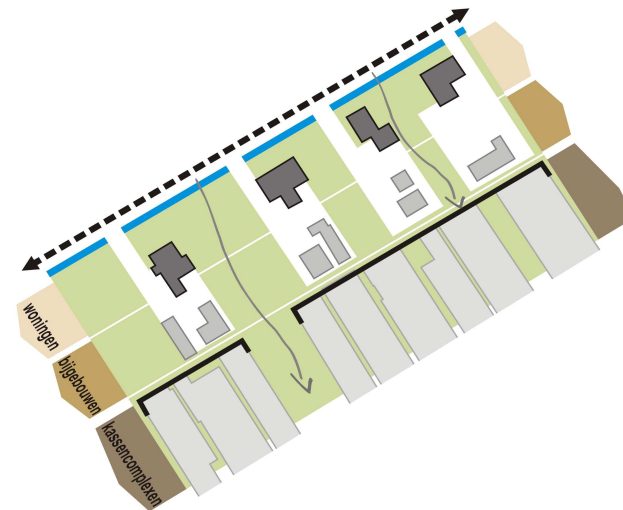


Lichtuitstraling bij glastuinbouw tijdens de donkere avonden.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Glastuinbouw is door de beslotenheid van de kassencomplexen alsmede de kunstmatige verlichting een opvallend element in het agrarische landschap. Om de aanwezige ruimtelijke ordening, die grotendeels de samenhang waarborgt, te behouden is het belangrijk de verschillende onderdelen (woning, bedrijfsbebouwing en kassen) in een vaste zonering te organiseren. Door een rationele verkaveling en duidelijke begrenzing kunnen nieuwe ontwikkelingen goed worden ingepast, waardoor verstoringen minder gauw een kans zullen krijgen. Daarbij is een afwisseling van open- en beslotenheid met doorzichten naar het achterliggende landschap gewenst.

De boog- en tunnelvormige foliekassen scoren door de uitstraling en het tijdelijk karakter veel slechter ten aanzien van de architectonische verschijningsvorm dan de verschillende glazen kassen. Deze vorm van kassenbouw is niet gewenst.



Gewenste ruimtelijke geleding in een drietal zones.

Voor de Bommelerwaard is het Regionaal Plan Bommelerwaard vastgesteld. Belangrijk onderdeel hierin is de neergelegde ontwikkelingsrichting ten aanzien van de glastuinbouw. Voor de gemeente Maasdriel is het nieuw te ontwikkelen concentratiegebied gesitueerd tussen Hedel en Velddriel oostelijk van de A2, met daarbinnen ruimtelijke clusters van bedrijven van minimaal 25 ha. De ontwikkelingsruimte voor de glastuinbouw sluit daarbij aan op het economische zwaartepunt van glastuinbouw, champignonteelt en overige bedrijvigheid, waardoor de andere kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk intact blijven.

Welstandsniveau

Glastuinbouw valt onder het welstandsniveau 2; zijnde een bijzonder welstandsobject.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken van het object en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd gehanteerd te worden in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het object.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bij de situering van glastuinbouw aansluiten op de aanwezige ruimtelijke verkavelingstructuur;
- Glastuinbouw achter de woonbebouwing situeren;
- Glastuinbouw aan of bij de woonbebouwing is niet toegestaan;

- Samengestelde en repeterende kascomplexen dienen in één rooilijn te staan;
- Technische ruimten en installaties indien mogelijk ruimtelijk integreren binnen het kassencomplex.

massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- De massa en hoofdvorm van een kassencomplex afstemmen op de belendende complexen. Bij tralie-kassen en repeterende breedkapkassen dienen de kappen een gelijke vorm, goot- en nokhoogte te hebben;
- De kaprichting zoveel mogelijk parallel aan de kavelstructuur en haaks op de richting van de doorgaande openbare weg oriënteren;
- Bij glastuinbouw gesitueerd achter woonbebouwing dienen de goot- en nokhoogte voorkeur onder die van het hoofdgebouw van de woning te blijven.

gevelkarakteristiek

- De gevels alsmede dakhellingen dienen een transparant uiterlijk te hebben, waarbij het interieur van buiten grotendeels zichtbaar is;
- Ten aanzien van de werking van lichtuittreding als gevolg van kunstmatige belichting, streven naar het toepassen van interne lichtschermen.

detaillering, kleur en materiaal

- Uitgezonderd de constructie, dient bij glastuinbouw als materiaal hoofdzakelijk glas te worden toegepast.

7.2.3 RECLAME-UITINGEN

Objectbeschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Onder reclame-uitingen worden onder andere ook verstaan: vlaggen en vanen, reclames tegen of achter glazen puien en zichtbaar vanaf de openbare ruimte, reclames op luifels en markiezen, naams- aanduidingborden, en dergelijke.

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische bovengrens aan verbonden is. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie, een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege, dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs agressief overkomen.

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) heeft de gemeente Maasdriel een vergunningplicht voor reclame-uitingen geregeld. Onderdeel daarvan is een welstandsadvies. Een aanvraag voor een reclame-uiting wordt aan de welstandscommissie voor advies voorgelegd. Indien er sprake

is van een constructie van enige omvang of indien de reclame wordt aangebracht in een van Rijksweg beschermd gebied of op een van Rijksweg beschermd object, is een bouwvergunning vereist.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Het plaatsen van een reclame-uiting is een ingrijpende verandering aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het vaststellen van normen voor reclame-uitingen, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in de gemeente Maasdriel. In winkelgebieden en de dorpscentra is reclame een te verwachten verschijnsel, terwijl dit in een woonwijk niet het geval is. Een historische dorpskern is tevens minder geschikt voor de plaatsing van reclame-uitingen die op een kantoren- of bedrijven-terrein gebruikelijk zijn. In de welstandscriteria is daarom onderscheid gemaakt naar de volgende gebieden:

- Historische dorpskernen en lintbebouwing
- Woongebieden
- Bedrijven-, kantoren-, industrie- en haventerreinen
- Sport- en recreatiegebieden
- Agrarisch landschap

In het algemeen geldt dat reclame-uitingen alleen aanvaardbaar zijn indien er sprake is van een directe relatie tussen reclame en activiteiten in (het betreffende deel van) het pand, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelkarakteristiek en -geleding afgestemd te worden.

Welstandsniveau

Het welstandsniveau is afhankelijk van het gebied waar de reclame-uiting betrekking op heeft. Voor de welstandsniveaus van de verschillende gebieden zie paragraaf 4.4.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen in historische dorpskernen en bij lintbebouwing

In de historische delen van de dorpskernen zijn veel cultuur-historische waarden aanwezig die een grote mate van bescherming verdienen. Om een harmonie met deze waarden te bereiken, dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalagepartijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen, evenals lichtbakken zijn storend, doordat zij onvoldoende passen binnen de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.

Voor reclame-uitingen in historische dorpskernen en bij lintbebouwing gelden daarom de volgende welstandscriteria:

plaatsing

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand worden verkocht;
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- Geen reclame evenwijdig aan de gevel op de pandscheidende of gevelbeëindigende penanten;
- Uitsluitend geplaatst onder de onderdorpels van de gevelopeningen op de eerste verdieping;
- Indien horizontaal geleed:
 - geplaatst boven de gevelopeningen op de begane grond; of
 - in het etalagevlak.
- Indien verticaal geleed:
 - aangebracht op de penanten, boven de onderdorpel van de gevelopeningen op de begane grond; of
 - in het etalagevlak.
- Indien geplaatst op een markies of zonnescherm: uitsluitend geplaatst op het onderste segment van de markies of op de volant;
- Maximaal twee reclame-uitingen per gevel.

maatvoering van reclames loodrecht op de gevel

- Oppervlakte van het grootste vlak maximaal 1.00 m²;
- Diepte gemeten vanaf de gevel maximaal 1.00 m.
- Maximale breedte 0.10 m.

maatvoering van reclames evenwijdig aan de gevel

- Indien horizontaal geleed: breedte maximaal 70% van de gevelbreedte en hoogte maximaal 0.50 m.;
- Indien verticaal geleed: breedte maximaal 0.50 m. en hoogte maximaal 70% van de beschikbare hoogte tussen onderdorpel van de gevelopeningen en de verdiepingsvloer/goot;
- Indien aangebracht in het etalagevlak: maximaal 0.20 x 1.00 m.

vormgeving

- Streven naar vormgeving in losse letters in plaats van een bedrukt reclamebord;
- Materialisatie en kleurstelling moeten in harmonie zijn met de gevelkarakteristiek van de betreffende gevel, huisstijlen van bedrijven zijn daarbij ondergeschikt;
- Niet uitgevoerd in felle en/of contrastrijke kleuren;
- Geen mechanisch bewegende delen;
- Geen lichtreflecterende reclame;
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht;
- Toepassing van een constante lichtbron (aanlichting of lichtreclame) is uitsluitend toegestaan indien er geen overlast is voor derden (bijvoorbeeld weggebruikers of omwonenden).

Welstandscriteria voor reclame-uitingen in woongebieden

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en de reclame-uitingen. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

Voor reclame-uitingen in woongebieden gelden daarom de volgende welstandscriteria:

plaatsing

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand worden verkocht;
- Bevestiging tegen gevel ter plaatse van de bedrijfstoegang;
- Bij aanwezigheid van een voortuin is plaatsing van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven;
- Maximaal één reclame-uiting per woning.

maatvoering

- Maximale oppervlakte 0.50 m².;
- Hoogte van een bord in de voortuin maximaal 1.20 m.

vormgeving

- Alleen reclame voor naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden en/of een vignet, geen merkreclame;
- Niet uitgevoerd in felle en/of contrastrijke kleuren;
- Geen lichtreclame of aanlichting van reclame.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen op bedrijfs-, kantoren-, industrie- en haventerreinen

De panden op bedrijfs-, kantoren-, industrie- en haventerreinen zijn grootschaliger en utilitair van vormgeving, daardoor zijn grotere hoeveelheden reclame-uitingen denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats aangebracht dient te worden, zoals bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa en gevelopzet. Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden.

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het kantoren- of bedrijventerrein of routeborden zijn denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. Per terrein zal een uniform kader moeten ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, of beroepsaanduiding kunnen worden toegelaten.

Voor reclame-uitingen op bedrijfs-, kantoren-, industrie- en haventerreinen gelden daarom de volgende welstandscriteria:

Vrijstaande reclame-uitingen/reclamezuilen

plaatsing

- Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats;
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- Maximaal één reclame-uiting per erf.

maatvoering

- Reclamezuilen niet hoger van bebouwingshoogte van het hoogst aanwezige bedrijfspand op het erf, met een maximum van 6.00 m.;
- Reclamezuilen niet breder dan 1.50 m.;
- Reclameborden niet hoger dan 3.00 m., met een maximum oppervlak van 2.00 m.

vormgeving

- Geen mechanisch bewegende delen;
- Geen lichtreflecterende reclame;
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschuivend licht.

Reclame-uitingen op of aan de gevel van een pand

plaatsing

- In beginsel geen reclame-uitingen op het dak, tenzij bij plaatsing op de dakrand van een plat dak wordt uitgegaan van losse letters;
- Maximaal vier reclame-uitingen per gebouw en maximaal twee reclame-uitingen aan één gevel zijn toelaatbaar.

maatvoering

- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel of op de dakrand niet breder dan 50 % van de gevelbreedte;
- Gevelreclame in verhouding tot de gevel. Gevelreclames evenwijdig aan de gevel of op de dakrand in hoogte in verhouding met hoogte van het gebouw tot maximaal 0.75 m.;
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1.00x1.00x0.25 m.

vormgeving

- Reclame-uitingen integreren in de architectuur van het gebouw;
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen dienen deze eenduidig te worden vormgegeven;
- Aan de randen van de terreinen mogen geen lichtbakken of reflecterende kleuren gebruikt worden.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen in sport- en recreatiegebieden

Sportterreinen en recreatiegebieden zijn veelal in een 'groene' omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar.

Naamreclame voor de sportvereniging of het recreatiegebied zelf is in verband met de bereikbaarheid van het betreffende terrein wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving.

Voor reclame-uitingen in sport- en recreatiegebieden gelden daarom de volgende welstandscriteria:

plaatsing

- Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw zijn toelaatbaar, mits geplaatst evenwijdig aan de gevels;
- Reclameborden rondom sportvelden moeten naar het veld zijn gericht.

maatvoering

- Maximum oppervlak voor gevelreclame 1.00 m².

vormgeving

- Niet uitgevoerd in felle en/of contrastrijke kleuren.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen in het agrarisch landschap

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het agrarische buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Het is van belang het karakterverschil tussen de bebouwde kernen en het buitengebied te bewaren. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk.

In het buitengebied kunnen reclameborden en/of tekens vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor bebouwde percelen. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen (zoals “appels te koop”). Bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijfsgebouw mogelijk. Lichtreclames in het agrarisch landschap zullen met name 's avonds als zeer opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dienen in harmonie met de omgeving te zijn. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties.

Voor reclame-uitingen in het agrarisch landschap gelden daarom de volgende welstandscriteria:

plaatsing

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand worden verkocht;
- Geen reclame-uiting op een onbebouwd perceel;
- Maximaal één vrijstaande reclame-uiting per bedrijf, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf;
- Maximaal één reclame-uiting of opschrift per gebouw, geplaatst op of aan de gevel.

maatvoering

- Maximum oppervlak voor vrijstaande reclame is 0.50 m², met een maximum hoogte van 1.50 m.;
- Maximum oppervlak voor gevelreclame is 5% van het geveloppervlak, met een maximum van 4.00 m².

vormgeving

- Vrijstaande reclame uitvoeren met een donkere achtergrond en lichte belettering;
- Gevelreclame moet worden opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel;
- Niet uitgevoerd in felle en/of contrastrijke kleuren;
- Geen mechanisch bewegende delen;
- Geen lichtreflecterende reclame;
- Geen lichtreclame of aanlichting van reclame.



8 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

8.1 TOELICHTING

Ten behoeve van de toetsing van de licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Bij de lichte bouwvergunningprocedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

Welstandstoetsing van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie.

Het gemeentebestuur is van mening dat alle bouwwerken die zichtbaar zijn vanaf de weg, openbaar groen of water bepalend zijn voor het straatbeeld en dus met zorg beoordeeld moeten worden op redelijke eisen van welstand. Alle licht-bouwvergunningplichtige plannen aan de **voorkant** worden voor advies aan [een lid van] de welstandscommissie voorgelegd. Hiervoor volgt de gemeente de **voor- en achterkantbenadering** zoals omschreven in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) 'Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken'.

Het gemeentebestuur is tevens van mening dat het gebiedsgerichte welstandsbeleid doorgezet dient te worden in de welstandstoetsing van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Alle licht-bouwvergunningplichtige plannen in een **zeer waardevol of bijzonder welstandsgebied (welstandsniveau 1 of 2)** worden derhalve ook voor advies aan [een lid van] de welstandscommissie voorgelegd.

Alle licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen aan de **achterkant** in een **regulier welstandsgebied (welstandsniveau 3)** worden beoordeeld door een ambtenaar van het bouwtoezicht, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie maakt in dergelijke gevallen tevens gebruik van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij de aangewezen monumenten.

Toetsing bij beschermde gezichten en monumenten

Bij Algemene Maatregel van Bestuur is bepaald dat het bouwvergunningsvrij bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, niet van toepassing is. Bouwvergunningsvrij wordt dan lichtbouwvergunningplichtig. In deze gevallen zal de bouw aanvraag altijd voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd.

Hierbij wordt naast de sneltoetscriteria tevens gebruik gemaakt van de volgende aanvullende criteria:

- De contouren en het silhouet van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw dienen zichtbaar te blijven;
- Vormgeving en detaillering dienen passend te zijn in het architectuurbeeld en de bouwstijl van het hoofdgebouw, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is;
- Detaillering moet in harmonie zijn met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig;
- Het te gebruiken materiaal moet gelijk zijn aan of vergelijkbaar zijn met die van het bestaande hoofdgebouw. Kunststof-toepassingen zijn niet toegestaan;
- Het kleurgebruik moet aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw;
- In plaats van dakkapellen is het plaatsen van dakramen een betere optie voor daglichttoetreding, tenzij de dakkapel in authentieke staat wordt vormgegeven;

- Zonnepanelen of –collectoren op het voordakvlak of zijdakvlak indien deze zichtbaar is vanaf de weg of openbaar groen zijn niet toegestaan;
- Erfafscheidingen dienen een sterke samenhang met de bestaande architectuur van het hoofdgebouw te tonen. Grootte, vormgeving, materialisering en detaillering van erfafscheidingen worden hier kritischer beoordeeld.

Voor- en achterkant benadering (AMvB)

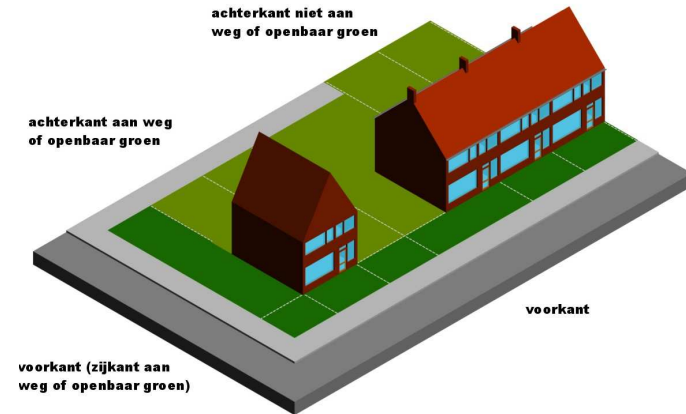
De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het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

Onder **voorkant** wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

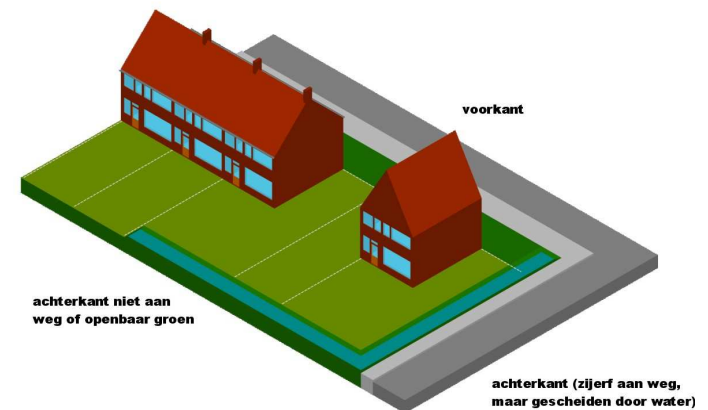
Onder **achterkant** wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd.



■ voorkant
■ achterkant



8.2 BEOORDELINGSCRITERIA

Een licht-bouwvergunningplichtig bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals hierna zijn opgenomen. Een bouwplan is tevens niet in strijd met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm, woningtype en situatie), of;
- het bouwwerk voldoet, qua plaatsing en vormgeving, aan een (door een architect) vooraf, voor een bepaalde woonwijk, ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging.

Bijzondere gevallen

Als er voor een bepaald type licht-bouwvergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van de gebiedsgerichte, objectgerichte en/of de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Hierbij geldt het uitgangspunt dat hetgeen bouwvergunningsvrij is, in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit geldt niet voor de gevallen waar het bouwwerk geplaatst wordt in, op, aan of bij een (formeel voorgedragen) monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bouwplannen aan de voorkant worden altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. Ook voor bouwplannen aan de achterkant in reguliere welstandsgebieden, wanneer er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, kan een bouwaanvraag alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie baseert haar advies in dergelijke gevallen naast de sneltoetscriteria ook op de gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen kan de welstandscommissie teruggrijpen naar de algemene criteria. Hiermee kan door de welstandscommissie afgeweken worden van de sneltoetscriteria. Hierbij dient wel deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde sneltoetscriteria.

Maten en meten

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel of het aansluitend terrein.

8.2.1 AAN- EN UITBOUWEN

[bij woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de bouwvergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft roolijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Aan- of uitbouwen aan de achtergevel van meerdere geschakelde woningen kunnen door een diversiteit aan toegepaste vormgeving, kleur- en materiaalgebruik een storend beeld opleveren. Door het toepassen van een gelijkvormige muurdam blijft de samenhang door ordening enigszins gewaarborgd zonder de individuele vrijheid in de vormgeving van de aan- of uitbouw te belemmeren.

Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Een aan- of uitbouw bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.



Niet passend door positionering.



Niet passend door afwijkend kleur- en materiaalgebruik.



Niet passend door hoogte.



Passende zijaanbouw.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

Algemeen

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de voor- of zijgevel aanwezig.

Plaatsing

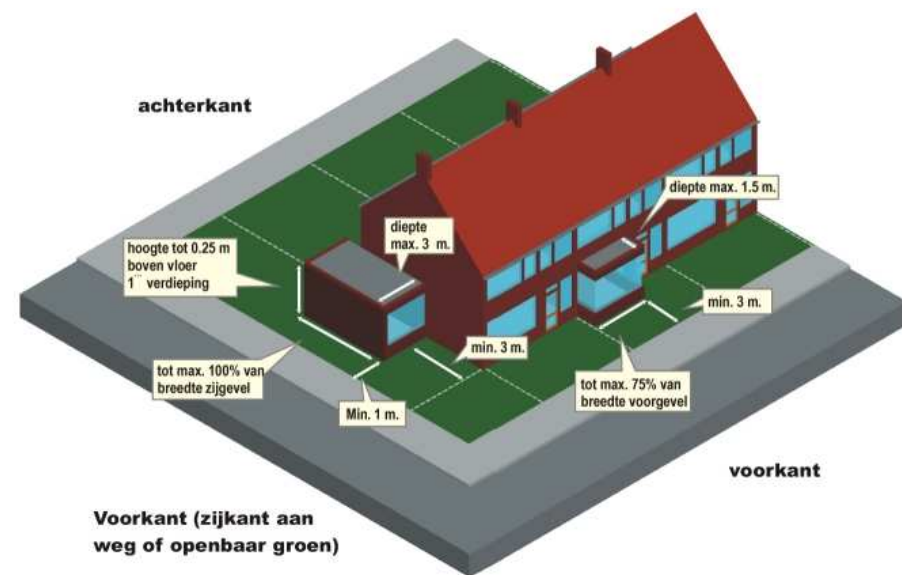
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 3.00 m.
- Afstand tot zijerfgrens minimaal 1.00 m.
- Afstand tot voorerfgrens minimaal 3.00 m.
- De achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient bij voorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen.

Maatvoering

- (Goot)hoogte maximaal tot vloer 1^{ste} bouwlaag + 0.25 m.
- Breedte aan de voorgevel tot maximaal 75% de oorspronkelijke breedte van de voorgevel, met een maximum van 3.50 m.
- Breedte aan de zijgevel tot maximaal 100% van de oorspronkelijke breedte van de zijgevel (let op zijaanbouw minimaal 3.00 m. vanaf de voorgevellijn)
- Diepte aan voorgevel maximaal 1.50 m.
- Diepte aan de zijgevel maximaal 3.00 m.
- Oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij- of voorerf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw. In incidentele gevallen, waarbij sprake is van een bijzonder architectonisch ontwerp op een stedenbouwkundig geëigende locatie, is een contrast in vormgeving denkbaar.
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak.
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw.
- Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.
- Zijgevels van erkers voorzien van raamopeningen.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Geen serres.



Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

Algemeen

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de voor- of zijgevel aanwezig.

Plaatsing

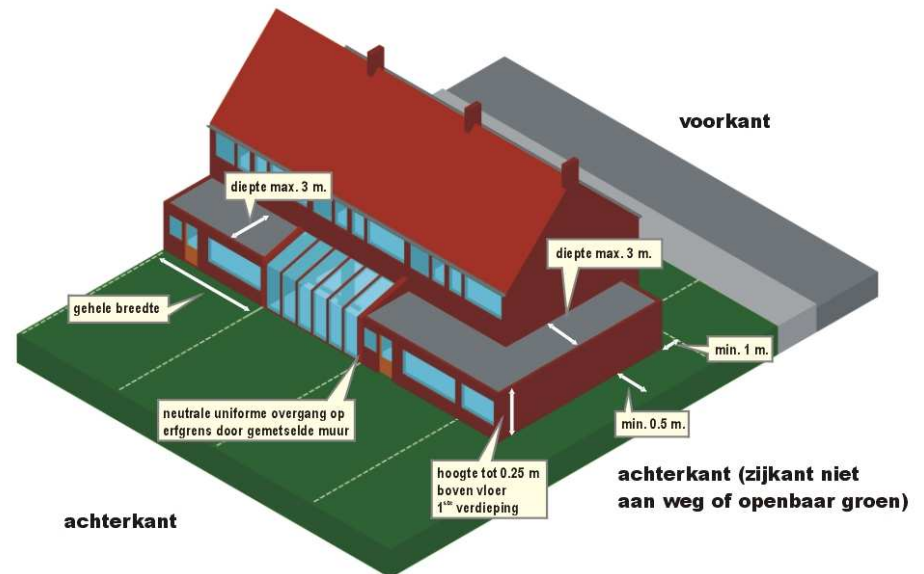
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 1.00 m.
- Afstand tot zijerfgrens minimaal 0.50 m.
- De achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient voorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal tot vloer 1^{ste} bouwlaag + 0.25 m.
- Nokhoogte maximaal 4.50 m.
- Breedte tot maximaal 100% van de oorspronkelijke breedte van de achter- of zijgevel (let op zijaanbouw minimaal 1.00 m. vanaf de voorgevellijn)
- Diepte maximaal 3.00 m.
- Oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij- of voorerf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw. Afwijkende vormgeving is mogelijk indien bij tussenwoningen sprake is van een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam).
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Serres zijn mogelijk.



8.2.2 BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

[bij woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

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

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bij overlapping van voor- en zijerf zijn de criteria met betrekking tot het voorerf bepalend. Bij overlapping van achter- en zijerf zijn de criteria met betrekking tot het zijerf bepalend.

Een bijgebouw of overkapping bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.



Niet passend door hoogte.



Niet passend door omvang, materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door afwijkende kapvorm.



Passend bijgebouw.

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

Algemeen

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging bij het hoofdgebouw.
- Er is geen ander bijgebouw en/of overkapping op het voor- of zijerf aanwezig.

Plaatsing

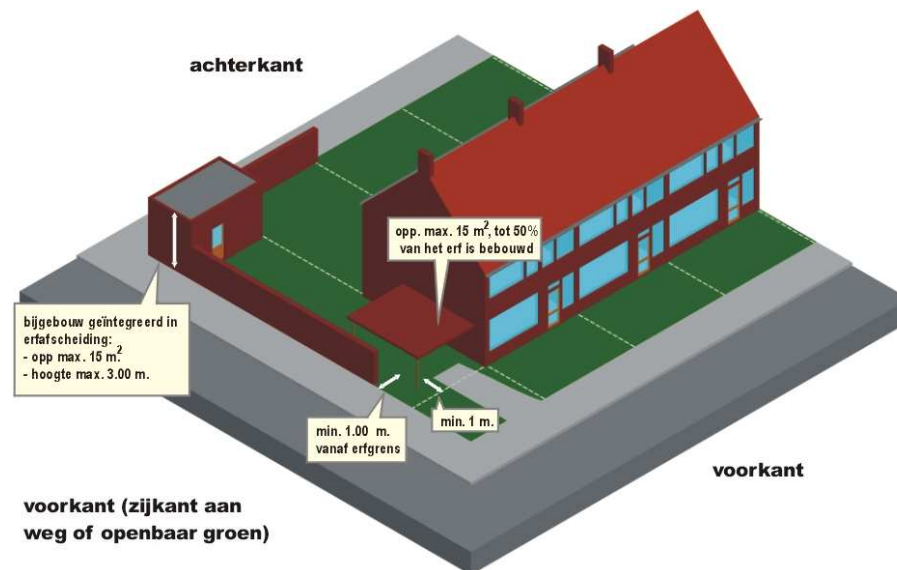
- Afstand van overkapping tot voorgevellijn minimaal 1.00 m. en van bijgebouw tot voorgevellijn minimaal 3.00 m. (dus alleen plaatsing op zijerf mogelijk).
- Afstand tot erfgrens minimaal 1.00 m. (vanaf erfafscheiding), tenzij bijgebouw/overkapping wat betreft materialisering en kleur is geïntegreerd in erfafscheiding.
- Afstand tot gevels van het hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen.
- Overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3.00 m.
- Oppervlakte maximaal 15 m² of 50% van het oorspronkelijk voor- of zijerf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout).
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen. Bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.



Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

Algemeen

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging bij het hoofgebouw.
- Er is geen ander bijgebouw en/of overkapping op het voor- of zijerf aanwezig.

Plaatsing

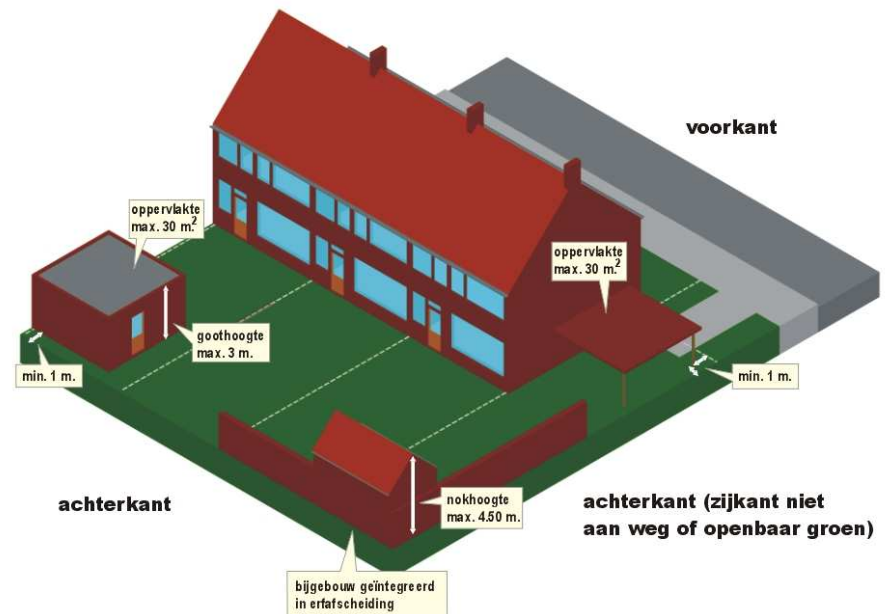
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 1.00 m.
- Afstand tot erfgrans minimaal 1.00 m. (achter erfafscheiding), tenzij bijgebouw/overkapping wat betreft materialisering en kleur is geïntegreerd in erfafscheiding.
- Afstand tot gevels van het hoofgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen.
- Overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofgebouw en minimaal aan twee zijden open.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3.00 m.
- Nokhoogte maximaal 4.50 m.
- Oppervlakte maximaal 30 m² of 50% van het oorspronkelijk voor- of zijerf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout).
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak of desgewenst een van het hoofgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofgebouw. Geen betonplaten of damwandprofielen. Bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.



8.2.3 KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

[bij woningen of woongebouwen of bijbehorend bijgebouw]

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoort door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen, vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19^{de} eeuw (zie voorbeeldkozijnen met acceptabele wijzigingen).

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het architectuur en/of bouwstijl waar de wijziging betrekking op heeft. Deze is veelal terug te vinden in de beschrijving van de gebiedskarakteristieken.

Vervanging en wijziging bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.



Niet passend door afwijkende indeling.

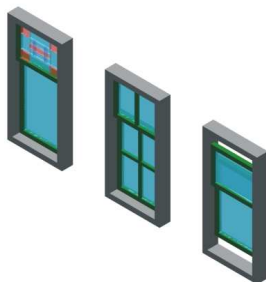


Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.

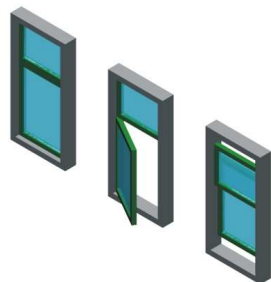


Passende gevelindeling, afgestemd op oorspronkelijke indeling en belendende bebouwing.

voorbeeldkozijnen voor 1900



bestaand (of vergelijkbaar)

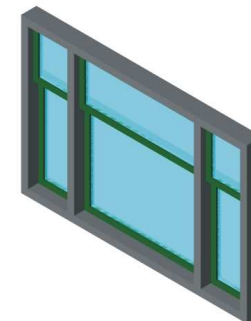


acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofddeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930

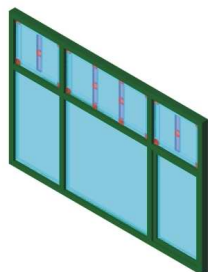


bestaand (of vergelijkbaar)

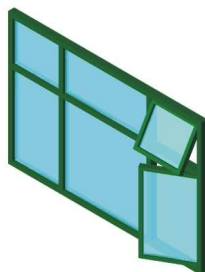


acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

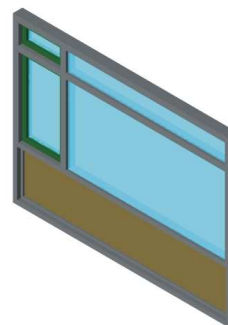


bestaand (of vergelijkbaar)

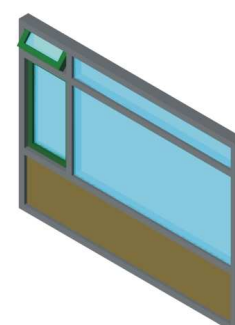


acceptabele vervanging
vereenvoudiging invulling
door met weglaten van het
glas-in-lood behoud van relatief
smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



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

Welstandscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen aan de voorkant

Algemeen

- Kozijnen zijn per architectonische eenheid gelijk houden.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.

Maatvoering

- Diepte van negge afgestemd op bestaande situatie.
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

Vormgeving

- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuurbeeld/bouwstijl van de oorspronkelijke gevel.
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke hoofdindeling, geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven.
- De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend.
- Indeling raamhout behouden.
- Toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk.
- Bestaande lateien, onderdorpels, raaml ijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raaml ijsten.

vervolg Vormgeving

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Stalen kozijn en raamhout vervangen door aluminium, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen. Bij toepassing van kunststof oorspronkelijk maatvoering van profielen toepassen.
- Zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.
- Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

Welstandscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen aan de achterkant

Algemeen

- Kozijnen zijn per architectonische eenheid gelijk houden.

Maatvoering

- Diepte van negge afgestemd op bestaande situatie.

Vormgeving

- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuurbeeld/bouwstijl van de oorspronkelijke gevel.
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke hoofdingeling, geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven.
- De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend.
- Toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.
- Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

8.2.4 DAKKAPELLEN [op alle gebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Een dakopbouw is geen dakkapel. Er is sprake van een dakopbouw bij een verhoging van de nok. Dakopbouwen zijn regulier bouwvergunningplichtig.

Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)

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

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Het plaatsen van dakkapellen is sterk afhankelijk van de kapvorm. Mede daarom zijn per kapvorm aanvullende voorwaarden gesteld voor het plaatsen van een dakkapellen.



Niet passend door te hoge positionering.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door vorm (toepassing kap)



Passende dakkapel.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

Algemeen

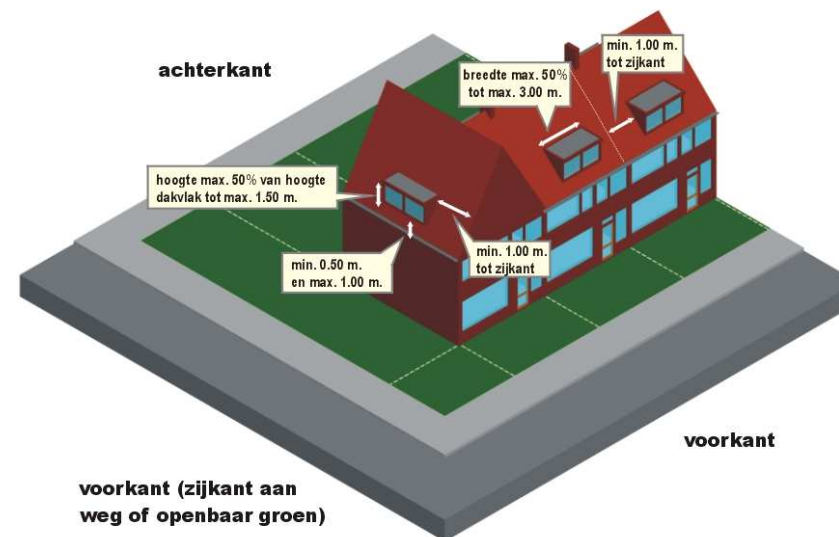
- Er moet sprake zijn van een minimale stahoogte van 2,10 m. in de kap.
- De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- Er is geen andere dakkapel op het betreffende dakvlak aanwezig.

Plaatsing

- Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m. of minimaal drie rijen dakpannen.
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 1.00 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m. (gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.



Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.
- Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen. Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur of donkere neutrale tint.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant

Algemeen

- De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- Er is geen andere dakkapel op het betreffende dakvlak van het hoofdgebouw aanwezig.

Plaatsing

- Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m. of minimaal drie rijen dakpannen (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak).
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0.50 m. gemeten tot midden bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Afstand tot voorgevellijn bij plaatsing op zijdakvlak minimaal 1.00 m. (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van dakkapel)
- Afstand tussen twee dakkapellen minimaal 1.00 m. (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte maximaal 75% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4.00 m. (gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

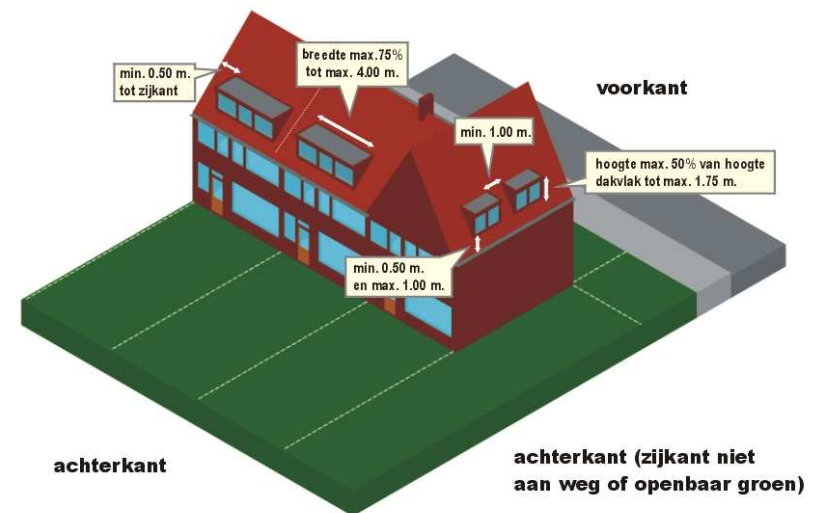
Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangepaste dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.
- Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen. Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur of donkere neutrale tint.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.

Aanvullende welstandscriteria per kapvorm

Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst.



Zadeldak met vliering

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

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

Schild-, tent- of piramidedak

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

Mansardedak

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

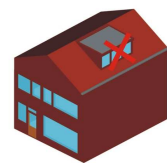
Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet.

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.



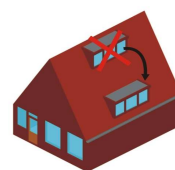
Zadeldak < 30°



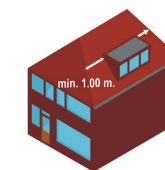
Wolfseind



Mansardedak



Vliering



Schilddak



Asymmetrisch dak

8.2.5 ERF- EN PERCEELSAFSCHEIDINGEN

Omschrijving en uitgangspunten

Een erf- of perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erf- of perceelsafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Afscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan afscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erf- of perceelsafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere afscheidingen dan de woongebieden. Afscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting in diverse kleuren en materialen kan het straatbeeld verstoren. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



Niet passend door hoogte en geen afstemming van het materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door een afwijkend materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidingen aan de voor- en achterkant

Algemeen

- Extra aandacht voor erfafscheidingen op hoeklocaties.

Maatvoering

- Op het voorerf tot 1 m. achter de voorgevellijn maximaal 1.00 m. hoog.
- Op het zijerf gekeerd naar de weg of openbaar groen vanaf 1.00 m. achter de voorgevellijn maximaal 2.00 m. hoog, mits vanaf 1.00 m. hoog de afscheiding een open en eventueel begroeide constructie heeft.
- Op het achtererf of zijerf niet gekeerd naar de weg of openbaar groen vanaf 1.00 m. achter de voorgevellijn maximaal 2.00 m. hoog.



Niet passend door diversiteit aan materiaal- en kleurgebruik.



Passende en samenhangende erfafscheiding.

Vormgeving algemeen

- Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen.
- Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op hoofdgebouw.
- Voorkeur voor haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien hekwerken, of ander natuurlijk materiaal.
- Aan de voorkant rechte vormgeving, geen toogvormen.
- Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwand-profielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

Vormgeving in dorpskernen en woongebieden

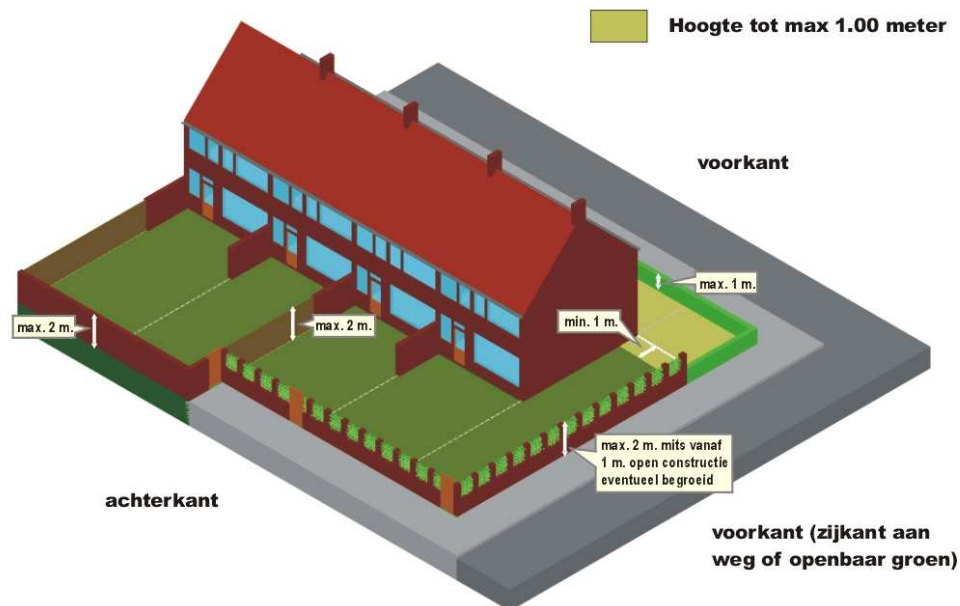
- Aan de voorkant verticale geleiding van een lage houten erfafscheiding of metselwerk eventueel tussen penanten.
- Geplaatst vanaf 1.00 m. achter de voorgevellijn als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen:
 - houtwerk om en om aangebracht in een horizontale geleiding,
 - metselwerk conform het hoofdgebouw,
 - metselwerk waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur, schotten van houten planken of begroeid hekwerk tussen gemetselde penanten.

Vormgeving in kantoren-, bedrijven-, sport- en recreatiegebieden

- Erfafscheidingen zoals hekwerken in een neutrale onopvallende kleur.
- Hoogte aan voorkant tot 1.00 m. op erfgrens. Bij plaatsing op 1.00 m. afstand vanaf de erfgrens is een hoogte van 2.00 m. mogelijk. Het heeft dan de aanbeveling de ontstane ruimte van 1.00 m. verzorgd in te richten met groenvoorzieningen.
- Bij sport- en recreatieterreinen sterke aanbevelingen om alleen begroeiing te gebruiken als erfafscheiding.

Vormgeving in het buitengebied

- Sterke aanbeveling om alleen begroeiing te gebruiken als erfafscheiding. Zeker bij grotere moderne agrarische bedrijfsbebouwing kan begroeiing het aanzicht verzachten. In ieder geval natuurlijke materialen toepassen (hout of baksteen)





Bijlagen

Bijlage 1 – Begrippenlijst

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Aardtinten:	Natuurlijke tinten; meestal rood, bruin of groen.
Aanzetsteen:	Eerste steen links en rechts in een gemetselde boog. Evenals de sluitsteen zijn de aanzetstenen op constructieve punten geplaatst. Ze worden vanwege hun zwaardere belasting, maar ook uit decoratief oogpunt, veelal in natuursteen uitgevoerd.
Achtergevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen
Achterhuis:	Bedrijfsruimte van de boerderij waarin zich deel, stallen, spoelhoek e.d. bevinden.
Achterkant (AMvB):	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen.
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afdeklijst:	Lijst met hellend bovenvlak als afdekking van een muur, veelal bedoeld als bescherming tegen inwatering.
Afgeknot:	Term die gebruikt wordt wanneer een dakpartij aan de bovenzijde is afgeplat, bijv. afgeknot schilddak.
Afgewolfd:	Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een zadeldak is afgeschuind.
Ambachtelijk:	Volgens traditie en middels aangeleerd handwerk vervaardigd.
Arbeiderswoning:	Sinds de tweede helft van de 19e eeuw gebouwd klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtslieden. Veelal twee aan twee of in een rijtje van verscheidene woningen, elk bestaand uit een woonvertrek, keuken met bedsteden en een zolder.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Asymmetrische kap:	Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken, ongelijkheid mogelijk in hellingshoek en in lengte van het dakvlak.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke; ook wel origineel, eigen kenmerken dragend of oorspronkelijk.

B

Bakgoot:	Rechthoekige goot, voor de gevel aangebracht, bestaande uit een bodem en opstanden aan binnen- en buitenzijde; meestal van hout of zink.
Balustrade:	Hekwerk van balusters (speciaal vormgegeven spijlen) met een erop rustende balk of stenen richel.
Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, ter verlevendiging van de gevel. Meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.
Basement:	Plint, onderste (vaak verdiepte) laag van een pand vanwaar het muurwerk opgaat of de voet van een zuil, pilaster of pijler.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Bebouwingsblok:	Meerdere panden vormgegeven als één samenhangend geheel.
Beschot:	Afwerking van een wand met planken, die zowel horizontaal als verticaal kunnen zijn aangebracht.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Beuk:	De romp van een kerkgebouw, onderscheiden worden midden- of hoofdbeuk, zijbeuken en dwarsbeuk. De term beuk wordt ook gebezigd bij de ruimtelijke indeling van andere gebouwen. Een beuk is dan een door hoofdmuren begrensde ruimte die in de regel afzonderlijk overkapt is. Romp of lichaam van een gebouw; gebruikt ter onderscheiding van verschillende gebouwdelen.
Bij:	In het begrip "aan of bij een monument" betekent 'bij': de tot het monument behorende gronden en opstallen die deel uitmaken van het ene en ongedeelde eigendom.
Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op de kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde wand, muur of gevel:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Blokpleisterwerk:	Pleisterwerk voorzien van schijnvoegen. De blokbepleistering moet suggereren dat het pleisterwerk uit blokken natuursteen bestaat.
Boeiboord:	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal. Binnenboei aan dakzijde van de goot en buitenboei aan de buitenzijde van de goot.

Boerderij:	Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Boog:	Een gebogen constructie, meestal in baksteen, om de drukkracht boven een opening op te vangen.
Boogveld:	Het vlak dat wordt begrensd door de binnenzijde van een boog en de (denkbeeldige) horizontale lijn die de aanzetten ervan verbindt.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, met uitzondering van souterrain of zolder.
Bouwvergunning:	Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk:	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bovenbouw:	Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Bovenlicht:	Raam boven een deur of het bovenste raam van een venster.

C

Conformeren:	Zich voegen naar, gelijkvorming maken aan, aanpassen aan of afstemmen op.
Console:	Uit de muur stekend geprofileerd stenen of houten deel dat dient ter ondersteuning van een balk, kroonlijst of balkon, sinds de renaissance vaak in de vorm van een voluut.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.
Cultuurhistorische waarde:	De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

D

Dak:	Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dakafdekking:	Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling:	De hoek van het dakvlak ten opzichte van de vloer.
Dakhuis:	In het verlengde van de gevel door de daklijst heen brekende opbouw, voorzien van een eigen dak waarvan de nok haaks staat op de nok van het hoofddak.
Dakkapel:	Ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daklijst:	Lijst tussen de bovenkant van de gevel en de voet van het dakvlak; meestal van steen of hout.
Dakopbouw:	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakoverstek:	Het ten opzichte van de gevel uitstekende deel van het dak.

Dakpan (beton):	Een cementstenen tegel ter bedekking van het dak; in vrijwel alle kleuren mogelijk.
Dakpan (gebakken):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; roodkleurig.
Dakpan (geglazuurd):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak, voorzien van glazuurlaag; meestal in de kleuren zwart, rood, geel of groen.
Dakpan (gesmoord):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; door rooktoevoeging tijdens het bakproces grijskleurig.
Dakraam:	Raam in een dak.
Dakschild:	Een dak is een afdekking van een gebouw, bestaande uit een kapconstructie met verscheidene dakvlakken (m.u.v. een plat dak), de zogenaamde 'dakschilden', waarop de dakbedekking is aangebracht.
Daktrim:	Afwerking aan de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak:	Een vlak van het dak/kap.
Damwandprofiel:	Geprofileerd metalen beplatingsmateriaal; vaak toegepast als grond- of waterkering.
Deel:	Het middenstuk van het bedrijfsgedeelte van een boerderij. De deel werd vroeger als dorsvloer gebruikt.
Detail:	Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detaillering:	Kleine toevoegingen aan een gebouw ter decoratie.
Deurkalf:	Horizontale dwarsregel tussen een deur en haar bovenlicht
Diversiteit:	Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Dorpel:	De horizontale delen van een deur of raamkozijn.
Draairaam:	Ramen dat draait op scharnieren of duimen
Draaiend deel:	Draaiende delen in kozijn zoals ramen en deuren.
Dwarshuisboerderij:	Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst. Beide delen zijn voorzien van een eigen dak. Wordt veelal T-boerderij genoemd.

E

Ensemble:	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Entree:	Ingang van een gebouw.
Erf:	Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst. (Artikel 1 nieuwe Woningwet)

Voorerf:	Gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelsgrens.
Achtererf:	Gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens.
Zijerf:	Gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens.
Erfafscheiding:	Een bouwwerk bedoeld om het erf of perceel af te bakenen van een buurerf of de openbare ruimte.
Erker:	Ronde, vierkante, of veelhoekige uitkragende uitbouw aan een gevel, die vaak uitsteekt of uitkraagt langs 1 of meer bouwlagen; kan gezien worden als een uitgebouwd venster.
Ezelsrug:	Metselconstructie toegepast als afwaterende afdekking van gevelvlakken, tuin- en erfmuren. De stenen zijn op hun kant verwerkt, liggend (halfsteens) of staand (steens).

F

Fries:	In de klassieke bouwkunst een onderdeel van het hoofdgestel tussen architraaf en kroonlijst. In ruimere zin horizontale band met schilder- of beeldhouwwerk, metselmozaïek e.d. om een muurvlak aan de bovenzijde te begrenzen of om het in te delen.
Fronton:	Driehoekige of segmentvormige bekroning van een gevel, venster of ingang, naar klassieke trant.

G

(Gevel)geleding:	Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Galerij:	1. Overdekte, soms door zuilen ondersteunde gang in, naast of rondom een gebouw. 2. Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw:	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gevel:	Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.
Geveldetaillering:	Geheel van onderdelen van een gevel die samen het totaalbeeld van de gevel bepalen.
Gevelsteen:	Een stenen plaat of blok in de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen.
Goot(hoogte):	Horizontale waterafvoer; meestal tussen gevel en dakvlak.
Gootklossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van goten.
Gootlijn:	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Halsgevel:	Een gevel waarvan het middendeel hoger is opgetrokken tot een rechthoekige hals.
Hardsteen:	Verzamelnaam voor verschillende soorten blauwgrijze, fossielenrijke natuursteen.
Hoekaanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoekkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar buiten gerichte hoek.
Hoofdgebouw:	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

I

Industriebebouwing:	Bebouwing met een industriële bestemming.
Inbreiding:	Nieuwbouw op een reeds bestaande open ruimte binnen de bebouwde kom.

K

Kap:	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kapiteel:	Bekroning van een zuil, pilaster of pijler, veelal voorzien van een beeldhouwwerk volgens de klassieke orde (Toscaans, Dorisch, Ionisch, Corinthisch, composiet), de romaanse stijl (teerlingkapitelen) of de gotische stijl (bladkapitelen).

Kaprichting:	Hoofdrichting van het dakvlak, meestal bepaald door de richting van de nok.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Kilkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar binnen gerichte hoek.
Klokgevel:	Een gevel waarvan de top de vorm van de doorsnede van een klok of bel heeft.
Klos:	Uit de muur stekend houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals de dakgoot e.d. Klossen zijn eenvoudige consoles.
Kolom:	Zuil of pilaar, meestal in gebruik als stenen, houten of metalen steunpunten die buiten de proporties van de klassieke orden (bouwstijlen) vallen.
Komvorming:	De verdichting van bebouwing op een bepaalde locatie, waaruit een nederzetting ontstaat; meestal op een kruispunt van routes.
Koofbord:	Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.
Kop:	In het algemeen een smalle kant of zijde van een rechthoekige vorm. Wordt meestal gebruikt als verwijzing naar de smalste kan van een baksteen.

Kopgevel:	De gevel aan de smalle zijde van een bebouwingsblok.
Kopwoning:	Hoekwoning aan het eind van een blok geschakelde rijwoningen.
Kozijn:	Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaande uit een onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen; om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik te bevestigen.
Kozijnpui:	Gevelpui die in zijn geheel of voor het merendeel bestaat uit een kozijn met ramen en dichte kozijnpanelen
Kraagsteen:	Uit de muur stekende steen die de geboorte van een boog draagt of, gelijk een console, een balk ondersteund.
Kroonlijst:	Horizontale uitspringende en meestal geprofileerde band, die de bekroning vormt van een muur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel zoals vensters, portiek, dakkapel, enz. In oorsprong de bovenste uitspringende lijst van een hoofdstel, een element uit de Griekse bouwkunst.
Kruiskozijn:	Een kozijn dat door een middenstijl en een tussendorpel in vier gedeeltes is. De twee onderste ramen zijn veelal draaibaar en voorzien van luiken.

L

Landschappelijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.
Langsgevel:	Een gevel zonder top of lijst; meestal in de lange zijde van een bebouwingsblok.
Latei:	Draagbalk boven gevelopening.
Leiband:	Platte dakpan of daktegel.
Lessenaarsdak:	Dak met één hellend, niet onderbroken dakvlak.
Lijst:	Horizontale uitstekende en meestal geprofileerde band die de bekroning vormt van een gevelmuur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel, zoals venster, portiek, dakkapel, etc. In oorsprong de bovenste uitspringende lijst van een hoofdstel. Ook wel kroonlijst of gootlijst genoemd.
Lijstgevel:	Een gevel die aan de bovenzijde wordt beëindigd door een lijst.
Lineair:	Rechthoekig, langgerekt.
Lint(bebouwing):	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Loggia:	Inpandig balkon.
Luifel:	Een plat uitgebouwd afdak, veelal tegen een gevel boven een deur geplaatst.

M

Maaiveld:	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
Makelaar:	Decoratieve bekroning van een geveltop, aangebracht als verbinding tussen de afzonderlijke delen van de daklijst.
Mansardedak:	Dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak of schilddak steiler is dan het bovenste deel, waardoor een onder een stompe hoek geknikte vorm ontstaat. De naam is afgeleid van de 17e eeuwse Franse architect Mansard. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw veelvuldig toegepast bij kleine woningen ter verkrijging van een grotere zolderverdieping.
Markies:	Opvouwbaar zonnescherm.
Massa:	Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband:	Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl:	Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument:	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.
Motief:	Vorm, figuur die op regelmatige wijze herhaald wordt of veelvuldig wordt toegepast bij verschillende gebouwen.

Muuranker:	Smeedijzeren staaf om balken en stijlen aan muren te bevestigen en deze tegen uitwijken te vrijwaren. Een muuranker bestaat uit een zgn. 'strop' en een 'schieter'. De horizontaal geplaatste strop is voorzien van een oog, waardoor de verticale schieter kan worden gestoken. De schieter drukt dan tegen het muurwerk. Een muuranker kan recht, S-, X- of Y-vormig, maar ook rijk bewerkt zijn. Ook jaartalankers komen voor.
Muurdam:	Gedeelte van een muur tussen twee openingen (penant).
Muurplaqueette:	Een plaat op de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen.

N

Natuurlijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Natuursteen:	Steen die in de aardbodem gevonden wordt als oergesteente of sedimentgesteente; meestal gebruikt in bestrating, geveldetailering of gevelbeplating.
Negge:	Het vlak dat wordt bepaald door de aanwezige ruimte tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.
Nok:	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, opperste rand van een dak.

O

Onderbouw:	Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.
Ondergeschikt:	Voert niet de boventoon.
Ontlastingsboog:	Boog gemetseld in een muur boven een raam- of deuropening om het erboven liggende metselwerk te dragen.
Ontsluiting:	De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk:	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	Gevel van een gebouw zoals deze als nieuw is gebouwd.
Organische groei:	Geleidelijke en individuele ontwikkeling van gebouwen binnen bestaande structuren..
Oriëntatie:	De hoofdrichting van een gebouw.
Ornament:	Een element zonder constructieve functie dat is aangebracht ter verfraaiing van een bouwwerk.
Ornamentiek:	Mate waarin een bouwwerk is verfraaid.
Orthogonaal:	Rechthoekig.
Overstek:	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
Overkraging:	Overstekende, gemetselde steenlagen om een muurverzwaring of uitspringend bouwdeel te ondersteunen.

P

Paneel:	Rechthoekig vlak, gevat in een omlijsting, toegepast in kozijn, deur of luik.
Penant:	Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.
Pilaster:	Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen. Vierkante halfzuil, evenals een klassieke zuil voorzien van een basement en een kapiteel. Vooral in de gevelarchitectuur van de renaissance en barok toegepast, vaak op de hoeken van een gebouw.
Plaatmateriaal:	Plaat van kunststof, staal of hout; meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Planmatige uitbreiding:	Gelijktijdige en gezamenlijke ontwikkeling van gebouwen.
Plasticiteit:	De mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, bijvoorbeeld door kozijnen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen; veroorzaakt licht- en schaduwwerking in de gevel.
Pleisterlaag:	Een laag mortel die het oorspronkelijke bouw materiaal bedekt, waardoor een gladde afwerking ontstaat.

Plint:	Voetplaat en/of onderdeel van het basement van een zuil of gebouw. Een duidelijk te onderscheiden horizontale band aan de onderzijde van een gevel; oorspronkelijk als (stenen) stootlijst.
Portaal:	Onmiddellijk aan een ingang grenzende ruimte, waardoor men een gebouw binnentreedt.
Portiek:	Vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt. Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.
Positionering:	Plaats van een bouwwerk op de kavel.
Pui:	De ondergevel van een gebouw; meestal door materiaalgebruik of invulling afwijkend van bovengevel.
Punt- of piramidedak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

R

Raam:	Gedeelte van het venster waarin het glas is gevat.
Raamdorpel:	Horizontaal benedendeel van een houten of stenen vensterkozijn, waarop de stijlen rusten, dus eigenlijk de onderdorpel. Er is tevens sprake van een bovendorpel en van een wisseldorpel bij schuifkozijnen.
Raamlijst:	Een lijst die een raamopening omtrekt.
Referentiekader:	Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.
Renovatie:	Herstellen en zo nodig (gedeeltelijk) vernieuwen van een gebouw of gebied met het doel deze weer bruikbaar te maken volgens de huidige geldende maatstaven.
Respecteren:	Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.
Risaliet:	Midden- of hoekrisaliet. Vooruitspringende gevelpartij die over de gehele hoogte door loopt. In een midden risaliet bevindt zich meestal de ingangspartij.
Ritmiek:	Regelmatige herhaling.
Roedeverdeling:	Bij een venster de verschillende kleine ruitjes die binnen een raam op hun plaats worden gehouden met behulp van een verdeling van horizontale en verticale houten latten of roeden.

Rolkast:	Kast waarin een rolluik wordt opgerold.
Rollaag:	Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Rolluik:	Oprolbaar vensterluik van smalle latjes, zowel transparant als gesloten mogelijk.
Rooilijn:	Door de overheid vastgestelde scheidingslijn tussen openbare en private grond, die bij de bouw van gebouwen (huizen) niet overschreden mag worden. Veelal gebruikte term in bestemmingsplannen.

S

Schilddak:	Dak met twee driehoekige schilden aan smalle zijden en twee trapeziumvormige aan de lange zijden. Deze daken hebben over het algemeen een korte noklijn. De oplopende snijlijnen van de dakschilden worden hoekkoers genoemd.	Sieranker:	Sierlijk gesmeed of gietijzeren muuranker. Met motieven als bloemen, spiralen, drakenkoppen e.d. bewerkt muuranker.
Schuifvenster:	Het geheel van kozijn, raam en ruiten, waarbij het boven- en benedendeel van het raam verticaal langs elkaar kunnen schuiven. Dit type venster is eind 17e eeuw ontwikkeld. In de 18e eeuw hadden zowel het onder- en boven-raam een roedenverdeling. In de 19e eeuw werd het aantal ruiten verminderd tot zes of acht en werd het bovenste deel van het raam vastgezet, zodat alleen het onderste, grootste deel met vier ruiten verschoven kon worden. Aan het einde van de 19e eeuw verdween het zesruits schuifvenster en maakte men schuiframen met een tussenstijl (T-venster). In de 20ste eeuw verdween ook deze tussenstijl (H-venster) en werd het bovenraam veelal voorzien van glas-in-lood.	Situering:	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Selectiviteit:	Waarde als onderscheidingsmiddel, uitkiezend.	Sluitsteen:	De middelste steen van een gemetselde boog, die als laatste afsluiting geplaatst wordt. Evenals de aanzetstenen is de sluitsteen vaak in natuursteen uitgevoerd.
Serre:	(Frans: broeikas) Voornamelijk uit glas (gevat in ijzer of hout) bestaande uitbouw aan een woonhuis, die via deuren in directe verbinding met de tuin staat; voornamelijk vanaf de 19e eeuw.	Speklaag:	Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
		Steunbeer:	Massieve verticale steun voor een muur; gebruikt om zijwaartse druk op te vangen.
		Stijl:	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
		Stoep:	Geplaveide strook langs een straat, behorend bij het aangrenzende gebouw; meestal in hardsteen.
		Stoephek:	Hek als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; meestal van smeedijzer.
		Stoeppaal:	Hardstenen of ijzeren paal als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; tussen de stoeppalen zijn meestal kettingen of stangen bevestigd.
		Straatprofiel:	De verticale doorsnede van een straat, gezien van gevel tot gevel.

Straatwand:	De fysieke ruimtelijke beëindiging van een straat; meestal door bebouwing, soms ook door andere objecten.
Strek:	Verticale bovenafsluiting van een venster of deur om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. De stenen zijn vaak enigszins straalsgewijs geplaatst en hebben zo evenzeer een decoratieve functie als een ontlastingsboog. Wanneer een strek aan de bovenzijde getrap is, wordt hij ook 'hanenkam' genoemd. Daarnaast wordt de term 'strek' ook gebruikt als aanduiding voor de lange smalle zijde van een baksteen.

T

Tactiel:	Voelbaar, met de tastzin verbonden.
Tegelwerk:	Wandbekleding van tegels, meestal van gebakken klei.
Textuur:	De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Timpaan:	Het in een fronton besloten veld
Topgevel:	Gevel met een bekroning aan de korte zijde van het gebouw. De gevellijn volgt daarbij in grote lijnen het min of meer driehoekige dak. Hiertoe behoren de hals-, klok-, punt-, schouder-, trap- en tuitgevel.
Traditioneel:	Zoals de gewoonte dat van oudsher meebrengt.
Trapgevel	Een gevel waarvan de top trapsgewijs smaller wordt.
Travee:	Het geveldeel dat zich tussen twee verticale elementen bevindt.
Tuitgevel	Een puntgevel waarvan de top eindigt in een smalle rechthoekige hals.
T-boerderij:	Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst. Beide delen zijn voorzien van een eigen dak.
T-venster:	Een venster waarvan het onderste gedeelte van een middenstijl is voorzien en waarin de roeden een T-vorm maken.

U

Uitbouw:	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
Uitkragen:	Geleidelijk overstekend uitmetselen van steenlagen.

V

Vensterluik:	Een draaibaar houten schot of paneel waarmee een venster aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk kan worden bedekt.
Verdichten:	Het steeds verder invullen van open ruimtes met bebouwing.
Vleugelstuk:	Een houten of stenen klauw dat gewoonlijk ter verfraaiing paarsgewijs aan weerskanten van een geveltop of dakkapel is geplaatst.
Voet:	Basement of plint van een muur of het onderste deel van een dak, dakkapel, geleding, etc.
Volant:	Strook stof als onderste beëindiging en versiering van zonnescherf of markies.
Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.
Voorkant (AMvB):	De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of openbaar groen.

W

Wandwerking:	De mate waarin een gebouw of aantal gebouwen als straatwand fungeren.
Windveer:	Plank aan weerskanten van een rieten- of pannendak ter afdekking van de voorrand, veelal voorzien van of uitgevoerd in decoratief houtsnijwerk.
Wolfdak:	Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).
Woning:	Een geheel van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Z

Zadeldak:	Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zijgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.

