Welstandsbeleid 2012

Gemeente Neerijnen

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Welstandsbeleid 2012

Gemeente Neerijnen

Datum:
13 september 2011

Projectgegevens:
WSN01-NEE00018-01C

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Inleiding	1
1.2	Doel van welstandsbeleid en welstandstoezicht	2
1.3	Methodiek en totstandkoming van de welstandsnota	2
1.4	Leeswijzer	3
1.5	Gebruik van de welstandsnota	4
2	**De organisatie van welstand**	**5**
2.1	Ruimtelijke kwaliteitszorg	5
2.2	Uitvoering van welstand	7
2.3	Traject van de welstandsadvisering	9
2.4	Ruimte voor ontwikkelingen	16
3	**Algemene welstandscriteria**	**17**
3.1	Kwaliteitskader	17
3.2	Ruimtelijk kader	21
3.3	Bouwstenen: de gebiedstypen in de gemeente	52
3.4	Welstandsniveaus, de mate waarin welstand wordt ingezet	67
3.5	Reclamecriteria	72
4	**Specifieke welstandscriteria**	**75**
4.1	Historische dorpsgebieden	76
4.2	Gemengde bebouwing	83
4.3	Na-oorlogse woningbouw	89
4.4	Bedrijventerreinen	96
4.5	Slimwei/A2	101
4.6	Stedelijk groen/recreatiegebieden	106
4.7	Bijzondere bebouwingsthema's	111
4.8	Dijkbebouwing binnen de bebouwde kom	116
4.9	Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg	121
4.10	Buitengebied - Algemeen	127
4.11	Buitengebied – bebouwingsthema Agrarische bebouwingslinten	133
4.12	Buitengebied - bebouwingsthema Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom	139
4.13	Buitengebied - bebouwingsthema Traditionele boerderijen	145
5	**Standaard objectcriteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken**	**151**
5.1	Van sneltoetscriteria naar objectcriteria	151
5.2	Algemene uitgangspunten	152
5.3	Objectcriteria	157

Bijlagen:

Bijlage 1: Begrippenlijst
Bijlage 2: Bronnenlijst
Bijlage 3: Lijst van afbeeldingen
Bijlage 4: Beleidsregels Reclame in Neerijnen
Bijlage 5: Monumentenlijst

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente tevens aan de verplichtingen die de Woningwet stelt.

Welstandstoezicht is niet nieuw. Het werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Op grond van de Woningwet beoordeelt een onafhankelijke commissie of een bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand' en adviseert vervolgens het gemeentebestuur daarover. Het gemeentebestuur neemt de beslissing of de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend.
Het oordeel van de welstandscommissie is volgens de Woningwet gericht op het uiterlijk én op de plaatsing van het bouwwerk. De commissie kijkt in de eerste plaats naar de invloed van het bouwwerk op de beeldkwaliteit van de omgeving, rekening houdend met verwachte ontwikkelingen. Tevens adviseert de commissie over de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf.
De welstandscommissie baseerde haar oordeel vooral op deskundigheid en ervaring. In voorkomende gevallen kon worden verwezen naar beleid, dat was vervat in ruimtelijke plannen, beeldkwaliteitplannen en sectoraal beleid. Vaak ook speelde precedentwerking een rol. Belangrijk was om de politieke en maatschappelijke haalbaarheid van een advies goed te kunnen inschatten. Een 'redelijk' advies moet immers in de praktijk uit te leggen en te handhaven zijn.

De wijze waarop het welstandtoezicht wordt uitgeoefend door het Gelders Genootschap is in de praktijk ontwikkeld in dialoog met de ledengemeenten. De rayonarchitect speelt daarbij als voorpost van de welstandscommissie een belangrijke rol. Minstens een keer in de twee weken bezoekt hij of zij de gemeente. Tijdens zijn bezoek worden veel bouwplannen afgehandeld en vindt overleg plaats met planindieners, beleidsambtenaren en het gemeentebestuur. Het vooroverleg met planindieners leidt in veel gevallen tot een resultaat, waarmee zowel de indiener als de openbare ruimte gebaat zijn. De meer complexe plannen gaan mee naar de commissie. De rayonarchitect gaat ter plekke kijken en maakt foto's om zich een goed oordeel te kunnen vormen van de invloed van het plan op de omgeving.

De laatste jaren is een trend ingezet waarbij het welstandstoezicht meer transparant plaatsvindt. De rol van het vooroverleg is hierbij essentieel. Bovendien vergaderen welstandscommissies steeds meer in het openbaar. Dit past ook bij een samenleving die vraagt om meer rechtszekerheid en openheid rondom het welstandstoezicht. Wanneer men in een vroeg stadium bekend is met de eisen die gesteld worden aan een bouwplan is men veelal bereid hiermee rekening te houden.

Veel onduidelijkheden over welstand worden weggenomen als vooraf helder wordt gemaakt welke kaders bij het welstandsoordeel een rol spelen. Deze kaders worden door het gemeentebestuur in deze welstandsnota vastgelegd.

1.2 Doel van welstandsbeleid en welstandstoezicht

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

1.3 Methodiek en totstandkoming van de welstandsnota

De welstandsnota bestaat volgens de oorspronkelijke methodiek van het Gelders Genootschap uit twee delen, te weten een raamwerknota en de uitwerkingen daarvan in welstandscriteria. Beide delen zijn ondergebracht in één nota, waarvan hoofdstuk 1 tot en met 3 de basis vormt voor het welstandsbeleid en de belangrijkste procedures vastlegt. Daarnaast wordt in dit deel een beeld gegeven van de ruimtelijke karakteristieken van de gemeente. Tenslotte wordt een plan van aanpak opgesteld voor de uitwerking in welstandscriteria.
In deel 2 van de welstandsnota, de hoofdstukken 4 en 5 worden gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld op basis van deelgebieden. Ook worden algemene welstandscriteria geformuleerd en objectcriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

De voorloper van deze nota is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente en het Gelders Genootschap. Het proces werd intensief begeleid door een gemeentelijke stuurgroep onder voorzitterschap van de portefeuillehouder. Via de rayonarchitect, die eveneens deel uitmaakt van de stuurgroep, wordt voor een afstemming met de welstandscommissie gezorgd. De Raadscommissie is op gezette momenten geïnformeerd en geraadpleegd over de stand van zaken.
De totstandkoming van die nota heeft plaatsgevonden onder begeleiding door een klankbordgroep, waarin diverse burgers en plaatselijke deskundigen zitting hadden. De groep had vanaf het begin de concept-stukken beoordeeld en bediscussieerd en op die manier een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de nota.

Deze nota vormt een actualisatie van de door het Gelders Genootschap gemaakte welstandsnota. Nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt en de nota is aangepast aan de huidige wetgeving. Inhoudelijk is de ingeslagen weg niet heroverwogen, waardoor een uitgebreid communicatietraject niet nodig werd geacht.

1.4 Leeswijzer

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto's en voorbeelden.

In hoofdstuk 2 worden beleidsregels gegeven voor de uitvoering en de organisatie van de beleidstaak welstandszorg in de gemeente Neerijnen. Het gaat hierbij om de afstemming met andere beleidstaken van de gemeente, de communicatie en de procedures rond de welstandsadvisering. In 2.2 worden de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente inzake het welstandsbeleid aangegeven. Paragraaf 2.3 legt de taakomschrijving, samenstelling en werkwijze van de welstandscommissie vast.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die bestaan uit een kwaliteitskader en een ruimtelijk kader. Het kwaliteitskader bestaat uit universele ontwerpprincipes die aan alle ontwerpopgaven ten grondslag liggen, los van de plek of het soort bouwwerk. Het ruimtelijk kader bestaat uit een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Voor de gemeente als geheel en per kern zijn globale ruimtelijke analyses gemaakt. Hierbij wordt, indien van toepassing, de relatie gelegd met het ruimtelijk beleid van de gemeente.
Aan de hand van zogenaamde 'bouwstenen' wordt een overzicht verkregen van de verschillende soorten gebieden en bebouwing in de gemeente. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van 'welstandsniveaus'.
In hoofdstuk 4 worden de welstandscriteria uitgewerkt per deelgebied en voor veel in de gemeente voorkomende gebouwtypologieën. Voor elk deelgebied in de gemeente zijn de gebiedskenmerken weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. Daarbij wordt soms verwezen naar reeds bestaand beleid. Ook zijn welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken geformuleerd.

1.5 Gebruik van de welstandsnota

In de praktijk zal de welstandsnota als een praktisch naslagwerk worden gebruikt. De planindiener die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Voor een erfafscheiding bijvoorbeeld – mits deze niet vergunningvrij is – volstaat het voor de planindiener om kennis te nemen van de betreffende objectcriteria. Met deze informatie heeft de planindiener voldoende gegevens om een erfafscheiding te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling kan dan snel worden afgehandeld.

Voor alle bouwplannen die niet vergunningvrij zijn en niet vallen onder de bouwwerken waarvoor objectcriteria zijn opgenomen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria, en indien van toepassing de criteria voor specifieke bebouwingstypen. Deze welstandscriteria zijn minder 'objectief' en concreet dan de objectcriteria. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie. Dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.
De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit de gemeente te weren. Dat is formeel de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.
In een enkel geval kan het voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan gebeuren dat een bouwplan duidelijk een kwalitatieve toevoeging zal vormen aan zijn omgeving maar niet voldoet aan de gebiedsgerichte of de objectgerichte welstandscriteria. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.
De algemene criteria hebben daarmee een bijzondere functie: er wordt concreet een beroep op gedaan wanneer object- of gebiedscriteria niet voldoen. Feitelijk zijn algemene criteria bij elke beoordelingimpliciet als toetsingsbasis aanwezig.

2 De organisatie van welstand

2.1 Ruimtelijke kwaliteitszorg

2.1.1 Welstand, een zorg van gemeente en burgers samen

De gemeente Neerijnen hecht belang aan het behoud van de historische en de visuele waarden van het landschap en de dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen moeten over het algemeen passen in de bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan een verrijking van het culturele erfgoed.
De huidige kwaliteit is het resultaat van eeuwen bouwen en verbouwen, door vooral particulieren met een zekere regie van overheidswege. De zorg voor beeldkwaliteit en cultuurhistorie is ook in de toekomst een opgave voor burgers en gemeente samen.
Voor de gemeente is welstand daarbij een belangrijk instrument. Zij bewaakt de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen: waar het publieke belang in het geding is. Zo zal de gemeente voor beeldbepalende gebieden de touwtjes strakker in handen nemen als in een doorsnee woonwijk. Verder zal de gemeente particulieren - de markt- vooral stimuleren en faciliteren om bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit.

2.1.2 Openheid en openbaarheid

Via de welstandsnota ontstaat duidelijkheid voor de burgers en welstandscommissie over de visie van de gemeente. Maatschappelijke groeperingen (landbouw, bouwbedrijven, industrie, middenstand, monumentenzorgers, architecten, woningbouwcorporaties) zijn toentertijd betrokken bij het opstellen van de eerste welstandsnota, onder meer via een klankbordgroep. Welstand is onderwerp van een open en openbaar debat tussen de gemeente en haar burgers. Op 5 november 2002 vond het eerste openbare debat plaats aan de hand van ingezonden foto's.
Ook bij de welstandsbeoordeling wordt zoveel mogelijk openheid betracht. De beoordeling vindt plaats in het openbaar en opdrachtgevers/ontwerpers worden in gelegenheid gesteld om hun plan toe te lichten.

2.1.3 Relatie tussen welstandstoezicht en andere ruimtelijke beleidsvelden

De welstandsnota dient inzicht te geven in de wijze waarop de gemeente de relevante beleidsinstrumenten inzet en welke intenties de gemeente heeft ten aanzien van de afstemming en integratie van welstand en andere beleidstaken. In de navolgende alinea's wordt hier nader op ingegaan.

Welstand en architectuurbeleid

Zoals aangegeven moeten nieuwe ontwikkelingen niet alleen passen binnen de bestaande omgeving, maar ook bijdragen aan een verrijking van het culturele erfgoed. Welstand let in de eerste plaats op het welstaan. Staat het in de omgeving of stoort het? Welstand kan maar beperkt invloed uitoefenen op de architectonische kwaliteit. Dit laatste heeft veel meer te maken met de lokale bouwcultuur. Initiatieven die tot doel hebben de architectuur van de gemeente Neerijnen te vergroten worden over het algemeen gesteund.

Verder vervult de gemeente een voorbeeldfunctie, door in te zetten op een hogere architectonische kwaliteit bij belangrijke werken, waarvoor zij opdrachtgever zijn.
Bij incidentele ontwikkelingen worden over het algemeen geen architectonische richtlijnen meegegeven. Het ligt voor de hand gebruik te maken van de kennis die op dit punt binnen de welstandscommissie voorhanden is. De commissie heeft, gezien haar externe en onafhankelijke karakter, hierin een adviserende en stimulerende rol.

Welstandszorg, stedenbouw, openbare ruimte en landschapsinrichting
Welstandszorg is een belangrijk instrument voor het bewaken van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare omgeving. Derhalve is een goede afstemming met andere beleidsvelden en disciplines, die te maken hebben met de ruimtelijke kwaliteitszorg van groot belang. Bij het vaststellen van welstandscriteria en welstandsniveaus zal nadrukkelijk worden gekeken naar de ambities met betrekking tot stedenbouw, inrichting van openbare ruimte en landschap.

De welstandszorg richt zich primair op de gebouwde omgeving, maar zal ook worden betrokken bij de kwaliteitsbewaking van de openbare ruimte. Bij stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en landschapsplannen, die sterke mate het beeld van de openbare ruimte bepalen zal de welstandscommissie in een zo vroeg mogelijk stadium worden geconsulteerd. Naast de contra-expertise die hierbij door de commissie kan worden geboden, voorkomt men hiermee een eventueel verschil van opvattingen in een later stadium.
De ontwikkelingen in het buitengebied, zoals nieuwe grote schuren en glastuinbouw, staan vaak op gespannen voet met het gewaardeerde open, karakteristieke landschap van gemeente Neerijnen. Door de veelal grote maat wordt de kenmerkende openheid van het landschap aangetast. Bij nieuwbouw is het wenselijk hier zorgvuldig mee om te gaan.

Welstand, Cultuurhistorie en monumentenzorg
Welstand draagt bij tot het bewaken van de cultuurhistorische identiteit van een gemeente. Welstandszorg en monumentenzorg zijn verwante beleidsvelden. Beide hebben betrekking op de culturele waarde van de omgeving.
De gemeente streeft naar een afstemming in beleid en uitvoering van welstandszorg en monumentenzorg. Daarbij dient de behandeling van bouwplannen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en de Monumentenwet plaats te vinden volgens een voor de burger eenduidige en heldere procedure.

2.2 Uitvoering van welstand

2.2.1 De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Op grond van de Woningwet is een gemeente verplicht om toetsingscriteria vast te stellen, als zij welstandstoezicht wil uitoefenen. De criteria worden opgenomen in een welstandsnota die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. In de Woningwet wordt weliswaar gesproken van 'redelijke eisen van welstand', maar die moeten zoveel mogelijk worden geconcretiseerd in gebieds- en objectgerichte criteria. Deze criteria vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders adviseert. Per gebied kan de gemeente de toetsingscriteria specificeren om daarmee zoveel mogelijk recht te doen aan het karakter en de gewenste kwaliteit van een gebied.

2.2.2 Uitvoering van het welstandstoezicht door burgemeester en wethouders

Het bevoegd gezag beslist over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. In de Wabo is geregeld wie bevoegd gezag is. Voor het overgrote deel van de gevallen zal dit burgemeester en wethouders zijn. Incidenteel kan er echter een ander bevoegd gezag zijn. Omdat het welstandsbeleid een gemeentelijke verantwoordelijkheid is wordt in deze welstandsnota voor de duidelijkheid gesproken over burgemeester en wethouders en niet over het ruimer begrip 'bevoegd gezag'.

De Wabo verplicht burgemeester en wethouders – mits er een welstandsbeleid is vastgesteld - om omgevingsvergunningplichtige bouwwerken aan welstandscriteria te toetsen. Daarvoor wordt advies gevraagd aan een onafhankelijke welstandscommissie. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor het besluit om de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen. Binnen 8 weken (met een eventuele verlenging van 6 weken) moeten burgemeester en wethouders op de aanvraag hebben beslist, indien de aanvraag uitsluitend de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' betreft. Indien de aanvraag wordt gecombineerd met andere activiteiten kan in sommige gevallen de zogenaamde uitgebreide procedure van de Wabo moeten worden gevolgd. Dan geldt een beslistermijn van 26 weken, eventueel te verlengen met 6 weken.

Met de inwerkingtreding van de Wabo is de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen: bouwvergunning) gefaseerd aan te vragen komen te vervallen.

2.2.3 Aanvulling, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota jaarverslag burgemeester en wethouders en Welstandscommissie

De Woningwet verplicht burgemeester en wethouders om de gemeenteraad ten minste eenmaal per jaar een verslag voor te leggen waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- in welke gevallen waarin een tijdelijk bouwwerk of een omgevingsvergunningvrij bouwwerk in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand is, zij zijn overgegaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Ook de welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden. Ten minste eenmaal per jaar vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

Op grond van de evaluatieresultaten kan de gemeenteraad besluiten om de welstandsnota – eventueel tussentijds - aan te passen. Wanneer dit het geval is worden de procedures op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gevolgd.

2.2.4 Handhaving

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid waar het gaat om het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Een effectief welstandsbeleid kan niet zonder een consequente handhaving, die zo nodig met bestuursdwang gepaard gaat. Altijd worden daarom inspecties verricht door de afdeling voor bouw- en woningtoezicht, die erop zijn gericht om te controleren of bouwplannen conform de verleende omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

2.2.5 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief in te grijpen indien vergunningvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Op grond van artikel 12 Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een exces moeten burgemeester en wethouders kunnen verwijzen naar algemene welstandscriteria.

2.2.6 Afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders mogen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies van de welstandscommissie. Bijvoorbeeld als de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. De redenen voor de afwijking worden bij de bekendmaking van het besluit vermeld. Burgemeester en wethouders bieden bij afwijking van een welstandsadvies op welstandsgronden eerst de voor de gemeente aangewezen (vaste) commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien dat niet tot een oplossing leidt, kan een second opinion worden gevraagd.

Afwijken om andere redenen: burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning gemotiveerd.

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

2.2.7 Second opinion
Indien de gemeente een second opinion aanvraagt, wordt dit gemeld aan de welstandscommissie. Bij een second opinion wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan een commissie buiten het Gelders Genootschap.

2.2.8 Indienen van bezwaar
Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Belanghebbenden zijn in de regel de planindiener en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit nadat belanghebbenden tijdens een hoorzitting t.o.v. de commissie bezwaarschriften hun standpunten nader hebben kunnen toelichten.
Het is mogelijk dat naast de planindiener en/of ontwerper ook de welstandscommissie door de bezwaarschriftencommissie wordt gevraagd een toelichting te geven op het door haar verstrekte advies ingeval dit advies (mede) onderdeel uitmaakt van het geschil.

De bezwaarschriftenprocedure is van toepassing indien de aanvraag uitsluitend de activiteit ‘bouwen van een bouwwerk’ betreft. Indien de aanvraag wordt gecombineerd met andere activiteiten kan in sommige gevallen de zogenaamde uitgebreide procedure van de Wabo moeten worden gevolgd. In dat geval is er geen bezwaarschriftenprocedure, maar kan meteen beroep worden ingesteld bij de Rechtbank.

2.3 Traject van de welstandsadvisering

Hoe komt een welstandsadvies tot stand? Deze paragraaf gaat globaal hierop in. Aangegeven wordt voor welke bouwplannen een welstandsadvies nodig is en welke stappen tijdens de advisering worden doorlopen. Aspecten als vooroverleg en openbaar vergaderen komen daarbij aan bod. De formele en meer gedetailleerde aspecten van de welstandsadvisering, zoals de samenstelling van de commissie en de precieze werkwijze tijdens de openbare vergadering, zijn vastgelegd in de Bouwverordening en het reglement van de welstandscommissie. Dit reglement is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Deze paragraaf is bedoeld als een toelichting op en samenvatting van de Bouwverordening en het reglement van de welstandscommissie.

2.3.1 Aanvragen van een omgevingsvergunning

Voor informatie over het indienen van bouwplannen kan men terecht bij de afdeling voor bouw- en woningtoezicht in het gemeentehuis. Allereerst zal gekeken worden of voor het bouwplan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Voor een aantal bouwwerken is dit op grond van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) niet nodig.

In bijlage II van het Bor wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën van vergunningvrij bouwen. Artikel 2 noemt bouwwerken die omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen en de activiteit planologisch strijdig gebruik. Deze categorie vormt grotendeels een voortzetting van de bouwvergunningsvrije bouwwerken zoals voorheen opgenomen in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Deze bouwwerken hoeven niet aan het bestemmingsplan te voldoen.

Artikel 3 van bijlage II Besluit omgevingsrecht noemt bouwwerken die omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen. Deze bouwwerken moeten wel voldoen aan het bestemmingsplan. Indien een bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, dan mag het uitsluitend gebouwd worden als een omgevingsvergunning voor het planologisch strijd gebruik (bijvoorbeeld in de vorm van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan, voorheen 'ontheffing') verleend kan worden. Maar dan nog is geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist, zodat ook niet getoetst wordt aan welstand.

De gemeente adviseert om vóór het uitvoeren van vergunningvrije bouwplannen toch contact op te nemen met de afdeling voor bouw- en woningtoezicht, zodat advies en inlichtingen kunnen worden gegeven. Dan kan eventueel repressief ingrijpen (achteraf) door de gemeente voorshands worden voorkomen. Repressief toezicht is mogelijk indien een (vergunningvrij) bouwwerk achteraf in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit kan tot gevolg hebben dat het bouwwerk alsnog moet worden aangepast of in ernstige gevallen moet worden afgebroken.

Indien voor een bouwwerk een omgevingsvergunning nodig is, geeft de ambtenaar inzicht in de bepalingen van het bestemmingsplan, de bouwverordening en indien van toepassing de monumentenverordening. Deze wettelijke kaders vormen de randvoorwaarden waarbinnen het bouwplan door de gemeente zal worden getoetst.

Ten behoeve van de welstandstoets zorgt de ambtenaar voor de benodigde bescheiden om het bouwplan te kunnen toetsen. Relevante informatie voor het beoordelen van bouwplannen is onder andere:

- het gemeentelijk welstandsbeleid;
- bestemmingsplanbepalingen;
- beeldkwaliteitplannen;

- andere relevante stedenbouwkundige visies;
- evt. redengevende beschrijvingen van monumenten;
- evt. beschrijving van cultuurhistorische waarden;
- (lucht)foto's.

De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht (afgekort 'Mor') geeft aan dat bij het indienen van bouwplannen de volgende bescheiden moeten worden aangeleverd ten behoeve van de welstandstoets:
- Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de belendende bebouwing.
- Detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk.
- Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.
- Opgave van de toegepaste bouwmaterialen en de kleur daarvan.

Deze bescheiden zijn nodig voor een formele welstandstoets. Bij het vooroverleg wordt het bouwplan bekeken aan de hand van een schetsplan. Dure bouwkundige tekeningen hoeven in deze fase nog niet te worden aangeleverd.

2.3.2 Behandeling door de rayonarchitect

De rayonarchitect van het Gelders Genootschap behandelt tijdens zijn bezoek aan de gemeente de ingediende bouwplannen. De rayonarchitect heeft van de Welstandscommissie een mandaat voor advisering gekregen in het geval van bouwplannen:
- die behoren tot de categorie 'veel voorkomende kleine bouwwerken' waarvoor objectcriteria zijn opgenomen;
- die een relatief geringe ruimtelijke betekenis hebben;
- die aan de hand van concrete richtlijnen in het welstandsbeleid beoordeeld kunnen worden;
- waarover, gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld.

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

2.3.3 Vooroverleg

In dit richtinggevende overleg wordt gesproken over ontwerpuitgangspunten zoals die uit het ruimtelijk beleid van de gemeente voortvloeien. Op basis van schetsplannen kan worden bepaald of een bouwplan past binnen deze uitgangspunten. Er is bij vooroverleg nog geen sprake van een officiële aanvraag. Het leidt dan ook niet tot gemeentelijke beslissingen waaraan een rechtsgevolg is verbonden. Dat ontstaat pas als de initiatiefnemer formeel de omgevingsvergunning aanvraagt.
Vooroverleg over kleinere bouwplannen vindt met de rayonarchitect plaats. Hiervan wordt een schriftelijk verslag gemaakt waardoor het verloop van het overlegproces voor alle partijen inzichtelijk is. Bij grotere en complexere plannen vindt het vooroverleg met de voltallige commissie plaats. De rayonarchitect maakt hiervan een verslag vooroverleg.

Nadat overeenstemming is bereikt in het vooroverleg kan een snel en efficiënt ontwerptraject worden ingeslagen hetgeen geld- en tijdbesparend kan werken. Het initiatief tot vooroverleg kan zowel van de commissie, de gemeente als de aanvrager zelf komen. Het reglement van de welstandscommissie geeft aan in welke mate het vooroverleg openbaar is.

Vooroverleg over grootschalige ontwikkelingen

Vooroverleg omvat ook het stedenbouwkundig overleg tussen de welstandscommissie en de gemeente. De commissie wordt in een vroeg stadium geïnformeerd over nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de inrichting en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. De welstandscommissie kan ook gevraagd worden op het plan te reageren in een adviserende rol richting gemeente.

Deze vorm van overleg is in principe niet openbaar, tenzij de gemeente dat in overleg met de direct betrokkenen wenselijk acht. Van stedenbouwkundig overleg wordt een schriftelijk verslag gemaakt door de rayonarchitect, tenzij de bij het overleg betrokken partijen van mening zijn dat een verslag overbodig is. De welstandscommissie kan iemand mandateren om namens haar te participeren in projectgroepen voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen. Op gezette momenten zal de gemandateerde ruggespraak houden met de commissie.

2.3.4 Openbare commissievergadering

De welstandscommissie vergadert in het openbaar. Dit heeft als voordeel dat alle betrokken partijen meteen op de hoogte kunnen zijn van de advisering en een inbreng in de discussie over het bouwplan kunnen hebben. De commissievergadering of een gedeelte daarvan is niet openbaar in gevallen waarin het belang van openbaarheid niet opweegt tegen belangen zoals bedoeld in art. 10, eerste lid, van de Wet openbaarheid van bestuur.

Opdrachtgevers en ontwerpers krijgen zowel bij de commissie als bij de rayonarchitect de gelegenheid om de behandeling van hun plan bij te wonen, indien dat op het aanvraagformulier (bij vooroverleg op een apart formulier of telefonisch) wordt aangegeven. Eventueel lichten zij hun plan toe. De gemeente zorgt ervoor dat aanvragers in die gevallen daarvan op de hoogte zijn. Indien de rayonarchitect het nodig acht een plan in de commissie te laten toelichten, brengt de gemeente de aanvrager daarvan in kennis.

Behandeling van bouwplannen

De rayonarchitect introduceert de plannen en licht deze toe. Eventueel wordt in het vooroverleg gegeven commentaar samengevat. De aanvrager of ontwerper krijgt de gelegenheid om het ontwerp kort en bondig toe te lichten. Hierna vindt de beraadslaging plaats door de leden van de welstandscommissie waarna de commissie bij monde van de voorzitter een advies formuleert.

Agenda
De vergadering van de welstandscommissie wordt door de gemeente aangekondigd. De agenda voor de commissievergadering wordt in overleg met de gemeentelijk ambtenaar bepaald.

2.3.5 Het welstandsadvies

De welstandscommissie heeft primair tot taak het uitbrengen van heldere en goed beargumenteerde adviezen aan burgemeester en wethouders over de vraag 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', al dan niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het beleid zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

Akkoord
De welstandscommissie brengt een positief advies uit aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een in de openbare commissievergadering behandeld plan dat positief is beoordeeld, wordt desgewenst schriftelijk gemotiveerd.

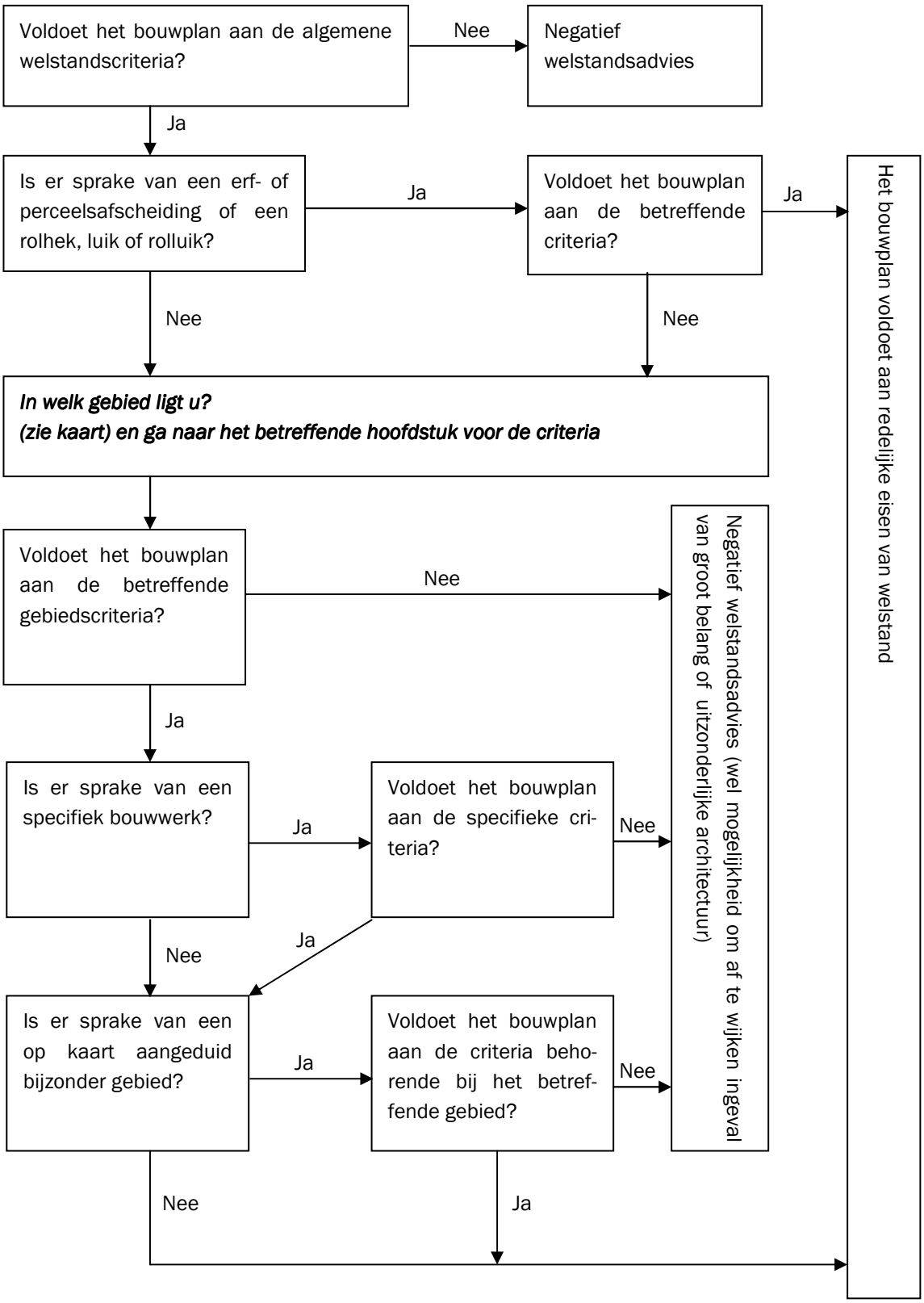
Akkoord onder voorwaarden/aanpassen
De commissie kan aan burgemeester en wethouders adviseren het plan te laten aanpassen omdat het volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een akkoord onder voorwaarden wordt gegeven als de commissie van mening is dat de aanvrager kan volstaan met enkele aanpassingen en deze daarin heeft toegestemd c.q. dit redelijkerwijze is te verwachten. De gemeente moet controleren of de definitieve bouwtekening in overeenstemming is met de voorwaarden van de welstandscommissie. Bij twijfel en afhankelijk van de aard en de omvang van de gestelde voorwaarden en/ of het bouwplan wordt het aangepaste plan voorgelegd aan de rayonarchitect voor definitief advies.

Niet akkoord
De commissie brengt een negatief advies uit aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief advies wordt gegeven als de commissie van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Bij een formele aanvraag moet de gemeente een inschatting maken of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende beslistermijn te realiseren zijn. Indien dat niet mogelijk is, betekent het negatief advies dat de omgevingsvergunning opnieuw moet worden aangevraagd.

Aanhouden
De welstandscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is voor een zorgvuldige beoordeling.

Motivering van advies

Als de welstandscommissie van mening is dat een plan (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, dan geeft ze een duidelijke schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan in zijn omgeving, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten. De commissie zoekt geen ontwerpoplossingen, maar geeft nauwkeurig aan waar en waarom een plan niet voldoet aan de welstandscriteria. In de regel brengt de commissie binnen twee weken na de behandeling van een bouwplan advies uit aan burgemeester en wethouders. Mandaatadviezen worden direct of uiterlijk binnen één week na behandeling uitgebracht. De afdeling voor bouw- en woningtoezicht controleert zowel bij mandaatadviezen als commissieadviezen of de definitieve (formele) bouwaanvraag conform het welstandsadvies wordt ingediend. Bij twijfel en afhankelijk van de aard en de omvang van de gestelde voorwaarden en/ of het bouwplan wordt het plan opnieuw voorgelegd aan de rayonarchitect.



Is er sprake van een ontwikkeling, waarvoor de huidige gebiedsindeling niet bruikbaar is of door functiewijziging onbruikbaar is geworden, dan kan het College besluiten andere criteria van toepassing te verklaren. Deze nota biedt hiervoor de mogelijkheid in paragraaf 3.8

Afbeelding 1: schema welstandsprocedure

2.4 Ruimte voor ontwikkelingen

De Wabo is ontwikkelingsgericht en in het verlengde daarvan wenst de gemeente Neerijnen ook het welstandsbeleid ontwikkelingsgericht in te steken. De welstandsnota was voorheen namelijk met name bedoeld voor de beheersituatie. De nota anticipeerde niet voldoende op nieuwe ontwikkelingen. Hierna wordt weergegeven op welke wijze deze nota meer flexibiliteit biedt bij nieuwe ontwikkelingen.
Het komt regelmatig voor dat een bouwplan voor een nieuwe ontwikkeling door een afwijkende functie niet past binnen de welstandscriteria die voor het desbetreffende gebied gelden. Het gevolg daarvan is dat het bouwplan niet adequaat kan worden beoordeeld op welstand. De welstandscommissie heeft immers geen 'passende' welstandscriteria die zij kan gebruiken bij de beoordeling.

Indien sprake is van een ontwikkeling van ondergeschikte betekenis kan de commissie bij haar beoordeling van het bouwplan aansluiten bij het toetsingskader zoals dat in de welstandsnota is vastgelegd voor een bestaand gebied dat naar aard en architectonische uitstraling overeenkomt met de beoogde ontwikkeling. De commissie vermeldt deze beoordelingswijze vervolgens expliciet in haar schriftelijke verslag, waarin de beoordeling van het bouwplan wordt vastgelegd en dat ten grondslag ligt aan het besluit van burgemeester en wethouders tot verlening van de omgevingsvergunning.

Een voorbeeld: er vindt een verdichting plaats binnen een historisch dorps bebouwingslint op een locatie met het bebouwingstype 'Parken en groengebieden' (G1). Op de locatie komen drie woningen. In dat geval kan de commissie bij de welstandstoetsing gebruik maken van de welstandscriteria die vastgesteld zijn voor het bebouwingstype 'Historische dorpse bebouwingslinten', in plaats van de welstandscriteria die gelden voor 'Parken en groengebieden'.

Indien sprake is van een ontwikkeling die niet als ondergeschikt van betekenis is aan te merken, kunnen burgemeester en wethouders in hun besluit tot medewerking aan de functionele afwijking tevens de eis formuleren dat voor het desbetreffende gebied een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld. De in het beeldkwaliteitplan opgenomen welstandsparagraaf wordt vervolgens als aanvulling/wijziging van de welstandsnota vastgesteld en dient als toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van het bouwplan voor de beoogde ontwikkeling.

Een voorbeeld: een groot bedrijf aan de rand van een woongebied wordt verplaatst en op de vrijkomende locatie wordt een woongebied van 30 woningen gerealiseerd. In dat geval – niet van ondergeschikte betekenis - kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat voor de locatie een beeldkwaliteitplan opgesteld moet worden.

3 Algemene welstandscriteria

Om welke inhoudelijke aspecten gaat het bij de welstandsbeoordeling? Immers een belangrijke vraag is telkens in hoeverre een bouwplan bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij de advisering maakt de welstandscommissie gebruik van verschillende orden van toetsingscriteria die variëren van globaal en universeel naar specifiek per gebied, gebouwtype of soort bouwwerk:

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

3.1 Kwaliteitskader

3.1.1 Inleiding

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

3.1.2 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 gedacht 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 andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke 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 omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

3.1.3 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 algemene 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 het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. 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 welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

3.1.4 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 zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

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

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te ‘begrijpen’ als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

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

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

3.1.6 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 grenzen 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, valt nauwelijks vast te stellen.
Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

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

3.2 Ruimtelijk kader

3.2.1 Landschappelijke ruimtelijke karakteristiek

Ontstaansgeschiedenis

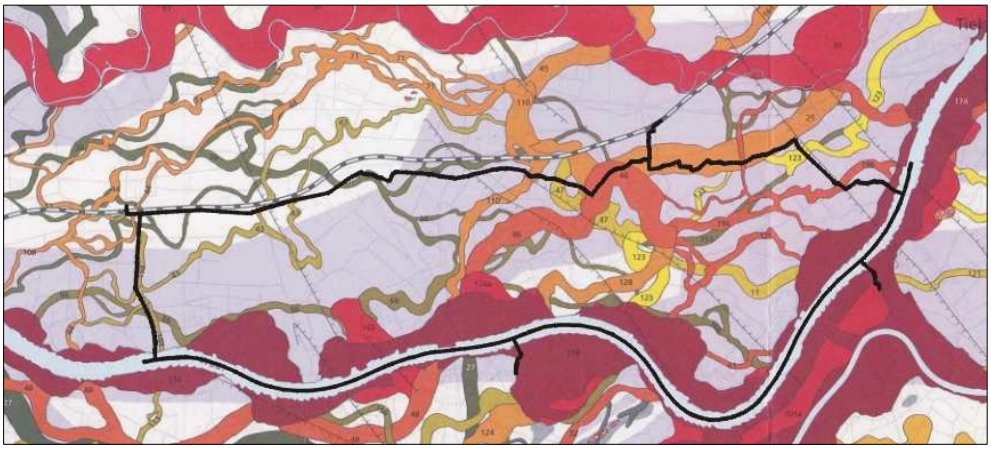
De gemeente Neerijnen behoort tot het rivierengebied. In dit deel van Nederland hangt de ontstaansgeschiedenis en de landschappelijke structuur geheel samen met de grote rivieren, in de gemeente Neerijnen voornamelijk de Waal. Bepalend voor de ruimtelijke structuur is de wijze geweest, waarop de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet. Voordat de bedijkingen tot stand kwamen, vlechten de grote rivieren zich door het gebied, met zijtakken, aftakkingen, afgesneden geulen en dergelijke. Bij grote wateraf-voer overstroomde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder van de hoofdgeul de fijnere deeltjes. Daardoor ontstond er verschil tussen de dichter bij de rivier gelegen zavelige oeverwallen en de verder van de rivier gelegen zware kleigronden van de kom. De oeverwallen lagen ook iets hoger dan de komgronden. Als de stroom van de rivier zich verlegde, of als er een zijtak ontstond, ontstonden er vanzelf ook weer nieuwe oeverwallen. In Neerijnen zijn diverse oeverwalcomplexen, samenhangend met stromen uit verschillende perioden gekarteerd[1].

De hoger gelegen oeverwallen, bestaande uit zavelige tot zandige kleigronden, waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken. Vandaar dat zich in alle archeologische perioden sinds de bronstijd mensen op deze oeverwallen gevestigd hebben. In de Romeinse tijd werd het gebied vrij intensief bewoond. Vanaf ongeveer 800 werd het gebied opnieuw intensiever bewoond en ontstonden de dorpen zoals we die nu kennen. De stroomruggen werden geleidelijk ontgonnen en in gebruik genomen als akker- of weiland. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruik als extensieve weidegrond.

1 Berendsen e.a., 2001

Vanaf het jaar 1000 werden de eerste dijken aangelegd. Het betrof eenvoudige dijken die delen van het dorpsgebied voor overstroming behoedden. Vanaf de dertiende eeuw werden die eenvoudige dorpsdijken samengevoegd tot doorgaande bedijkingen langs de rivieren (1259 langs de Linge en 1270 langs de Waal).
Door de totstandkoming van de ringdijken ontstond de mogelijkheid om de komgronden te ontginnen. Hiervoor was het nodig de waterafvoer van het gebied te regelen, waartoe overal weteringen werden gegraven. De komgronden werden vrijwel uitsluitend gebruikt als hooiland.
De ringdijk beschermde het achterliggende land zo goed en zo kwaad als het ging voor overstromingen. In de loop der tijden braken de dijken nogal eens. Ter plaatse van zo'n doorbraak ontstond een diep gat, een wiel of waal genaamd. Na reparatie van de dijk bleef dat wiel liggen. Het aantal wielen geeft aan dat dijkdoorbraken regelmatig voorkwamen.

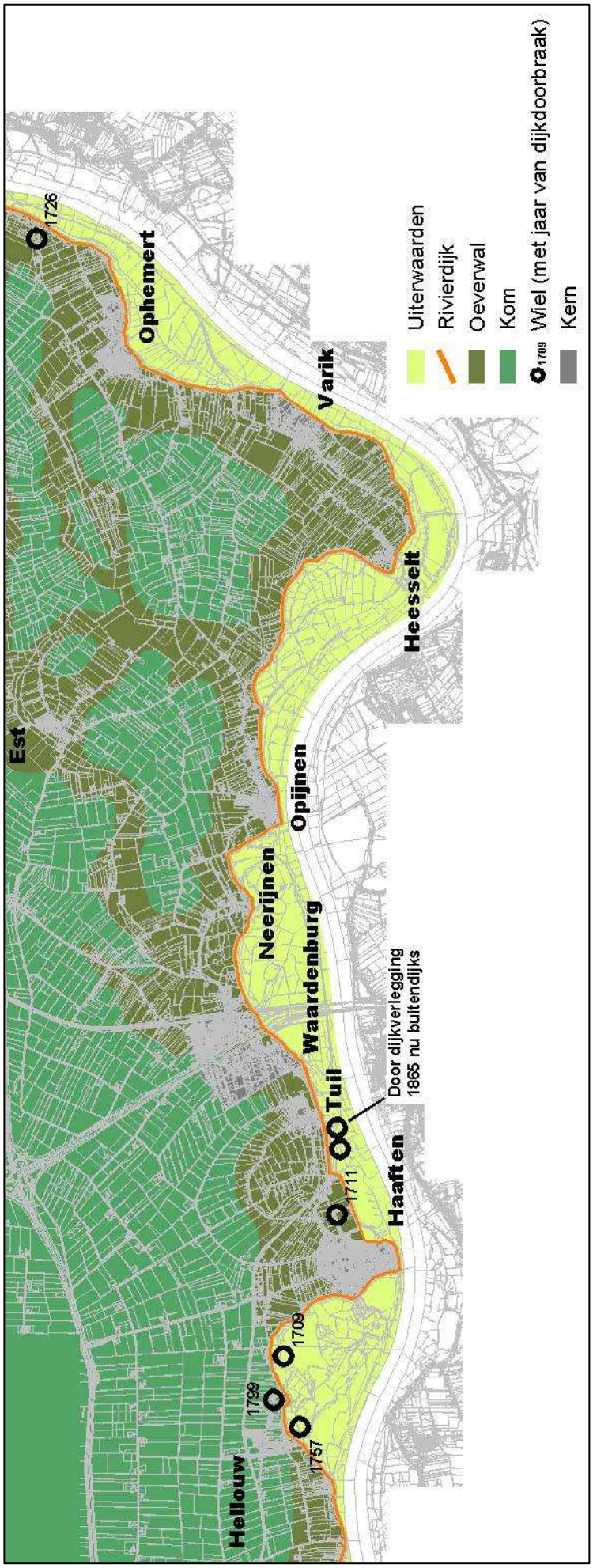
Zoals aangegeven, zijn de dorpen ontstaan op de oeverwallen. De kernen in de gemeente Neerijnen liggen op één na allemaal op recente oeverwallen van de Waal. Alleen Est ligt op een oeverwal van oudere datum en dus verder van de (hedendaagse) loop van de rivier.



Afbeelding 2: oeverwallen uit verschillende perioden, geel = oud, rood = jong

Landschappelijke karakteristiek
In de gemeente Neerijnen zijn diverse landschappelijke eenheden te onderscheiden, die ieder een eigen karakteristiek hebben. Deze indeling hangt nauw samen met de te onderscheiden geomorfologische eenheden. De volgende landschappelijke eenheden zijn te onderscheiden: rivieren, uiterwaarden oeverwallen en komgebieden.
De uiterwaarden worden gekenmerkt door hun directe ligging aan en hun directe ruimtelijke relatie met de rivieren. Er is, op een enkele steenfabriek na, geen bebouwing aanwezig en het grondgebruik bestaat uit extensieve veeteelt en zand- en kleiwinning. De natuurwaarden zijn hoog. De grenzen van de uiterwaarden zijn hard: rivieroever en winterdijken. De uiterwaarden zijn breed en in combinatie met de Waal is het landschap daardoor grootschalig.

De oeverwallen zijn in de loop van de tijd ruimtelijk verdicht, doordat juist hier die vormen van grondgebruik hun plaats vonden die een ruimte-verdichtende werking hebben: dorpen, landgoederen, boomgaarden, kassen en bedrijven. Binnen de oeverwalzone is onderscheid te maken tussen de oeverwallen direct langs de Waal, deze zijn sterker verdicht zijn en de oeverwallen die in het middengebied langs voormalige stroomgeulen liggen.
Over het algemeen is er sprake van weinig reliëf, onregelmatig blokvormige verkaveling of slagenverkaveling, waarbij het grondgebruik bestaat uit boomgaarden, grasland en bouwland. Binnen de oeverwallen liggen de woonkernen, lintbebouwing en verspreid staande boerderijen. De wegen en sloten zijn zowel bochtig als recht. De oeverwallen hebben over het algemeen een gesloten karakter.



Afbeelding 3 landschappelijke ruimtelijke karakteristiek

De komgronden worden gekarakteriseerd door hun grote ruimtelijkheid en openheid, welke het gevolg zijn van de beperkte mogelijkheden die deze gebieden van oudsher hebben voor bewoning en grondgebruik. Het huidige grondgebruik is overwegend grasland. Er dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen het westelijk en oostelijk deel van de gemeente.

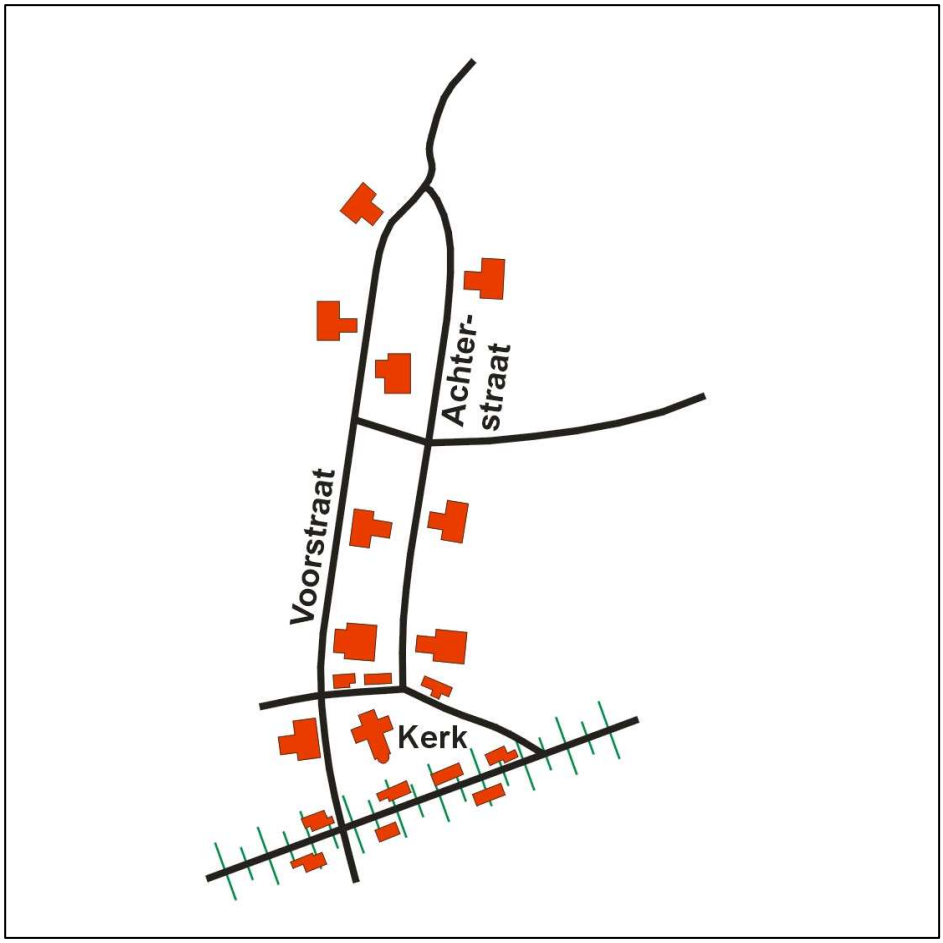
Het westelijk deel wordt gekenmerkt door een groot komgebied met smalle oeverwallen langs de Waal. De landschappelijke reeks rivier-uiterwaard-oeverwallen-komgebied ligt min of meer parallel aan de rivier en is daardoor makkelijk te herkennen. Kenmerken zijn: overwegend open, vlak grasland met rationele blokvormige verkaveling, rechthoekige wegenpatroon en boerderij-straten. De beplanting bestaat veelal uit houtsingels, laanbeplantingen en erfbeplantingen.
In het oostelijk deel liggen een aantal kleinere kommen ingeklemd tussen brede oeverwallen, terwijl ook de uiterwaarden groter zijn. De ligging van de zones ten opzichte van elkaar is hier gedifferentieerder en is in het landschap ook moeilijker te herkennen. De beeldkenmerken van de zones beïnvloeden elkaar op korte afstand.
Kenmerken zijn: Open grasland en bouwland, blokvormige verkaveling, meestal rechte sloten en verspreid liggende boerderijen.

3.2.2 Ontstaansgeschiedenis en structuurbeeld van de nederzettingen

Algemeen
De nederzettingsstructuur in dit deel van het rivierengebied vertoont een opvallende samenhang[2]. Schematisch gezien bestonden de meeste kernen oorspronkelijk uit twee evenwijdige assen in de lengterichting van de oeverwal. Soms was de ene as belangrijker dan de andere, bijvoorbeeld omdat de doorgaande weg ermee samenviel. De naamgeving Voorstraat en Achterstraat hing daarmee samen. De voor- en de achterstraat sloten vaak op een of twee plaatsen vorksgewijs op elkaar aan. De beide straten werden vaak door dwarsstraatjes verbonden. De agrarische bebouwing lag losjes gegroepeerd aan de straten. Ter plaatse van de kerk was er meestal sprake van enige verdichting en enige burgerbebouwing. Dijkbebouwing bestond vrijwel uitsluitend uit burgerwoningen (agrarische bedrijven lagen op het maaiveld of op kunstmatige ophogingen), bewoond door ambachtslieden, herbergiers, riet- en griendwerkers, landarbeiders etc.

2 Provincie Gelderland, 1990

In de kernen van de gemeente Neerijnen is deze structuur, of delen daarvan veelal nog duidelijk aanwezig.



Afbeelding 4 schema nederzettingsstructuur

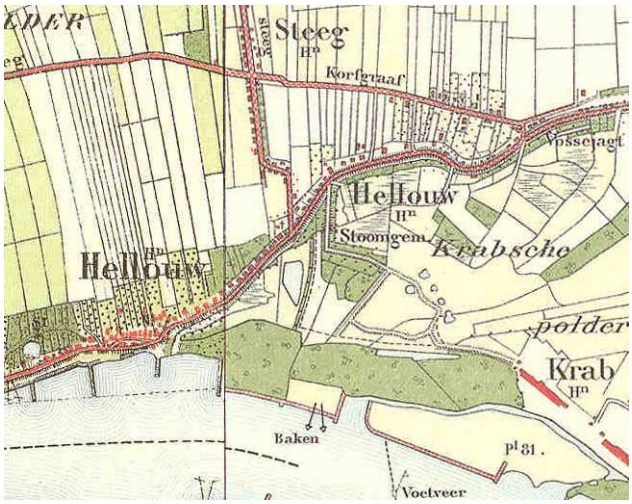
Hellouw

Hellouw[3] is ontstaan op een smalle oeverwal, waarop tevens de dijk is aangelegd. Vroeger heeft de kern zich mogelijk tot buiten de huidige dijk uitgestrekt.

In 1850 bestond de kern uitsluitend uit aan de dijk gelegen boerderijen met de erven en boomgaarden erachter en enkele huizen langs de Korfgraaf. In de buurt van de kerk (Kerkesteeg) was er enige verdichting. Het terrein van het voormalige Huis Hellouw - dat door een dijkdoorbraak in 1709 werd vernield - vormt in het westen de overgang van de lintbebouwing naar het open buitengebied.

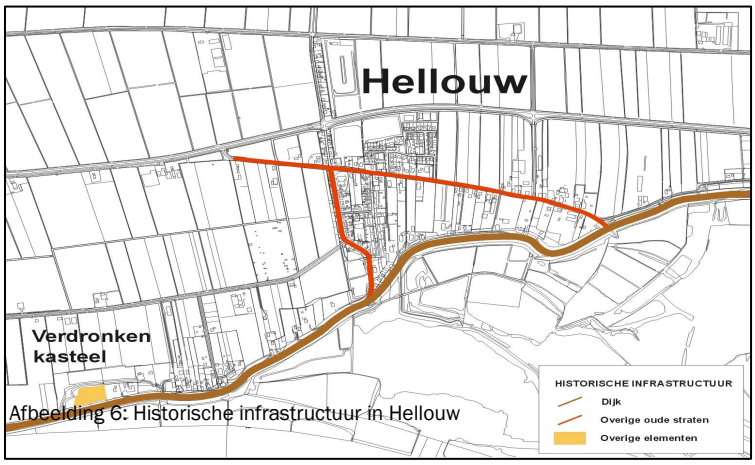
3 De naam Hellouw wordt voor het eerst genoemd in 850 als Hellouua en kan verklaard worden als schuinaflopend (hel) weiland aan het water (ouw) - Groenedijk 2000.

In de periode 1850-1940 heeft Hellouw relatief weinig ontwikkeling gekend. De bebouwing breidde zich uit en verdichtte zich. Langs de Middensteeg (thans Beatrixstraat-Bommelkampgraaf) werd een rij eenvoudige woningen opgericht.



Afbeelding 5 Hellouw in 1905

Na de tweede wereldoorlog heeft Hellouw zich relatief sterk ontwikkeld. Eerst werd, aansluitend op de bestaande structuur de Julianastraat/Karel Doormanstraat bebouwd. Daarna kwam een geplande woonuitbreiding tot stand ten noorden van de Korfgraaf (omgeving De Klaverland). Hierdoor ligt het grootste deel van het dorp niet meer direct aan de dijk. Van een duidelijke afgebakende kern kan niet worden gesproken waardoor het ruimtelijk lijkt of het dorp uit twee delen bestaat, 'oud' en 'nieuw' Hellouw. De bebouwing ligt in Hellouw over een relatief groot gebied verspreid. Opvallend is dat een deel van de oudere bebouwing langs de Kerkesteeg (occupatieoorsprong van de kern Hellouw) geen directe ruimtelijke relatie heeft met het zwaartepunt van de dorpsbebouwing rondom de Beatrixstraat en de Korfgraaf. De bebouwing aan de randen van het dorp is naar het dorp gekeerd. De Krofgraaf en Beatrix/Irenestraat zijn herkenbare en karakteristieke hoofdassen voor Helouw. De sportvelden liggen aan de noordzijde van de bestaande bebouwing en tevens aan de Graaf Reinaldweg.



Afbeelding 6: Historische infrastructuur in Hellouw

Afbeelding 6: Historische infrastructuur in Hellouw

Haaften

Aan weerszijden van de kern Haaften[4] heeft men, waarschijnlijk door verleggingen van de stroom gedwongen, de dijk ver landinwaarts teruggelegd. Haaften is daardoor op een vooruit stekende punt in het landschap komen te liggen.

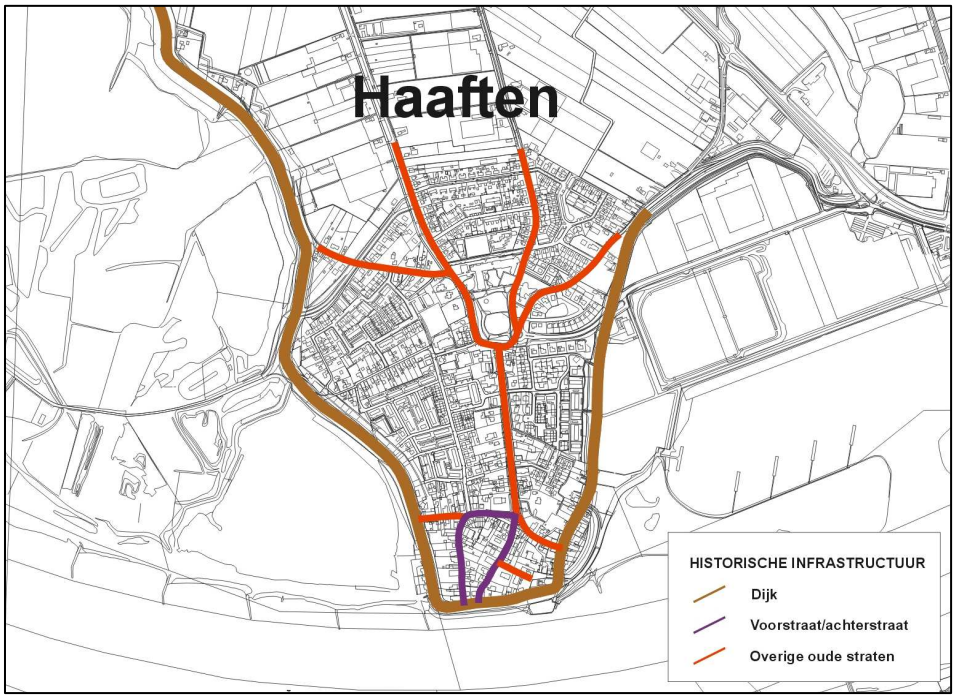
De oorsprong van de kern ligt aan de zuidelijke dijk, direct aan de Waal. De Herenstraat en Koningsstraat vormden daarbij de basis. De kern is van hieruit in noordelijke richting uitgegroeid. Door een dijkdoorbraak in 1711 heeft men de westelijke dijk ver terug moeten leggen, waarbij blijkbaar de verbinding met het noordelijk dorpsgebied werd doorsneden. Daarom heeft men toen een nieuwe weg aangelegd, de Dreef, die door zijn rechtlijnige karakter duidelijk afwijkt van de andere dorpswegen.

Afbeelding 7: Haaften in 1905

De Dreef, waaraan de oorspronkelijke boerderijen stonden, vormde de ontwikkelingsas voor verdere ontwikkeling van de dorpskern. Medio negentiende eeuw was de bebouwing gelegen aan de dijk, de Dreef en aan enkele van de wegen tussen Molenstraat en dijk. In de periode 1850-1940 vond er enige uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats langs bestaande wegen. Na de tweede wereldoorlog maakte Haaften een sterke groei door. Geplande woonuitbreidingen kwamen tot stand aan de westzijde van de Dreef (omgeving Goudensteinstraat) en de oostzijde van de Dreef (omgeving Hoge Hof). Later werd ook het gebied ten noorden van de Bovenhof (omgeving Engelhof) ter hand genomen.

4 De naam Haaften is in 1031 vermeld als Haften, hetgeen kan duiden op een aantal met elkaar verbonden stukken grond - Groenedijk, 2000

Haaften is met Waardenburg de meest verstedelijkte kern van de gemeente Neerijnen. Het beeld wordt tegenwoordig vooral bepaald door de naoorlogse nieuwbouwwijken die voor Neerijnse begrippen omvangrijk zijn. Desondanks is de zuidelijk gelegen kern, de Dreef en de drie markante punten van het dorp (Kerk, korenmolen 'Blauwe Reiger' en de ruïne van het kasteel Goudenstein).
Aan de Dorpsstraat is een voorzieningencentrum gevestigd in een groene omgeving met in de directe nabijheid het dorpshuis. Ten noorden en ten oosten van de kern is bedrijventerrein aanwezig.



Afbeelding 8 Historische infrastructuur in Haaften

Tuil

De structuur van Tuil[5] is opgebouwd uit twee parallelle wegen die vorkvormig op elkaar aansluiten (de Langstraat en de Sint Antoniestraat-Kortestraat). Haaks daarop ligt een weg naar De Est (de Melssinghdreef).

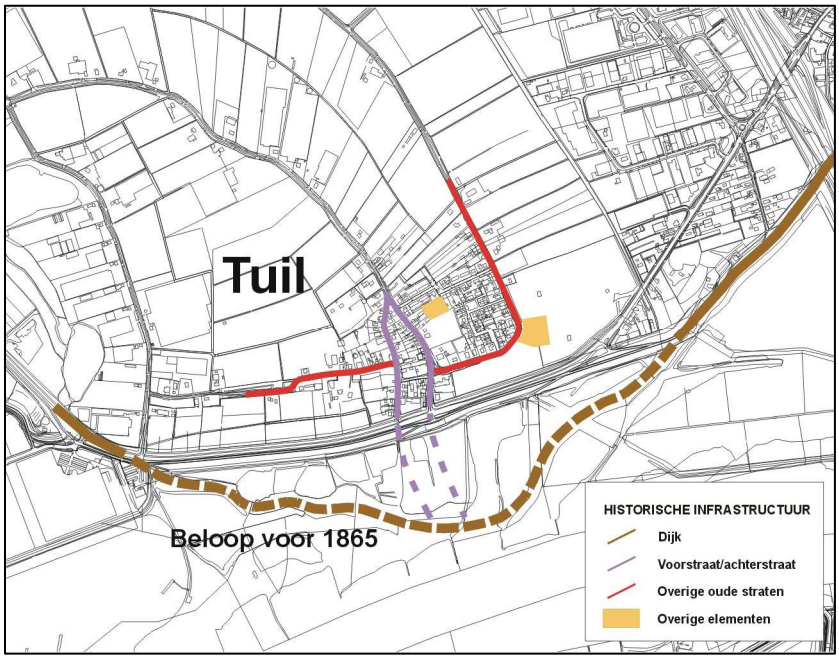
Binnen de oorspronkelijk agrarische structuur van Tuil ontwikkelde zich een belangrijke verkeersfunctie. Vóór de komst van de bruggen over de Waal werden goederen en passagiers hier met een veer overgezet naar Zaltbommel.
Tussen 1865 en 1867 werd de Waalbandijk in noordelijke richting landinwaarts verlegd, waardoor de beide parallelle straten aanmerkelijk werden ingekort.

Afbeelding 9 Tuil in 1905

In de periode 1850-1940 vond er enige uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats langs bestaande wegen. Na de tweede wereldoorlog kwam een geplande wooruitbreiding aan de oostkant van de kern tot stand (Wilhelminastraat/Appelenburg).

Tuil is een van de kleinere kernen van Neerijnen. De oorspronkelijke structuur wordt gevormd door de Sint Antoniestraat en de Langstraat. De bebouwing langs deze straten heeft een sterk individueel karakter en geeft als geheel een harmonieus beeld. Haaks op deze wegen loopt de Kruisstraat en Haarstraat en de Melssinghdreef. Midden in de kern licht aan de St. Antoniestraat een boomgaard met daarin een groot aantal mooie volgroeide fruitbomen. Ten noorden van de Wilhelminastraat gaat de kern over in het landelijke gebied met boomgaarden. De oostzijde van de kern wordt grotendeels door de camping begrensd.

5 De oudste vermelding van Tuil is in 970, vermeld als Thuli, dat het woord tuyl (bouwland) herbergt - Groenedijk, 2000.



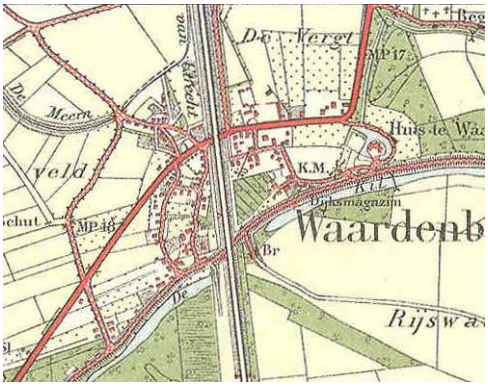
Afbeelding 10 Historische infrastructuur in Tuil

Waardenburg

Waardenburg[6] is eveneens ontstaan als een nederzetting met twee parallelle wegen op een stroomrug langs de Waal.

De Dorpsstraat en de Kerkstraat zijn de beide oudste wegen, die ter plaatse van de Koeldert vorkvormig op elkaar aansloten. Typisch is de fraaie zwenking die beide straten parallel aan elkaar te zien geven. De Steenweg is omstreeks het midden van de negentiende eeuw daar dwars doorheen gelegd als interlokale verbinding naar het veer op Zaltbommel bij Tuil, onderdeel van de wegverbinding Utrecht-Den Bosch.

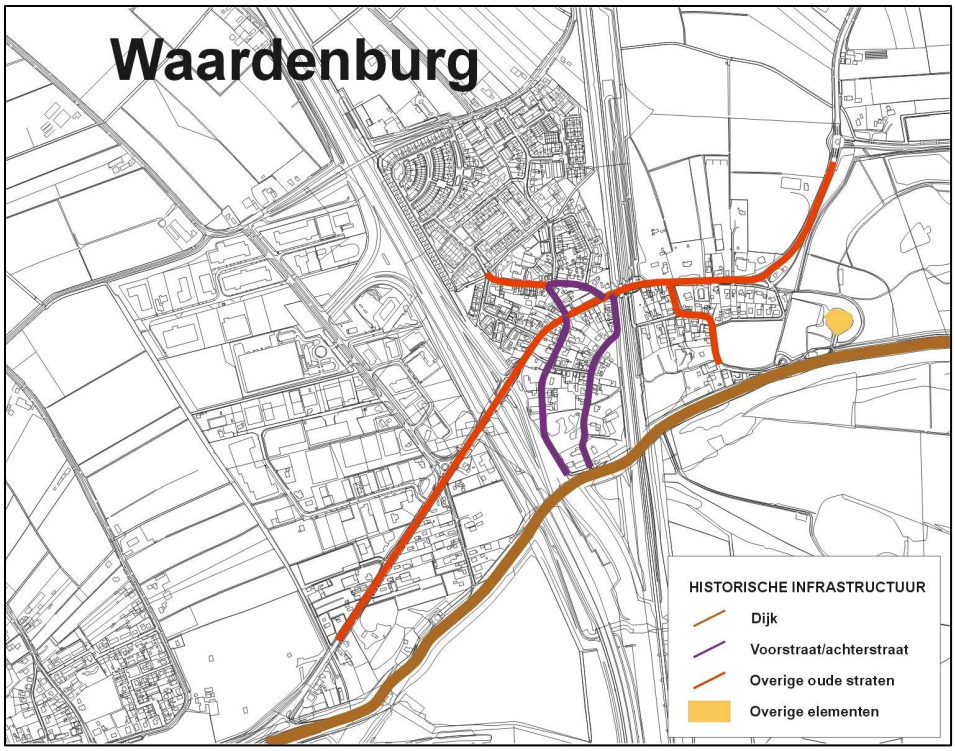
In de periode 1850-1940 hebben infrastructurele ingrepen de structuur van de kern danig beïnvloed. De aanleg van de spoorlijn met de spoorbrug, die in de eerste helft van 1865 begon en in 1869 was voltooid, deelde het dorp in tweeën. Parallel aan de spoorbrug werd in 1932 een verkeersbrug gebouwd, waarnaast in 1995 weer een nieuwe brug werd gelegd.



Afbeelding 11 Waardenburg in 1905

Het huidige dorp Waardenburg wordt, naast de Waalbandijk, beheerst door de infrastructurele doorsnijdingen van de A2 en de spoorlijn. Het dorp is gegroeid langs deze assen en heeft ruimtelijk een andere ontwikkeling gekend dan de andere dorpen langs de dijk. Na de oorlog heeft de kern zich vooral in noordelijke richting uitgebreid met woonuitbreidingen en aan de andere kant van de autoweg met industrieterreinen. Woningbouw is als gevolg van geluidhinder in deze kern zeer problematisch en heeft geleid tot creatieve oplossingen om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken in de vorm van geluidswalwoningen.

6 Waardenburg is in 993 genoemd als Here, een naam afgeleid van haar, zandige heuvelrug begroeid met struikgewas. In 1108 treffen we de naam Werden aan. Een 'werde' of waard is een riviereiland, waarop in dit geval een burcht stond - Groenedijk, 2000.



Afbeelding 12 Historische infrastructuur in Waardenburg

Neerijnen

De kern Neerijnen[7] heeft de karakteristieke structuur van een gestrekt esdorp, zoals die hiervoor is beschreven.

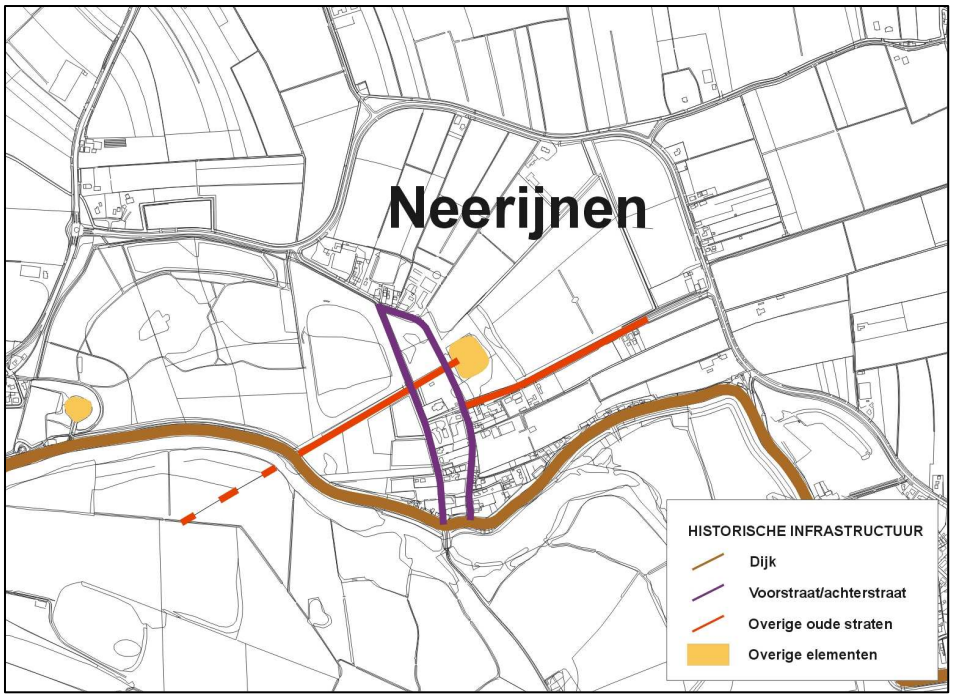
De structuur wordt gevormd door twee assen, de Voorstraat en de Achterstraat, die vanaf de Waalbandijk landinwaarts lopen. Deze structuur wordt doorkruist door een tweede structuur, namelijk van het huis Neerijnen. Dit kasteel (voorheen het huis Clingelenburg) is via een eigen toegangsweg, de Dreef, met de Waaldijk verbonden. Omdat het terrein vóór het huis Neerijnen in de richting van de Waalbandijk vrij van bebouwing moest blijven, is de Voorstraat hier onbebouwd gebleven en is de Achterstraat niet tot ontwikkeling gekomen. Deze zet zich voort als waterloop, de Meer, voor het huis langs. Pas bij de vorkvormige aansluiting van de Voorstraat en de Meer staan weer enkele huizen. In het zuiden van de kern is mogelijk ook zo'n vorkvormige aansluiting geweest van de Voor- en Achterstraat, maar deze is afgebroken door verlegging van de dijk na een dijkdoorbraak, vermoedelijk al voor de tweede helft van de 16e eeuw.

Afbeelding 13 Neerijnen omstreeks 1860

Het huis Neerijnen bepaalt in hoge mate de structuur van de kern Neerijnen. Deze structuur is vanaf het begin van de 19e eeuw weinig veranderd. Ook de aanwezigheid van het kasteel Waardenburg oefent invloed uit op de ruimtelijke structuur. Het gebied tussen Neerijnen en het kasteel behoort bij deze adellijke huizen. Dit gebied werd in het begin van deze eeuw voor een deel ingericht volgens een plan van de landschapsarchitect Leonard Springer.

7 Neerijnen was oorspronkelijk samen met Opijen een plaats genaamd IJnen, voor het eerst vermeld als Ine in 996. De betekenis van deze naam is niet bekend - Groenedijk, 2000.

De kern Neerijnen heeft sinds de beschreven situatie geen ingrijpende veranderingen in de ruimtelijke structuur gekend. De situatie van 1850 is ook nu nog goed herkenbaar. De kern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

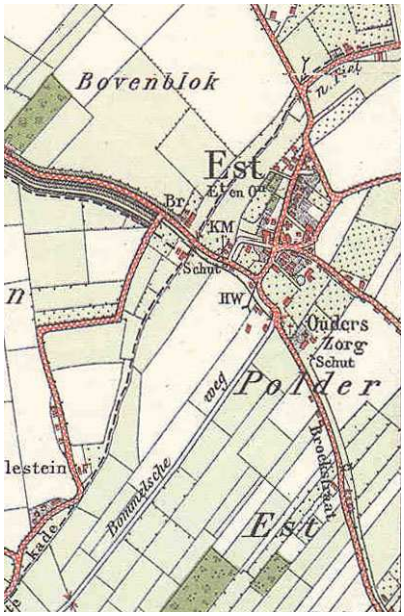


Afbeelding 14 Historische infrastructuur in Neerijnen

Est

Est[8] is ontstaan op een stroomrug die ter plaatse min of meer noord-zuid loopt.

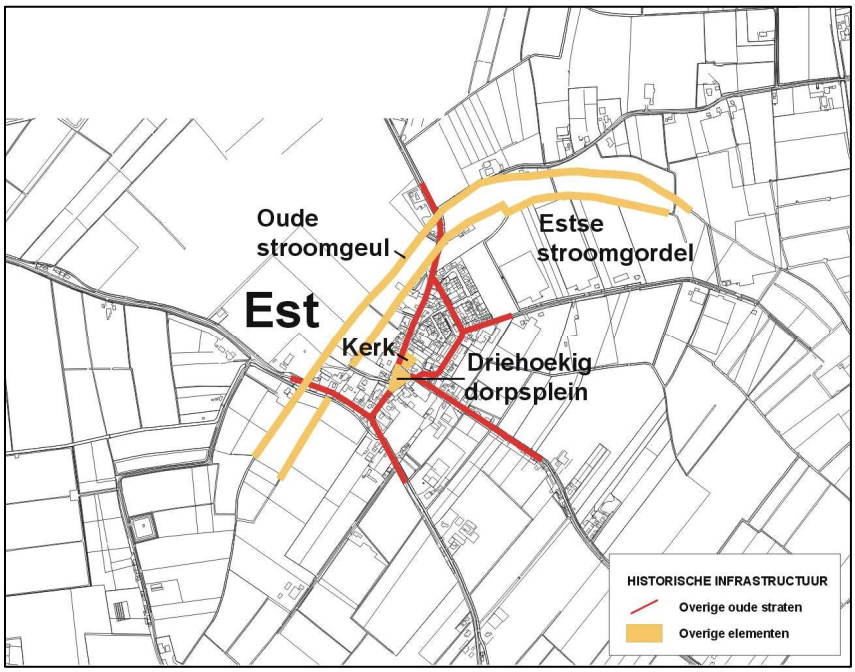
De structuur van deze kern wijkt af van de 'standaard' zoals die hiervoor besproken is. In de late middeleeuwen is de locatie kunstmatig opgehoogd tot een woerd; daarop heeft de kern zich ontwikkeld, rond een onverhard driehoekig dorpsplein waaraan de kerk en enkele boerderijen waren gelegen. Driehoekige dorpspleinen komen wel meer in het rivierengebied voor (met name in oudere kernen, zoals Lith en Megen). De driehoekvorm wijst op gebruik als verzamelplaats van vee. Vanuit de kern waaieren wegen uit naar de omliggende cultuurgronden.
Omstreeks 1850 bevond de bebouwing zich aan de huidige Dorpsstraat, de Dreef, Molenstraat en Esterweg. In de periode 1850-1940 vond langs bestaande wegen slechts een enkele uitbreiding van de bebouwing plaats.



Afbeelding 15 Est in 1910

Tot na de tweede wereldoorlog is de ruimtelijke structuur van Est vrijwel ongewijzigd gebleven. Na die periode vond er een aanzienlijke verdichting plaats en is in de noordoosthoek van de kern een kleine woonuitbreiding (De Hoek/De Riegert) tot stand gekomen.
Door de ruime opzet van de kern zijn er op diverse plaatsen doorzichten naar het achterland aanwezig. Aan de oostzijde van de kern is een rondweg beoogd, om de Dorpsstraat van doorgaand verkeer te ontlasten. Ook is er ten oosten van de kern sprake van een concentratiegebied van tuinkassen en verrijzen er grote bedrijfshallen.

8 De naam Est is mogelijk afgeleid van de boomnaam es, De Vries, 1962.

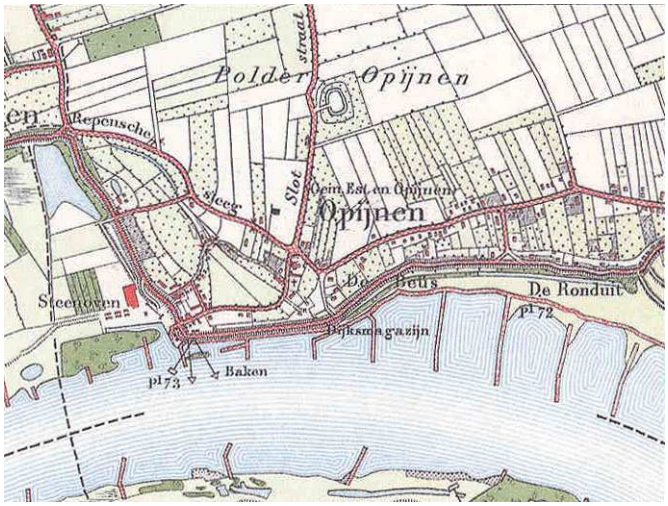


Afbeelding 16 Historische infrastructuur in Est

Opijnen

Opijnen[9] heeft zich ontwikkeld als een straatnederzetting langs de Zandstraat/Oude Zandstraat/Stoepstraat en de Pastoriestraat. Of er ooit een parallelweg gelegen heeft die buitengedijkt is, is niet bekend.

Even ten noorden van de kern lag het versterkte huis Opijnen. Aan de weg daar naartoe had zich omstreeks het midden van de negentiende eeuw nog geen bebouwing ontwikkeld.

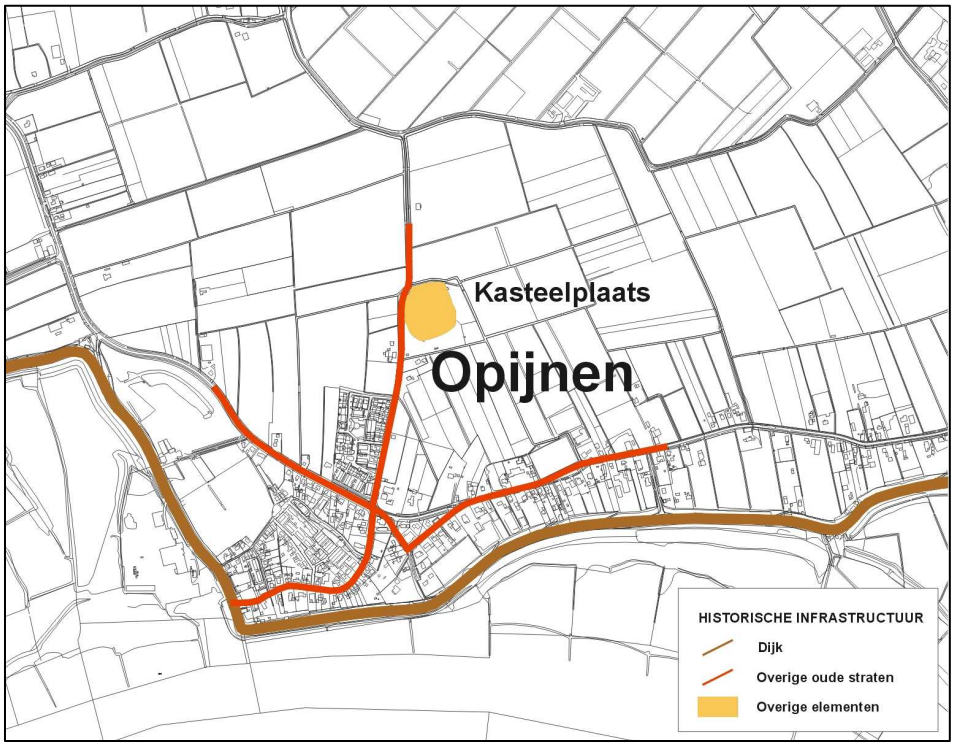


Afbeelding 17 Opijnen in 1905

In de tweede helft van de negentiende eeuw ontwikkelde zich in de uiterste zuidwesthoek van de kern (Waalstraat/Stoepstraat) een miniatuurwijkje, waarschijnlijk samenhangend met de steenfabriek die zich in de nabije uiterwaard had gevestigd.

Na de tweede wereldoorlog is allereerst het gebied tussen Repensestraat en de Waalbandijk opgevuld (omgeving Pr. Willem Alexanderstraat). Vervolgens is ten noorden van de kern een nieuwe woonuitbreiding ter hand genomen (De Richtershof/Ridderkamp). Dit heeft geresulteerd in een bebouwingsconcentratie in het westelijk deel van Opijnen met daaraan gekoppeld een lang bebouwingslint langs de Zandstraat. De omgeving van Opijnen wordt gevormd door boomgaarden en weidegebieden. Op enkele plaatsen liggen smalle stroken hiervan tussen de bestaande woonbebouwing. Westelijk van de Waalbandijk ligt in de uiterwaarden een solitair bedrijf.

9 Opijnen was oorspronkelijk samen met Neerijen een plaats genaamd IJnen, voor het eerst vermeld als Ine in 996. De betekenis van deze naam is niet bekend - Groenedijk, 2000.

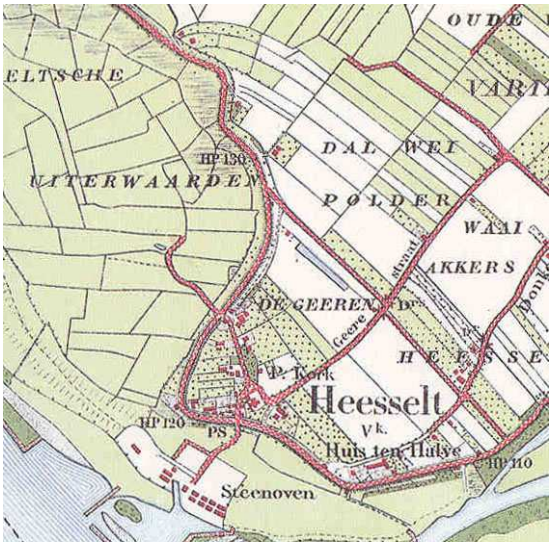


Afbeelding 18 Historische infrastructuur in Opijnen

Heesselt

Heesselt[10] heeft zich in eerste instantie ontwikkeld rondom de kerk en de Kerklaan.

Een parallelle weg is niet aanwezig. Tot aan het begin van de twintigste eeuw was het aantal huizen uiterst gering. De oorspronkelijke situatie bestaat uit een eenvoudige langgerekte wegenstructuur. De Kerklaan en de Gerestraat komen bij de kerk tezamen en lopen daar in zuidelijke richting naar de Waalbandijk. De structuur van het dorp wordt dan ook gekenmerkt door deze 'driesprong'.

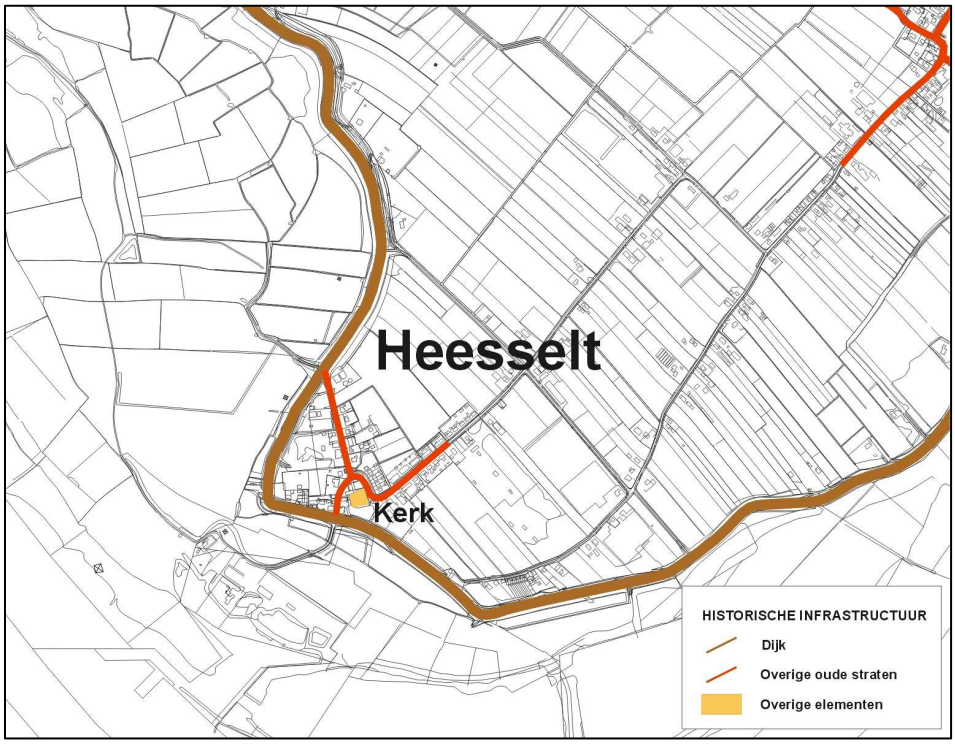


Afbeelding 19 Heesselt in 1905

Na de oorlog heeft er enige verdichting plaatsgevonden te midden van de oude bebouwing en heeft zich een lint langs de Gerestraat gevormd, waaronder aan de noordzijde een aantal bouwblokken met seniorenwoningen.

Heesselt is tegenwoordig één van de kleinere kernen binnen de gemeente Neerijnen. Tussen de bebouwing bevinden zich open ruimten, die een direct contact bieden met de achterliggende boomgaarden en weidegronden.

10 De oudste naam van Heesselt is Hesola, daterend uit 850 en kan verklaard worden als bosje op hoge zandgrond (lo), begroeid met laag struikgewas (hees). Een andere mogelijke verklaring is beukenbos - Groenedijk, 2000.

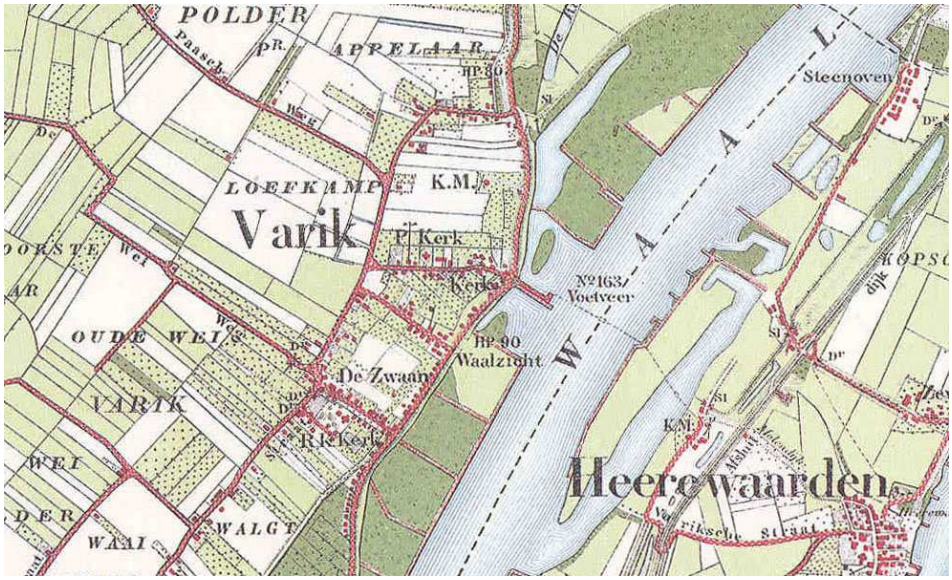


Afbeelding 20 Historische infrastructuur in Heesselt

Varik

De oude ruimtelijke structuur van Varik[11] is opgebouwd uit de Waalbandijk en een parallel daaraan lopende as (Walgtsestraat/Keizerstraat/Achterstraat) met daartussen verbindingswegen (Grotestraat, Molenstraat en Kerkstraat).

Aan al deze straten had zich medio negentiende eeuw bebouwing ontwikkeld, met een concentratie langs de Grotestraat. Aan de dijk bij het voetveer lag de hervormde kerk ('de Dikke Toren'). In de periode 1850-1940 vond uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats aan de langs- en dwarswegen. Aan de dwarsstraat, die vanaf de dikke toren landinwaarts (huidige Kerkstraat) liep, kwam een nieuwe hervormde kerk. Aan de meest westelijke dwarsstraat werd een katholieke kerk gebouwd, met bijbehorende pastorie.

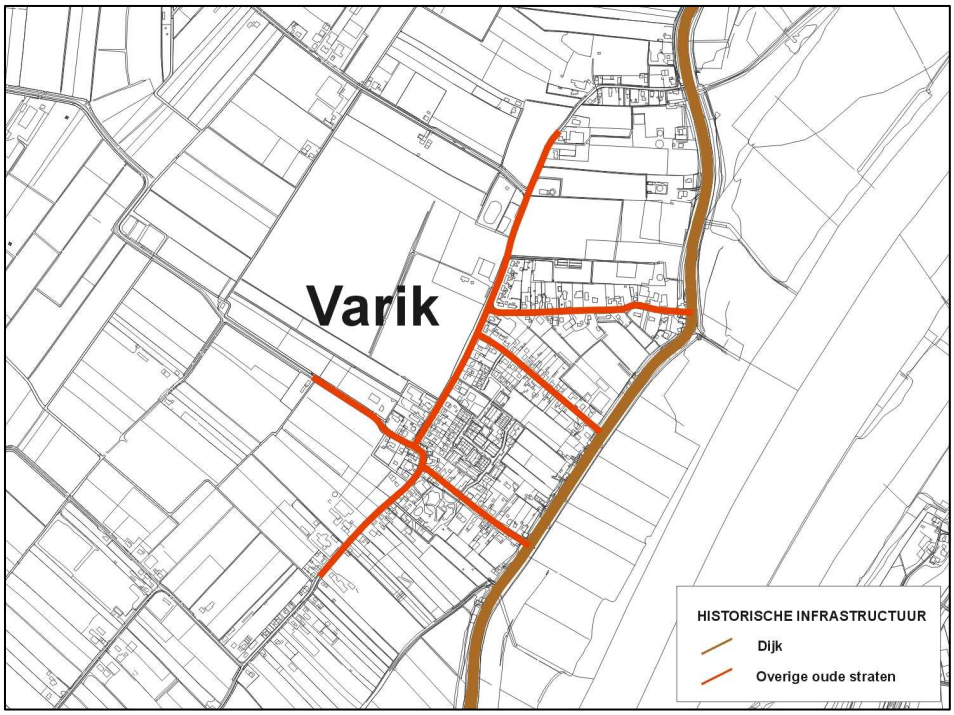


Afbeelding 21 Varik in 1905

De dorpskern is in de loop der tijd verschoven van de 'dikke toren' maar de 'viersprong' Weiweg, Grotestraat, Walgtsestraat en Keizerstraat. Na de tweede wereldoorlog heeft Varik zich vooral ontwikkeld door inbreiding/opvulling van de reeds vanouds bebouwde rechthoek Grotestraat/Waalbandijk/Molenstraat/ Keizerstraat.

11 De oudste naam van Varik is Veldericke uit 997 en kan verklaard worden als reeks van velden of strook land - Groenedijk, 2000.

Varik is een relatief grote kern in Neerijnen. De oorspronkelijke parallelle bebouwingsassen met de dwarsverbindingen zijn er duidelijk herkenbaar en karakteristiek. De dwarsverbindingen hebben hun oorspronkelijke bebouwingsbeeld het meest behouden.
Tussen de dorpskern en de dijk is er sprake van een aantrekkelijke afwisseling van bebouwing en open groene plekken. Ten zuiden van de Molenstraat ligt de woningbouwlocatie 't Rot.

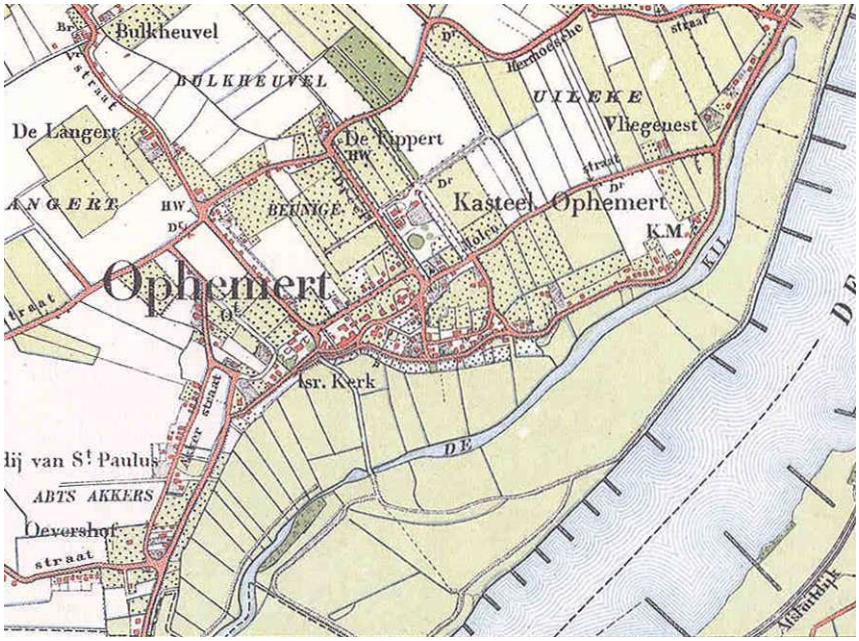


Afbeelding 22 Historische infrastructuur in Varik

Ophemert

Ophemert12 was opgebouwd uit twee stelsels van parallelle wegen: (Akkerstraat/Waalbandijk en Weverstraat/Molenstraat) en enkele dwarsverbindingen.

Nog aan het begin van de twintigste eeuw is deze structuur herkenbaar. Ten noorden van de toenmalige kern bevindt zich het kasteel Ophemert, dat door een rechte weg (de Dreef) met de kern verbonden is.
In de periode 1850-1940 vond enige verdichting en uitbreiding van bebouwing plaats langs de bestaande wegen.

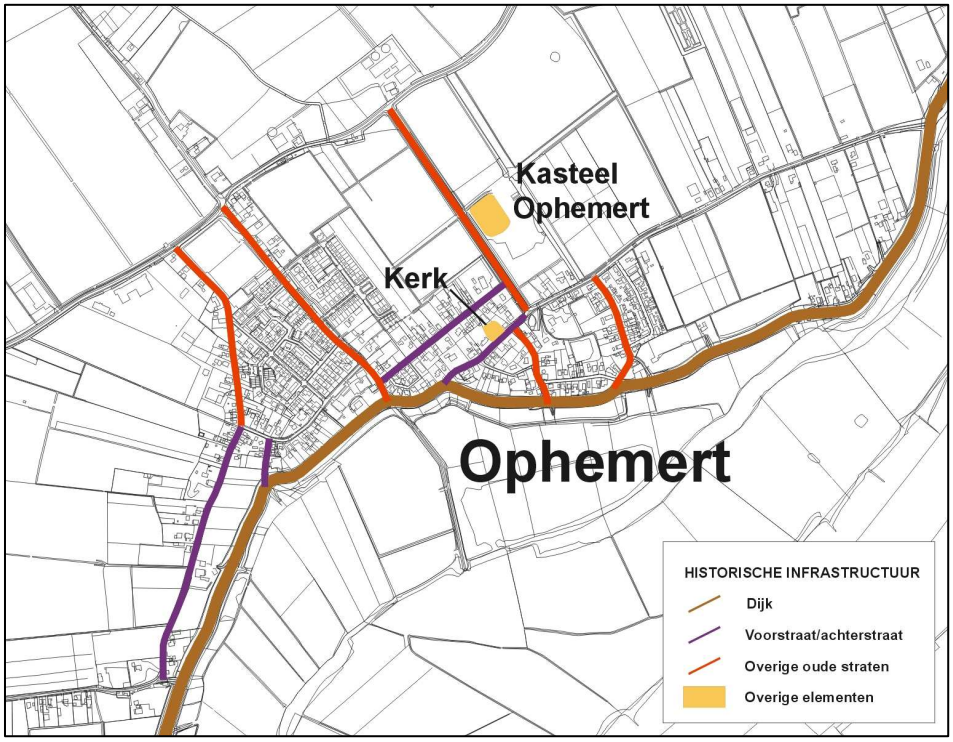


Afbeelding 23 Ophemert in 1906

In de periode na de tweede wereldoorlog vond ook verdichting plaats en zijn er nieuwbouwwijken ontstaan aan de oorspronkelijke bebouwingslinten. Deze hebben in westelijke, oostelijke en zuidelijke richting plaatsgevonden.

12 De oudste namen zijn Hamaritda en Hamarithi uit de achtste eeuw, moeilijk te verklaren - Groenedijk, 2000.

Het oude dorpsbeeld van bebouwingslinten aan de dijk en langs slingerende wegen op de oeverwallen is nog steeds herkenbaar in de kern. Ophemert heeft een sterke groene karakteristiek. Dit uit zich door vele monumentale bomen en bosschages.
Ten noordwesten van de kern wordt aan de Bommelsestraat het bedrijventerrein De Geer ontwikkeld.

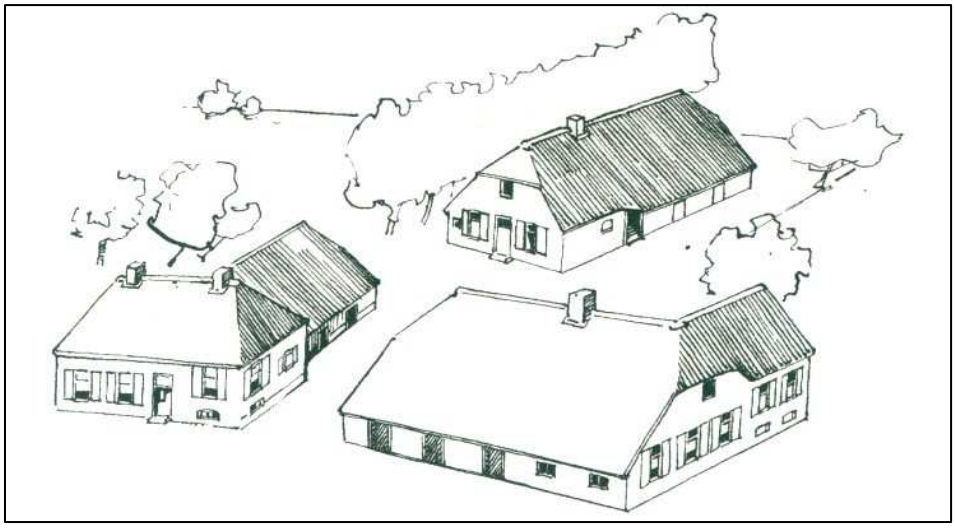


Afbeelding 24 Historische infrastructuur in Ophemert

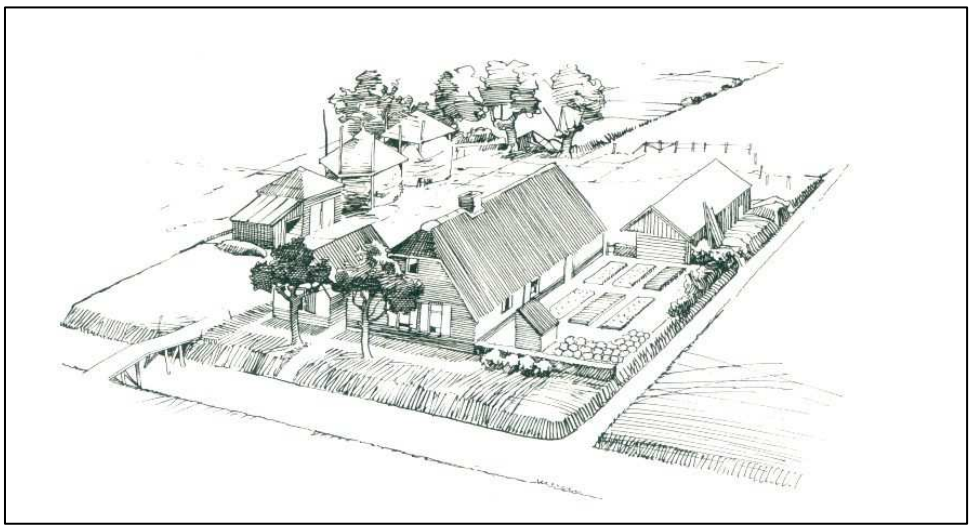
3.2.3 Het buitengebied

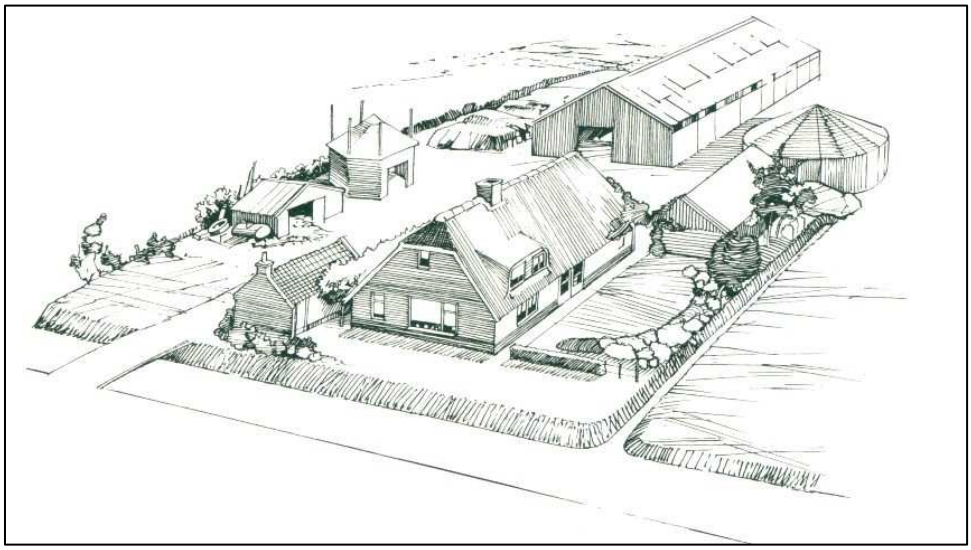
Traditionele bouwkunst

Neerijnen ligt in het rivierengebied. Zoals elke streek in Nederland heeft ook het rivierengebied zijn eigen traditionele boerderijtype. In het rivierengebied zijn de meeste traditionele boerderijen te rekenen tot het langhuistype. Dit type wordt gekenmerkt door het feit dat de deel (het gedeelte van het bedrijf waar vroeger gedorst werd en dat gebruikt werd voor de toegang tot stallen en hooiopslag) in de lengte van het gebouw liep. De toegangspoort zat dan ook aan de achterzijde van het gebouw. Aan de voorzijde lag het woongedeelte. Er bestaan diverse varianten op dit type. Vroeger dacht men dat er een tijdsvolgorde tussen de typen zat, maar dat blijkt niet of nauwelijks het geval. In Neerijnen komen alle drie de typen naast elkaar voor. Het langhuis (waarbij woning en bedrijfsgedeelte onder één doorgaande kap liggen) is het meest simpele voorbeeld. Soms werd het woongedeelte aan een zijde uitgebouwd, waarbij een dwarskap op dat deel werd gebouwd. Zo ontstond het krukhuis. Als het woondeel aan twee kanten op die manier werd uitgebouwd ontstond er een volledige dwarskap. Van boven bekeken heeft de noklijn dan de vorm van een T. Deze boerderijvorm werd dan ook T-huis genoemd. Vrijwel alle traditionele boerderijen in Neerijnen hebben één van deze drie vormen.



Afbeelding 25 Boerderijvormen in het rivierengebied: achterin het langhuis, links het T-huis en rechtsvoor het krukhuis





Afbeelding 26 Een traditioneel boerenerf - een traditioneel boerenerf met latere toevoegingen

Dijkbebouwing

Typerend voor het rivierengebied in het algemeen en Neerijnen in het bijzonder is de dijkbebouwing. Deze komt zowel in de kernen als in het buitengebied voor. Dijkbebouwing had oorspronkelijk voornamelijk een niet-agrarische functie. Boerderijen waren in het algemeen op het maaiveld of op eigen, terpachtige verhogingen gevestigd. Dijkbebouwing was voor 'burgers': schippers, herbergiers, handelslieden en ambachtslieden.

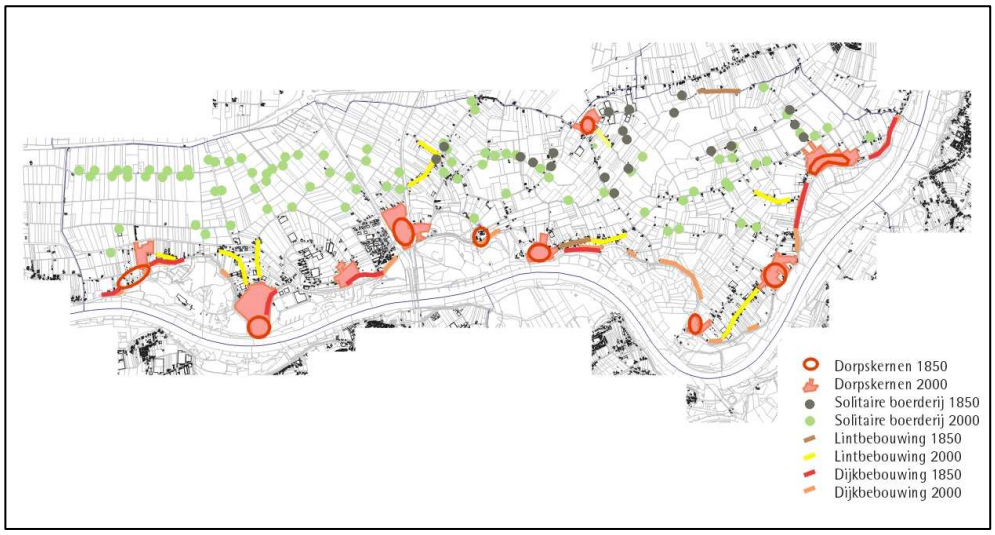
Afbeelding 27 dijkbebouwing

Structuurbeeld bebouwing buitengebied

In vergelijking met de situatie in de negentiende eeuw, hebben er sterke veranderingen plaatsgevonden in het buitengebied van Neerijnen. Globaal ten oosten van de lijn Waardenburg-Meteren kwamen er op de stroomruggen solitaire boerderijen voor. Sommige van die boerderijen lagen op terpachtige verhogingen. Het buitengebied ten westen van die lijn was vrijwel onbebouwd.

Verder is er in het buitengebied nogal wat lintbebouwing aanwezig, overwegend langs de dijken. Het betreft zowel dijkbebouwing op de dijk (dus met het vloerpeil ongeveer gelijk aan de kruin van de dijk) als dijkbebouwing aan de dijk (dus met het vloerpeil op maaiveldhoogte).

Ook komt er op de stroomruggen enige andere lintbebouwing voor, veelal als uitloper of als overblijfsel van de oude dorpskernen.



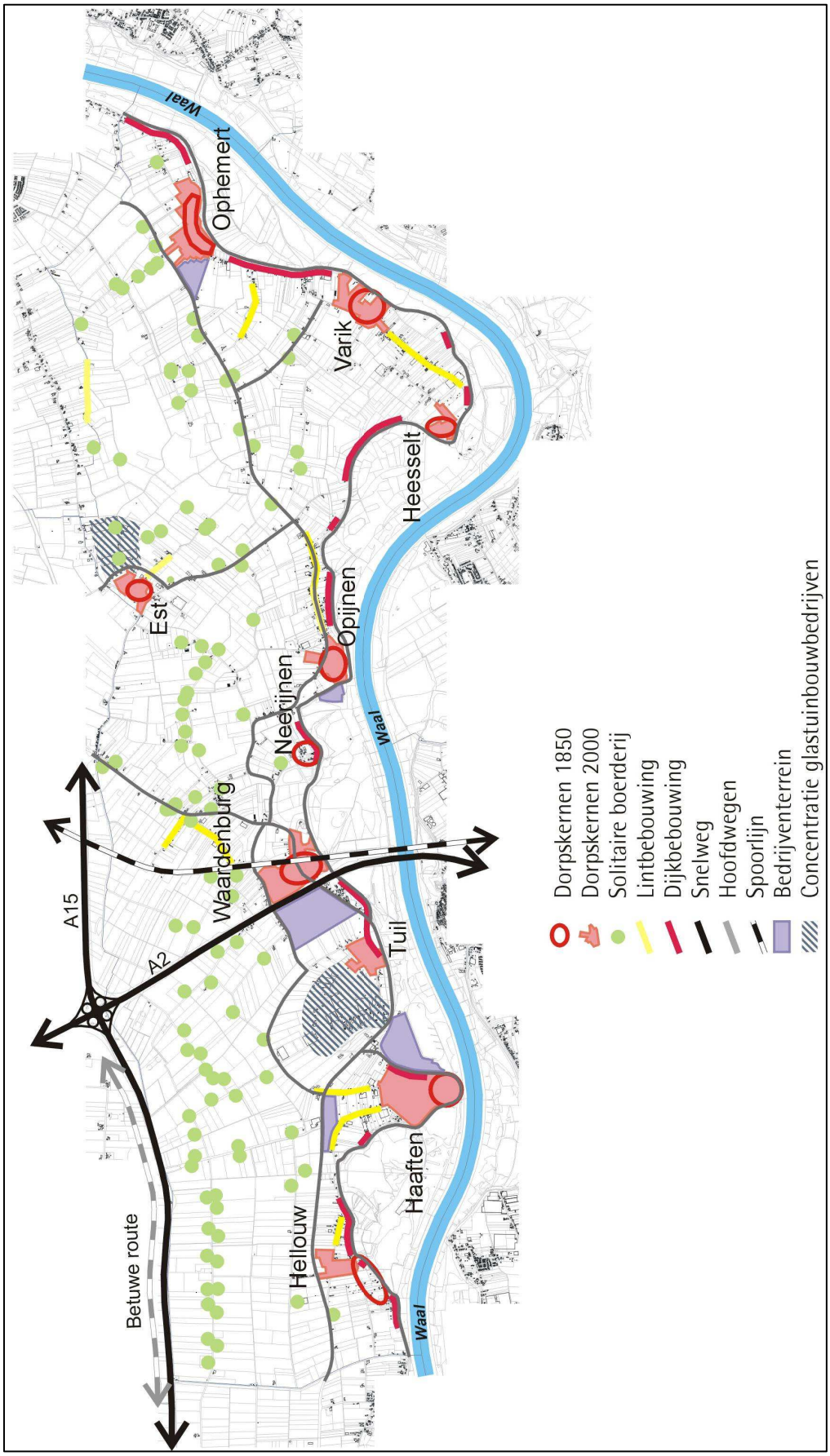
Afbeelding 28 structuurbeeld bebouwing buitengebied

3.2.4 Totaal structuurbeeld gemeente Neerijnen

Beeldbepalend voor de gemeente Neerijnen is de ligging aan de Waal. In de uiterwaarden is, op een enkele solitair gelegen steenfabriek na, geen bebouwing aanwezig. Vanaf de dijk is er geweldig uitzicht over de uiterwaarden aan de ene kant en de oeverwalkomgronden aan de andere kant. Zeer karakteristiek zijn hier de dijk- en lintbebouwingen.

Belangrijke infrastructurele structuren zijn de A2 en de spoorlijn in noord-zuidrichting en de A15 in oost-westrichting. De A2 en de spoorlijn doorsnijden Waardenburg en het buitengebied van de gemeente. Langs de A2 is een zichtlocatie met daarachter bedrijventerrein ontwikkeld. Verspreid over de gemeente bevinden zich een aantal andere bedrijventerreinen, waaronder recent ontwikkelde bedrijven en oudere steenfabrieken. Tussen Haaften en Tuil en ten oosten van Est is er sprake van een concentratie van tuinkassen.

Het westelijk deel van Neerijnen wordt gekenmerkt door een groot komgebied met oeverwallen langs de Waal. Het is een grootschalig landschap met een ruimtelijk en open karakter. Kenmerken zijn: overwegend open, vlak grasland met rationele blokvormige verkaveling, rechthoekige wegenpatroon en boerderijstraten. In het oostelijk deel van Neerijnen ligt een aantal veel kleinere kommen ingeklemd tussen brede oeverwallen en de uiterwaarden zijn hier groter. Kenmerken zijn: Open grasland en bouwland, blokvormige verkaveling, meestal rechte sloten en verspreid liggende boerderijen.
Binnen de oeverwallen liggen de woonkernen, lintbebouwing en verspreid staande boerderijen. De wegen en sloten zijn zowel bochtig als recht. De oeverwallen hebben over het algemeen een meer gesloten karakter. Negen van de 10 kernen liggen aan de Waalbandijk. Alleen Est is ontstaan op een oudere oeverwal van de Estse stroomgordel en ligt een stuk noordelijker in de gemeente.



Afbeelding 29 structuurbeeld gemeente Neerijnen

3.3 Bouwstenen: de gebiedstypen in de gemeente

De bebouwde omgeving bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden zoals historische dorpscentra, naoorlogse woonwijken en bedrijventerreinen. Het Gelders Genootschap heeft een aantal gebiedstypen onderscheiden die in zichzelf samenhangend zijn en daarbij kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen vertonen. Deze kenmerkende gebieden komen veelal in meerdere dorpen of steden voor en vormen dan ook de bouwstenen van de gebouwde omgeving.
In dit hoofdstuk worden de bouwstenen beschreven die voor gemeente Neerijnen van toepassing zijn.

Historisch gegroeide gebieden:

H1 historische dorpsgebieden (organisch gegroeid)/
historische dorpse bebouwingslinten (open, perceelsgewijze bebouwing)
H4 gemengde bebouwing
H5 dijkbebouwing

Planmatig ontworpen woongebieden:

W4/6 woonwijken in traditionele blokverkaveling/
forumbeweging (woonerven jaren ‘70-‘80)
W8 thematische uitbreidingswijken (metaforen, 90-00)
W9 individuele woningbouw (vrije sector)

Bedrijventerreinen:

B2 bedrijventerrein
B3 kantorenlocatie

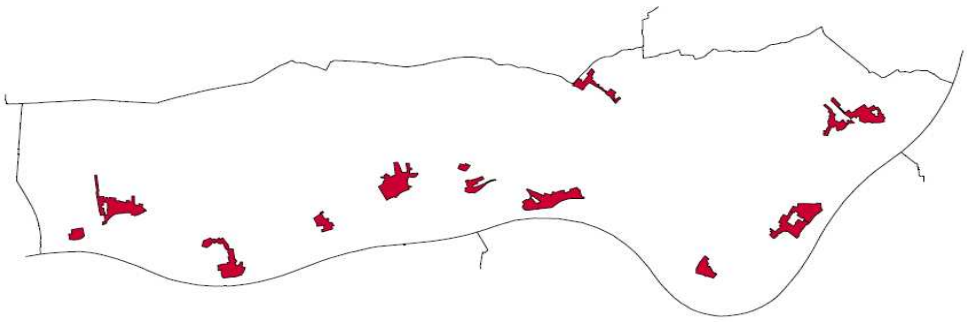
Groene gebieden:

G1 parken, groengebieden en sportcomplexen
G2 buitenplaatsen, landgoederen
G3 boerenerven – agrarisch buitengebied
G5 recreatieparken en vakantiewoningen

T Bijzondere thema’s

Categorie: historisch gegroeide gebieden

H1 Historische dorpsgebieden (organisch gegroeid)/historische dorpse bebouwingslinten (open, perceelsgewijze bebouwing)



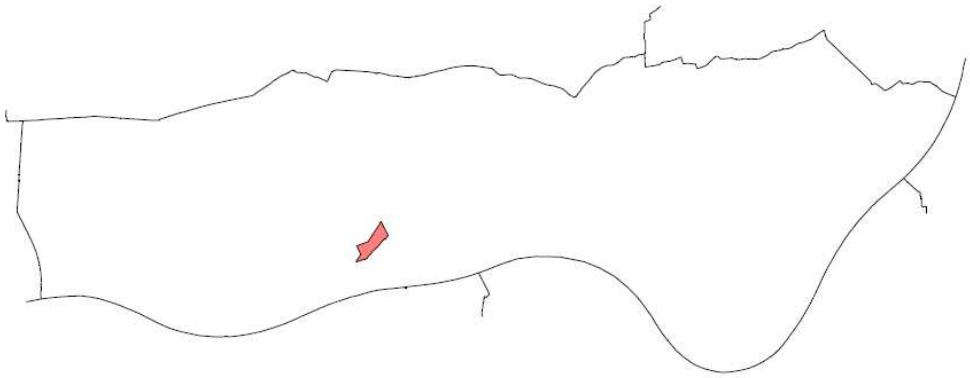
Zoals uit het voorafgaande blijkt zijn de kernen in de gemeente Neerijnen ontstaan als agrarische nederzettingen. Typerend voor de streek was het vroeger genoemde 'gestrekte esdorp' met voor- en achterstraat, zoals beschreven in de paragraaf met de nederzettingenstructuur. Rond deze historische structuren, en later langs andere bestaande wegen zijn de kernen van Neerijnen ontstaan. Est wijkt af van de andere historische dorpskernen doordat het ontstaan is rondom een driehoekige dorpsplein.
De oude dorpsgebieden kenmerken zich door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. Binnen deze gebieden zijn vaak nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Op enkele plaatsen en met name langs kruisingen van belangrijke wegen komt verdichting voor. Naast wonen zijn er soms functies als detailhandel en ambachten. In deze historische dorpsgebieden treffen we nog oude molens, kerken en boerderijen aan.
Oorspronkelijke dorpsgebieden vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente.

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

Vaak is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar. Aan het beeld van deze routes is de ontstaansgeschiedenis van de gemeente binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen.

De meeste lintbebouwing in Neerijnen is in het buitengebied aanwezig en gerelateerd aan de dijken (zie beschrijving H5) of aan wegen in het buitengebied (zie beschrijving G3). Typerend is de vitaliteit van deze linten: er komt bebouwing uit veel verschillen de perioden voor, van eeuwenoud tot zeer recent.
In de bebouwde kom is de Dreef in Haaften als enige bebouwingslint aangegeven.

H4 Gemengde bebouwing



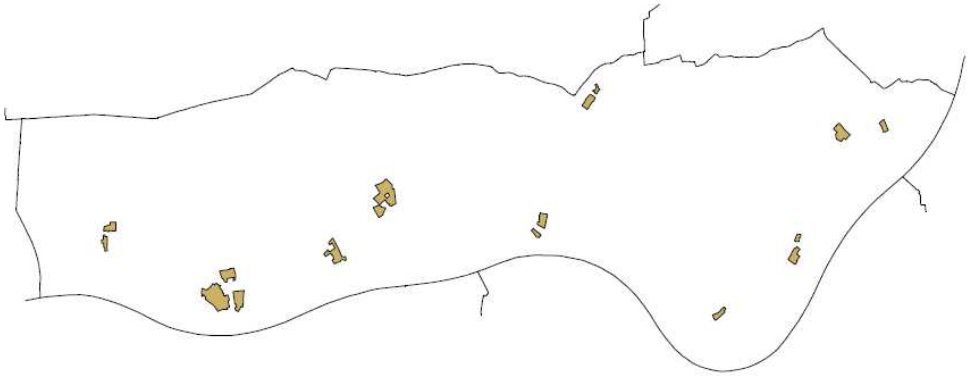
In en rondom historische kernen heeft in de loop der tijd een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat daarvan is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur.
In Waardenburg lijkt door de infrastructurele doorsnijdingen en de aanleg van het bedrijventerrein een 'restantgebied' te zijn ontstaan dat weinig samenhang heeft en diverse soorten bebouwing kent. Dit gebied is aangegeven als gemengde bebouwing.

H5 Dijkbebouwing

In de Gelderse rivierengebieden zijn in het verleden veel dijken aangelegd. De Waalbandijk is kenmerkend voor de gemeente Neerijnen. De laatste jaren zijn de dijken langs de grote rivieren verhoogd en verlegd in het kader van de dijkverbetering.
Langs dijken waarover doorgaande wegen lopen komt van oorsprong tegen of onder aan het dijklichaam bebouwing voor. Bebouwing die tegen het dijklichaam is gelegen bezit een bijzondere typologie die is afgestemd op de verlopende peilmaat. Soms komt alleen de kap boven de kruin van de dijk uit en is de bebouwing volledig georiënteerd op de veldzijde.
De laatste jaren zien wij nieuwe ontwikkelingen van bebouwing aan de dijken. Getracht wordt daarbij de bebouwing specifiek voor de dijksituatie te ontwerpen. Het project 'bouwen aan de dijk' is hiervan een goed voorbeeld.
De dijkbebouwing komt zowel binnen als buiten de bebouwde kommen voor. Binnen de bebouwde kommen zijn ze aangegeven als combinatie met H1 buiten de bebouwde kom zijn zij aangegeven in combinatie met G3 boerenerven- agrarisch buitengebied.

Categorie: woongebieden

W4/6 woonwijken in traditionele blokverkaveling / Forumbeweging (woonerven jaren '70-'80)



De woongebieden met traditionele blokverkaveling en de woonerven lopen in gemeente Neerijnen regelmatig onopgemerkt in elkaar over. Daarnaast is de invloed van de Modernen en de Forumbeweging in de buitenwijken soms van straat tot straat verschillend. Daarom zijn de woonuitbreidingen uit de jaren '40 t/m '80 van de gemeente Neerijnen onder één gebiedstype gebracht: W4/W6.

Woonwijken in traditionele blokverkaveling (W4)
In de jaren 50, 60 en 70 van de vorige eeuw zijn in gemeente Neerijnen een aantal woongebieden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande.
De samenhang in het straatbeeld van deze gebieden wordt onder meer bepaald door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Daarnaast zorgen de eenvoudige hoofdmassa´s en kapvormen (zoals zadelkappen) voor een rustig bebouwingsbeeld. Kenmerkend zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen/dakopbouwen voegen zich meestal soepel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema.

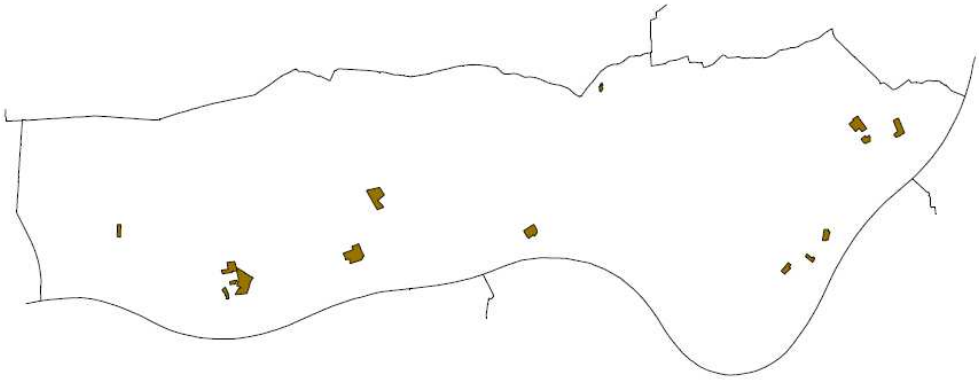
Verstoringen van het bebouwingsbeeld ontstaan veelal bij de hoekwoningen omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen regelmatig op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijken in traditionele blokverkaveling.

Wanneer woningen afzonderlijk aan particulieren worden verkocht bestaat het gevaar dat de architectonische samenhang in het straatbeeld langzamerhand verdwijnt.

Forumbeweging (woonerven jaren ’70-’80, W6)

Als reactie op de blokverkaveling en de invloed van de ‘modernen’, die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren ’70 de Forumbeweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. In gemeente Neerijnen zijn in deze periode een aantal woongebieden ontstaan. Deze woongebieden periode hebben een grilliger stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. Over het algemeen zijn de woongebieden vrij groen en ruim van opzet. Ook de meer toegepaste variatie en kleine schaal van de bebouwing zijn aantrekkelijk. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt. De woningen zijn veelal niet meer zo straatgericht, maar meer georiënteerd op de privétuin, waarbij er variatie bestaat in de vormgeving openbaar-privé. De architectuur van de woningen is relatief ingetogen en sluit aan bij de jaren 70-mode; donkere, semi-ambachtelijke materialen; bruin hout, rode baksteen en donkere pannen. De woongebieden met traditionele blokverkaveling en de woonerven lopen in gemeente Neerijnen regelmatig onopgemerkt in elkaar over, met name in de gebieden waarin het stratenpatroon niet erg grillig is en het bebouwingsbeeld wordt bepaald door eenvoudige hoofdmassa’s met kappen.

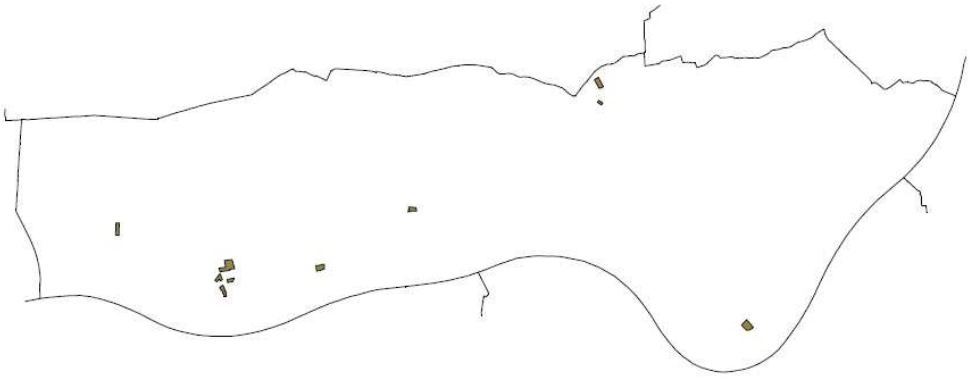
W8 Thematische uitbreidingswijken (metaforen – vanaf jaren ’90)



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

In de kernen Haaften, Waardenburg, Opijnen, Varik en Ophemert komen thematische uitbreidingswijken voor. Bij de ontwikkeling van deze gebieden is veel aandacht besteed aan de architectonisch/stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken hebben verschillende architectuurthema’s een bewuste plek toegewezen gekregen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de verkavelingsopzet is, in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia, weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er zijn weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen.

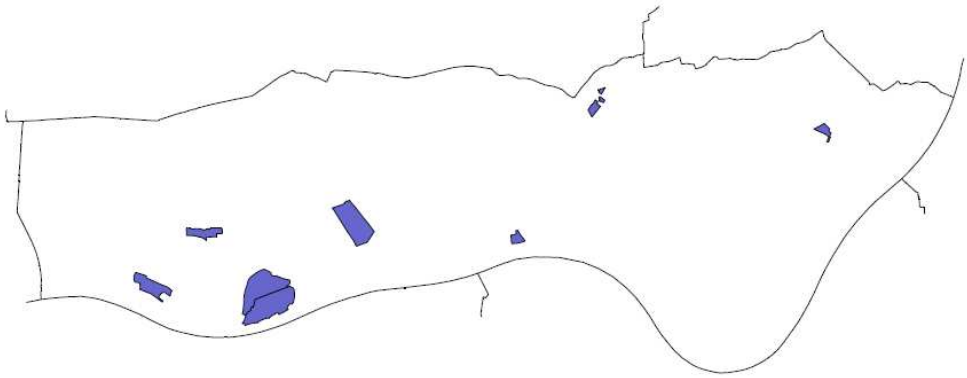
W9 Individuele woningbouw (vrije sector)



Individuele woningbouw bestaat uit veelal vrijstaande, gevarieerde woningen van één of twee bouwlagen met kap. De straten en buurten hebben een groen, en vaak dorps karakter. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige stromingen ook in de vrije sectorwijken ingebracht.
De woningen van rond de jaren vijftig zijn gesitueerd aan rechte straten met trottoir, straatbomen en heestervakken. Het kleurgebruik in de detaillering van deze woningen, zoals houtwerk in de gevel, is overwegend donker. In deze periode gaat het vaak om kleinere inbreidingsplannen.
De straten vanaf het eind van de 20e eeuw zijn veelal geknikt met korte zijstraatjes en loopstroken in plaats van echte trottoirs. Het openbaar groen bestaat uit heestervakken met straatbomen. Hier gaat het naast kleine inbreidingsplannen ook om hele wijken en buurten aan de rand van de bebouwde kom.
De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daardoor een eigen en herkenbaar gezicht. Als er voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt een afwisseling in kleur- en materiaaltoepassing als prettig ervaren. Indien de kavels aan de krappe kant zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, werkt de diversiteit in het woningbeeld veelal negatief en ontstaan rommelige, onsamenhangende straten. De ruimere woongebieden zijn dan ook minder kwetsbaar dan compactere woongebieden. De laatste jaren wordt in de vrije sectorgebieden veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit onder andere in de vorm van beeldkwaliteitplannen.
In gemeente Neerijnen zijn een aantal kleine gebieden aangewezen met individuele woningbouw. Deze zijn in Haaften, Waardenburg en Est aanwezig.

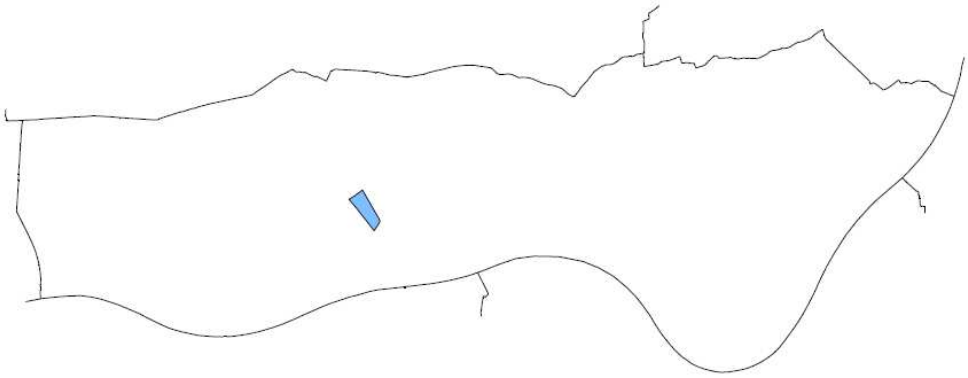
Categorie: bedrijfsgebieden

B2 Bedrijventerrein



In gemeente Neerijnen zijn een aantal steenfabrieken aanwezig die in de buurt van de Waal liggen. Vervolgens zijn er een aantal nieuwe bedrijventerreinen ontstaan langs de provinciale wegen en de A2. Ter plaatse van Waardenburg is een zichtlocatie voor kantoren ontwikkeld (zie beschrijving B3) met daarachter een bedrijventerrein. Ook bij Haaften en Ophemert zijn bedrijventerreinen ontwikkeld.
De laatste jaren is veel zorg en aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. De vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte en de bedrijfspercelen wordt vaak geregisseerd door middel van beeldkwaliteitplannen.

B3 Slimwei/A2



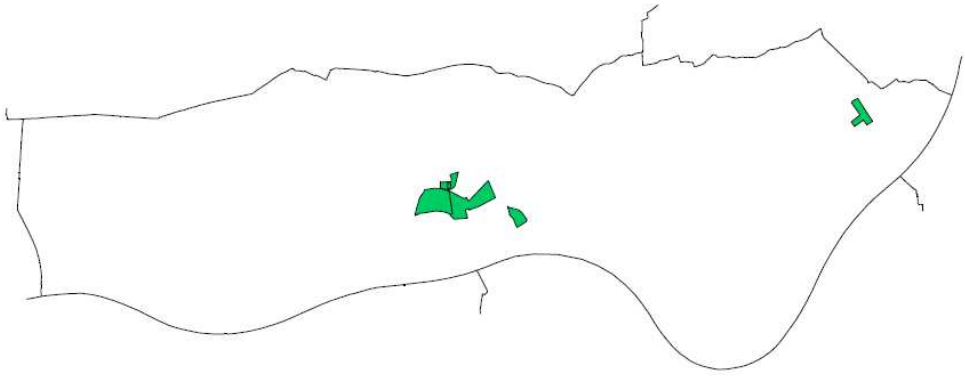
De zogenaamde kantorenlocaties zijn gebieden waar hoofdzakelijk bedrijven in de kantorensfeer zijn gevestigd. De inrichting van deze terreinen is dan ook afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers en er is gestreefd naar een meer 'parkachtige inrichting'. In Waardenburg is er sprake van een zichtlocatie voor kantoren langs de A2.

Categorie: groene gebieden

G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen

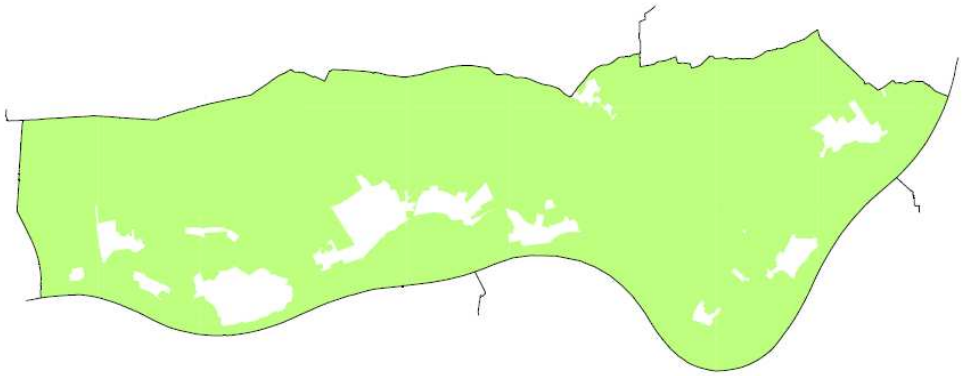
Groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten.
Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen. Op deze complexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes. In deze bouwsteen vallen ook de begraafplaatsen en andere groengebieden in de bebouwde kom van gemeente Neerijnen.

G2 Buitenplaatsen, landgoederen



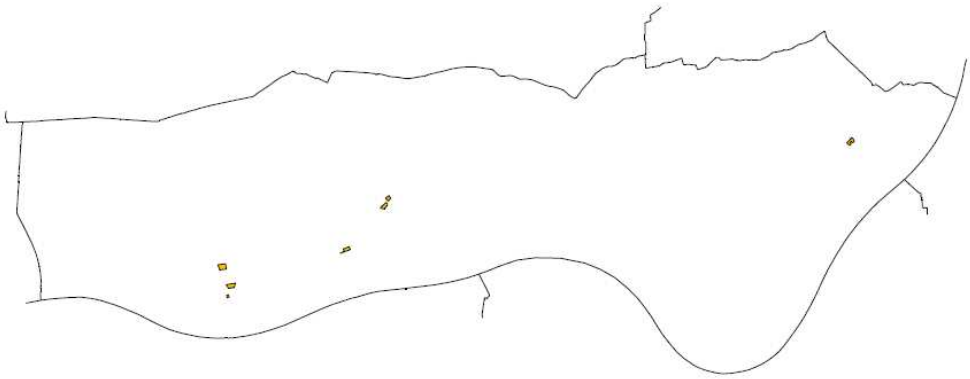
Buitenplaatsen en landgoederen komen, evenals in de meeste Gelderse gemeenten, voor in de gemeente Neerijnen. In de gemeente zijn een aantal buitenplaatsen verdwenen, maar er zijn er nog steeds landgoederen aanwezig: het kasteel 'Klingelenburg' in Neerijnen, het kasteel 'Waardenburg' en het kasteel 'Ophemert' en 'landgoed `Uytterwaerde'. In kasteel 'Klingelenburg' is het gemeentehuis van Neerijnen gevestigd. Dit kasteel en het kasteel 'Waardenburg' vallen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg.
Op de oudere buitenplaatsen en landgoederen is meestal de monumentenwet van toepassing. Deze stelt hoge eisen aan wijziging en onderhoud van de bebouwing. Bij de welstandsbeoordeling met betrekking tot beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarde van de bebouwing. Bij niet beschermde buitenplaatsen en landgoederen zal per geval bekeken moeten worden wat de kansen zijn voor behoud, herstel of aanpassing.

G3 Boerenerven - agrarisch buitengebied



In Gelderland treffen wij een rijke verzameling van gebieden aan die zijn ontstaan vanuit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische waardevolle gebieden beschermd. Denk hierbij aan het rivierengebied.
De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap van gemeente Neerijnen. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed. In het buitengebied van gemeente Neerijnen zijn een aantal karakteristieke bebouwingstypen te onderscheiden. Ten eerste het langhuistype, dat tevens het karakteristieke traditionele boerderijtype in het rivierengebied is. Binnen de gemeente zijn hiervan een aantal varianten aanwezig: het langhuis, het T-huis, en het krukhuis (zie ook paragraaf 3.2.3).
De 'jongere' erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Sommige erven maken deel uit van een agrarisch bebouwingslint. Beeldbepalend zijn ook de glastuinbouwkassen in het buitengebied.
De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. De oudere, bakstenen schuren maken plaats voor immense damwand loodsen. Deze verhouden zich vaak moeizaam met de van oudsher aanwezige bebouwing en de schaal van het landschap. Ook vindt er op voormalige boerenerven een functieverschuiving plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor eveneens onder druk.

Categorie: T bijzondere bebouwingsthema's



Onder de bijzondere bebouwingsthema's worden ten eerste de grotere bebouwingscomplexen verstaan die min of meer solitair zijn gelegen met een bijbehorend terrein. De bebouwing is veelal naar binnen gekeerd en ingebed in een groene terreininrichting of een groot parkeerterrein. In gemeente Neerijnen zijn verschillende gebiedjes aangeduid als bijzondere bebouwingsthema. Het betreft een aantal solitair gelegen bebouwing als verzorgingstehuizen, scholen en een dorpshuis.

3.4 Welstandsniveaus, de mate waarin welstand wordt ingezet

De zorg voor ruimtelijke kwaliteit kan worden gezien als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. De gemeente zal haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair richten op gebieden, structuren en onderwerpen die bepalend zijn voor de kwaliteit en de karakteristiek van de gemeente als geheel. Zo zal de gemeente veel aandacht besteden aan de beschermde gezichten en de stads- en dorpscentra, hetgeen resulteert in een zwaardere welstandstoets voor deze gebieden. In andere gebieden zal de gemeente zich minder als beeldregisseur opstellen, hetgeen zich vertaalt in een soepele welstandstoets. In gemeente Neerijnen is een redelijk hoog ambitieniveau toegepast. Welstandsvrije gebieden (niveau 4) komen er niet voor.

Elk gebied krijgt straks een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit geeft aan in welke mate de gemeente welstand inzet in een bepaald gebied. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. Een ontwikkelingsgebied kan als men dat wenst tijdelijk een ander welstandsniveau krijgen toebedeeld. Het welstandsbeleid kent vier welstandsniveaus:

welstandsniveau 1 **zwaar**

welstandsniveau 2 **regulier**

welstandsniveau 3 **soepel**

welstandsniveau 4 **welstandsvrij**

De welstandsniveaus worden in deze paragraaf toegelicht. Voor de bijbehorende welstandskaarten wordt verwezen naar de bijlage.

Het welstandsniveau heeft vooral te maken met hoe bij toetsing naar een bouwplan wordt gekeken. Dit komt vooral tot uitdrukking in de algemene beleidsuitgangspunten voor welstand. Bijvoorbeeld zet men in op behoud of gerichte verandering. Of heeft men speciale ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsniveau heeft ook gevolgen voor de wijze van toetsen. Bij een zwaarder niveau gaan meer plannen door naar de welstandscommissie. Ook kan gedacht worden aan prioriteiten in de sfeer van handhaving.

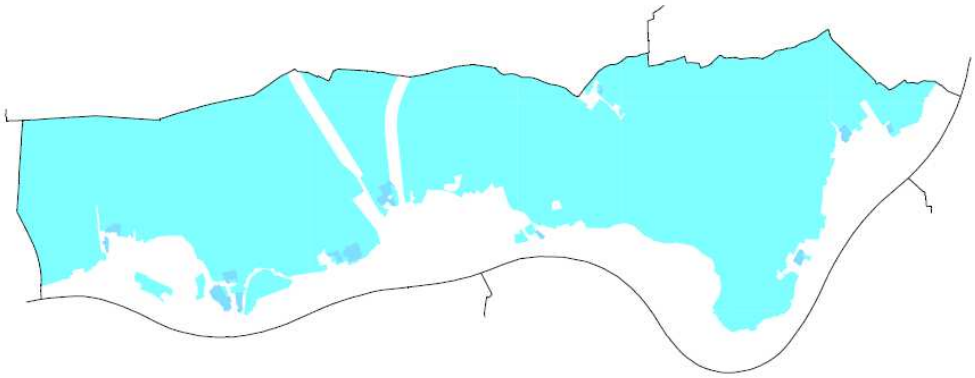
De beoordelingscriteria geven aan waarnaar bij toetsing naar een bouwplan wordt gekeken. Ze komen in de eerste plaats voort uit de aanwezige dan wel gewenste bebouwingskarakteristiek. Het welstandsniveau zegt dan iets over de wijze van toepassing van de beoordelingscriteria; zwaar, regulier of soepel. Ook zullen meestal bij de zwaardere welstandsniveaus meer of strengere beoordelingscriteria worden gegeven.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 Streng	Niveau 2 Regulier	Niveau 3 Soepel	Niveau 4 Vrij
Relatie met de omgeving	Plaatsing / situering	Streng	Streng	Kritisch	Niet
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	Materiaal (hoofdvlakken)				
	Kleur (hoofdvlakken)				
Het bouwwerk op zichzelf	Compositie massaonderdelen	Streng	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet
	Gevelindeling				
	Vormgeving gevelelementen				
De detaillering	Materialen (onderdelen)	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet	Niet
	Kleuren (onderdelen)				
	Detaillering (onderdelen)				

Afbeelding 30: tabel weerstandsniveaus

Welstandsniveau 1: de zware toets

Dit welstandsniveau wordt door de gemeente toegekend aan structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken kunnen niveau 1 krijgen. Dit welstandsniveau kan verder worden toegekend aan ontwikkelingsgebieden en reconstructiegebieden; daar waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan.



De niet-gekleurde gebieden kennen niveau 1

Voor de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie van de gemeente Neerijnen zijn de historische dorpsgebieden van de kernen met elk een eigen karakteristiek, de dijk met de typische dijkbebouwing erlangs en de traditionele boerderijen beeldbepalend en hebben een cultuurhistorische waarde.

In gemeente Neerijnen hebben deze karakteristieke, cultuurhistorische elementen het welstandsniveau 1 toegekend gekregen. De traditionele boerderijen, die de monumentenstatus hebben, zullen als bebouwingsthema's in het buitengebied worden opgenomen en dienen via deze weg een welstandstoets niveau 1 te krijgen. De uiterwaarden, die bijna geheel onbebouwd zijn, krijgen een strenge welstandstoets; want als er in dit bijzondere natuurlandschap gebouwd wordt, dient dit zeer zorgvuldig te gebeuren. Vanaf deze rijksweg en vanuit de trein ligt de gemeente goed in het zicht. Dit zijn tevens beeldbepalende ruimtelijke structuren voor de gemeente, waardoor een strengere welstandstoets op zijn plaats is.

Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.
Voor alle vergunningsplichtige plannen wordt advies gevraagd aan de welstandscommissie. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de inpassing in de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering en materialisering ervan.

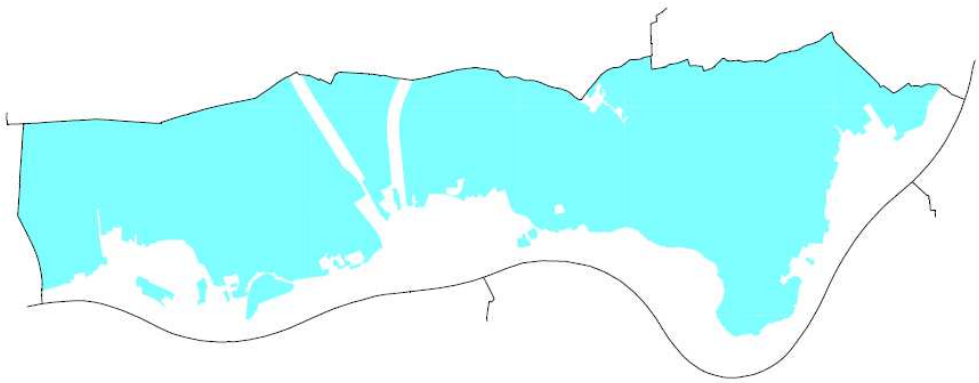
Toetsing

Zware toetsing houdt in dat over alle vergunningsplichtige plannen advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie. Bij deze beoordeling gelden in principe de volgende aandachtsvelden (zie schema aandachtvelden):

- relatie met de omgeving;
- het bouwwerk op zichzelf;
- de detaillering.

Welstandsniveau 2: de reguliere toets

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente niet de prioriteit hebben zoals de gebieden met welstandsniveau 1, maar waar zeker wel aanleiding geven om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.



De licht-blauw gekleurde gebieden kennen niveau 2

In gemeente Neerijnen heeft het buitengebied -met uitzondering van de dijk, de uiterwaarden, de traditionele boerderijen (met monumentenstatus) en de ruimtelijke structuren (zie niveau 1)- het welstandsniveau 2 toegekend gekregen. Dit betekent een reguliere welstandstoets voor de bebouwing in het buitengebied die geen topprioriteit binnen de gemeente hebben. Het gaat ten eerste om gebieden die door de ligging goed zichtbaar zijn; zoals de bebouwing in het buitengebied of in het stedelijk groen en de bedrijventerreinen. Ook zijn de in- en uitbreidingsgebieden vanaf de jaren '90 vanwege een zorgvuldige architectuur opgenomen in de welstandstoets 2.

Beleid

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

Toetsing

Over alle vergunningplichtige plannen wordt een welstandsadvies gevraagd. Bij deze beoordeling gelden in principe de volgende aandachtsvelden (zie schema aandachtsvelden):

- relatie met de omgeving;
- het bouwwerk op zichzelf;
- de detaillering (waar van essentieel belang).

Welstandsniveau 3: een soepele toets.

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

De blauw gekleurde gebieden kennen niveau 3

Over het algemeen vallen de planmatige naoorlogse wijken onder welstandsniveau 3. Deze gebieden liggen meestal verscholen achter oudere bebouwingslinten. Ingrepen in de architectuur van de bebouwing is vaak goed inpasbaar. De naoorlogse planmatige gebieden die in het zicht liggen hebben over het algemeen een hoger welstandsniveau toegekend gekregen (niveau 2). Ook de camping/recreatieterrein bij Tuil heeft welstandsniveau 3 gekregen. Ook hier geldt dat de delen van de camping die in het zicht liggen een hoger welstandsniveau (niveau 2) toegekend hebben gekregen.

Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Streven is zoveel mogelijk plannen onder mandaat van de welstandscommissie af te handelen. In de regel zal de rayonarchitect dit mandaat uitoefenen.

Toetsing

Bij deze beoordeling gelden in principe de volgende aandachtsvelden (zie schema aandachtsvelden):

- relatie met de omgeving;
- het bouwwerk op zichzelf (alleen indien van belang voor behoud van de bestaande kwaliteit c.q. basiskwaliteit);
- de detaillering (alleen indien van belang voor behoud van de bestaande kwaliteit c.q. basiskwaliteit).

Welstandsniveau 4: welstandsvrij (komt niet voor in gemeente Neerijnen)

In deze gebieden wordt een welstandsbeoordeling overbodig geacht. Hiervoor kunnen uiteenlopende redenen zijn, zoals een politieke keuze voor minder regels, op zichzelf staande gebieden die geen of nauwelijks invloed hebben op de omgeving of een experiment naar ‘wild wonen’.

Het kan gaan om bestaande gebieden of nieuw te ontwikkelen gebieden die bijvoorbeeld in het kader van een stedenbouwkundig experiment welstandsvrij worden verklaard. Dit welstandsniveau is niet toegepast in gemeente Neerijnen.

Beleid
Bouwplannen worden in deze gebieden wel aan alle andere voorschriften getoetst, zoals het Bouwbesluit en het bestemmingsplan waarin zaken als rooilijnen en goot- en nokhoogte kunnen worden vastgelegd.

3.5 Reclamecriteria

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd.
Om balans te krijgen tussen enerzijds een verzorgd straatbeeld en anderzijds het economisch belang heeft de gemeenteraad van Neerijnen in 2006 de 'Beleidsregels Reclame in Neerijnen' vastgesteld. Deze richtlijnen voor reclame-uitingen moeten aantasting van het straatbeeld voorkomen en bijdragen aan de kwaliteit van de gemeente, en moeten gelijktijdig ruimte bieden voor economische levendigheid, zodat ondernemers zich kunnen ontwikkelen. Deze paragraaf verschaft duidelijkheid over de criteria waaraan aanvragen voor het aanbrengen van handelsreclame getoetst worden. Deze criteria zijn specifiek en betreffen de situering, afmetingen, uitvoering en vormgeving.

3.5.1 Definitie handelsreclame

Onder handelsreclame dient te worden verstaan:
Iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Vaste reclames op of achter ramen of glazen puien, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, worden ook als handelsreclame aangemerkt.

3.5.2 Juridische aspecten

De invloed van de gemeente op reclame-uitingen gaat zover als juridische sturing en handhaving mogelijk is. Onderstaand een uitleg over de juridische aspecten:
De Algemene Plaatselijke Verordening omvat meerdere regelingen die relevant zijn voor het plaatsen van reclameobjecten, de regeling voor gebruik van de uitstallingen en de regeling voor exploitatie-/terrasvergunningen. Alle kennen een (al dan niet eenduidig verwoorde) welstandtoets.
Als een reclameconstructie is aan te merken als een vergunningplichtig bouwwerk in de zin van de Wabo dan is een omgevingvergunning voor het bouwen nodig. Het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand kan hierbij een weigeringsgrond zijn voor een omgevingsvergunning.
Verder speelt welstand een belangrijke rol bij het beoordelen van handelsreclame welke zonder de benodigde vergunning is gerealiseerd. Een handhavingstraject begint met de vraag of het object gelegaliseerd kan worden c.q. vergunbaar is. Zoals hierboven beschreven, zijn de redelijke eisen van welstand verankerd in de toetsgronden van de reclamevergunning en omgevingsvergunning.

3.5.3 Richtlijnen en bepalingen

In hoofdstuk 4, Specifieke welstandscriteria, worden per gebiedsthema ook specifieke reclamecriteria gegeven. Ieder te onderscheiden gebied heeft een eigen karakter waarop commerciële reclamevoering op adequate wijze dient in te spelen. Het karakter van een historische dorpskern is anders dan dat van een buitenwijk, een winkelcentrum is anders dan een woonbuurt en een bedrijfsterrein verschilt van een parkgebied. Indien niet voldaan wordt aan de specifieke criteria, dan wordt een aanvraag om een omgevingsvergunning niet goedgekeurd.

4 Specifieke welstandscriteria

Inleiding
In dit hoofdstuk wordt het gebiedsgericht welstandsbeleid voor de gemeente Neerijnen uitgewerkt. De in hoofdstuk 3 onderscheiden bouwstenen (gebiedstypen) zijn de kapstok voor de uitwerking van het welstandsbeleid. Voor deze uitwerking is de gemeente Neerijnen onderverdeeld in gebiedsthema's en bebouwingsthema's. Uitgangspunt voor de indeling van de gebiedsthema's is de ruimtelijke samenhang op buurtniveau. Uitgangspunt voor het buitengebied is de samenhang per bebouwingscluster. Deze samenhang komt onder meer naar voren in overeenkomstige bebouwingskenmerken. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van deze thema's.

1 Historische dorpsgebieden
2 Gemengde bebouwing
3 Na-oorlogse woningbouw
4 Bedrijventerreinen
5 Slimwei/A2
6 Stedelijk groen/recreatiegebieden
7 Bijzondere bebouwingsthema's
8 Dijkbebouwing binnen de bebouwde kom
9 Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg
10 Buitengebied:
    1 Agrarische bebouwingslinten
    2 Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom
    3 Traditionele boerderijen

Per thema wordt aangegeven welk welstandsniveau er toepasbaar is. De weerstandsniveaus zijn hierna kort beschreven. Voorts worden de welstandscriteria voor ieder deelgebied benoemd.
Daarnaast wordt met een kaart bij iedere paragraaf verduidelijkt om welk deelgebied het gaat. Deze kaart geeft tevens inzicht in de opbouw en de structuur van het gebied.
De beoordelingscriteria voor de bebouwing in het buitengebied is verder vervat in 3 bebouwingsthema's.

4.1 Historische dorpsgebieden

4.1.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Het behoud van het karakter van de historische dorpsgebieden van de kernen Hellouw, Haaften, Waardenburg, Neerijnen, Opijnen, Est, Heesselt, Varik en Ophemert, is van groot belang voor de identiteit van de kernen en de gemeente Neerijnen als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer die in een lange reeks van jaren is opgebouwd per dorpskern, zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van deze dorpsbeelden leiden dienen te worden vermeden.

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonisch karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting is slechts in beperkte mate mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch dorpsgebied (zoals bijvoorbeeld openheid, relatie met het landschap, doorzichten e.d.) benaderd worden. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Deze zal altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

De Historische dorpsgebieden zijn weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwingsbeeld

Het beleid is vooral gericht op het behoud van variatie binnen het samenhangende beeld per historisch dorpsgebied. Dit houdt over het algemeen in dat het individuele karakter van de panden voorop staat. Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk.

Om de samenhang en harmonie in het historisch dorpsbeeld per kern te bewaren, is het bij nieuwbouw essentieel dat de gebiedskenmerken tot uitgangpunt worden genomen. Deze kunnen met de nodige terughoudendheid in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt.
Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. dienen ondergeschikt te blijven.
Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria. Voorwaarde is dat sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit en de oriëntatie binnen het historische dorpsgebied.

Welstandsniveau
De samenhang van elk historisch dorpsgebied met zijn kenmerkende detaillering is kwetsbaar en dient derhalve zorgvuldig bewaakt te worden. Voor de historische dorpsgebieden van de gemeente Neerijnen, die over het algemeen een hoge ruimtelijke kwaliteit uitstralen, waar relatief veel monumenten voorkomen en waar een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, is welstandsniveau 1 van toepassing. De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart.
Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden), geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

Voor belangrijke ingrepen in het historische dorpsgebied zal door het gemeentebestuur steeds een program van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.1.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[13]

- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

MASSAVORM*

- De inpassing van massa en vorm tussen de bestaande bebouwing moet zorgvuldig zijn.
- De bouwhoogte, circa één-twee lagen met kap, dient afgestemd te worden op de omgeving.
- De bouwhoogte moet afgestemd worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.

13 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

GEVELOPBOUW

- Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik essentieel te zijn.
- Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlkenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.
- De verticale geleding van de gevel dient benadrukt te worden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing.

MATERIAAL EN KLEUR (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- In hoofdzaak dient men aardkleuren bakstenen voor gevels en donkere dakpannen op de daken toe te passen. Andere dakbedekking wordt toegestaan indien deze kenmerkend is binnen het betreffende historische dorpsgebied.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Bij nieuwbouw bepalen aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken. In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden alleen toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN

- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.
- Eigentijdse interpretaties van kapvormen moeten aansluiten bij het bestaande bekappingsbeeld.
- Toevoegingen per pand voor de voorgevel zijn in principe niet toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel, en zijn geïntegreerd in de architectuur van het pand.

GEVELINDELING

- De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden.
- De verticale ritmiek van de gevel moet benadrukt worden.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld worden.
- De vormgeving van de onderpui dient samen te hangen met die van de bovengevel.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw dient zorgvuldig te worden behandeld.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving.
- Gevels en eventuele etalages op straatniveau hebben een open karakter en moeten binnen de architectuur van het pand passen.

Voor puien en winkelpuien gelden de volgende aanvullende criteria:
- Men dient een transparante vormgeving toe te passen (Relatie binnen buiten).
- Geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken zijn niet toegestaan.
- Duurzame materialen dienen te worden toegepast, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- Detaillering dient te worden afgestemd op oorspronkelijke detaillering van de gevel.
- Opvallende en of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.

C Detailaspecten

MATERIAAL EN KLEUREN (ONDERDELEN)
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet toegepast worden bij beplating van gevels.
- Bij tuinbouwkassen is glas wel toegestaan
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
-

DETAILLERING
- Bij renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en spekklagen.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke dienen met aandacht te worden ontworpen.

4.1.3 Reclame

Historische dorpsgebieden zijn vaak ontstaan als agrarische nederzettingen, bebouwingslinten zijn vaak ontstaan als bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. In en rondom historische kernen en dorpse lintbebouwing heeft in de loop der tijd een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden.

De verdichting bestaat uit gemengde bebouwing en is in verschillende stadia ontstaan. Over het algemeen heeft dit plaatsgevonden tussen de historische lintbebouwing en de latere planmatig opgezette uitbreidingswijken.

Ten aanzien van de reclames in de historische dorpsgebieden en bebouwingslinten geldt uiteraard dat deze moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand voor de wijze waarop de reclame is ingepast in de architectuur van het pand en in de ‘dorpse’ omgeving.

Algemeen
- Gelet op de karakteristiek van de betreffende gebieden (het min of meer dorpse karakter) dienen reclamevoeringen qua hoeveelheid, afmetingen, kleurstellingen en vormgeving terughoudend te zijn en het karakter van deze gebieden te respecteren.
- Bij de beoordeling van reclame wordt ervan uitgegaan dat deze technisch, reclametechnisch en visueel optimaal wordt aangepast aan het gebouw en ingepast in de omgeving.

- De attentiewaarde dient meer op het stedenbouwkundig-architectonische ensemble te liggen dan op alleen de commerciële reclamekant.
- Bij reclame moet sprake zijn van integratie in de architectuur van het pand. Aan de kwaliteit van het pand mag geen afbreuk worden gedaan.
- Bij nieuwbouw en/of verbouw moet in het ontwerp worden aangegeven waar de ontwerper reclames mogelijk acht, rekening houdend met de criteria.
- Reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Verwijzen naar een elders gelegen bedrijf of winkel of merknaam is niet toegestaan.
- Een reclame moet zich als een bescheiden en terughoudend vormgegeven toevoeging aan een pand presenteren, hetgeen geldt voor de grootte, vorm en materialisering.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.
- Per pand mogen in beginsel slechts twee reclame-uitingen worden aangebracht; één vlak tegen de gevel en één als uithangbord, banier of lichtreclame die loodrecht op de gevel staat. Hoekpercelen kunnen aan beide gevels reclame voeren.
- Reclames bovenop luifels, daken, gebouwen, dakgoten of dienovereenkomstige bouwdelen zijn niet toegestaan.
- Een huisstijl van een onderneming of gestandaardiseerde reclame is alleen toegestaan, indien deze voldoet aan de in deze nota gestelde eisen.
- Enkelzijdige lichtbakken zijn niet toegestaan, tenzij deze zijn geïntegreerd in het puiontwerp.
  Verticaal gerichte, bewegende of knipperende reclames zijn niet toegestaan. Onderstrepen van teksten en benadrukken van de winkellengte middels een licht- of neonlijn is niet toegestaan.
- In gebieden met een overwegende woonbestemming dienen reclames achterwege te blijven, omdat zij de visuele rust van de omgeving verstoren. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte. In deze gevallen is een beperkte naams- of beroepsaanduiding mogelijk.

Reclame tegen de gevel

- Handelsreclame tegen de gevel moet passen binnen de zone tussen de onderpui en verdiepingramen, met een maximale breedte van 60% van de gevelbreedte en 4 m, en een maximale hoogte van 0,6 m. Reclames mogen niet boven de onderkant van de raamdorpels van de verdiepingskozijnen uitkomen.
- Bij reclames bestaande uit losse belettering zijn twee- of meerregelige teksten niet toegestaan.
- Reclames mogen niet in of nabij de perceelsgrenzen worden aangebracht, maar dienen bij voorkeur nabij de hoofdingang van een gebouw te worden aangebracht.

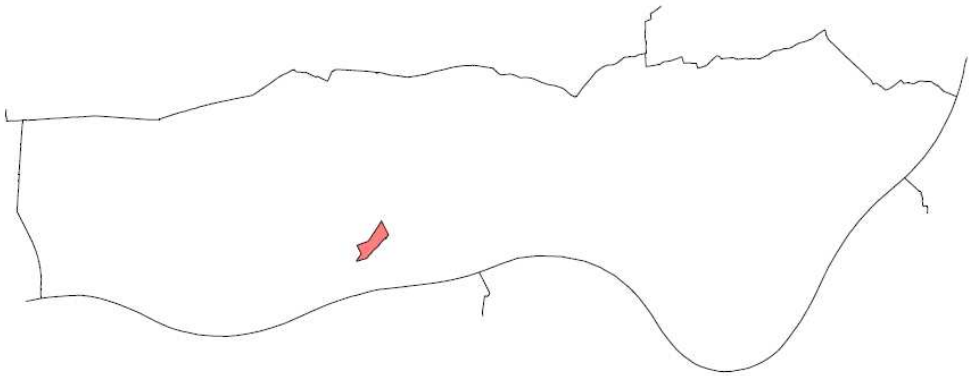
Uitstekende reclame

— Handelsreclame welke haaks op de gevel is geplaatst mag niet meer dan 0,8 m uit de gevel steken, met een maximale breedte van 0.6 m, een maximale hoogte van 0,6 m en een maximale dikte van 0,3 m. Reclames mogen niet boven de onderkant van de raamdorpels van de verdiepingskozijnen uitkomen en mogen niet bevestigd worden aan erkers of balkons.

Andere aspecten

— Reclame op zonweringen is slechts beperkt toegestaan, op de volant of op het onderste segment van de markies, met een maximale hoogte van 0,15 m, bij voorkeur nabij de toegangsdeur.

4.2 Gemengde bebouwing



4.2.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Als gevolg van grote infrastructurele ingrepen is er ten zuiden van de Steenweg in Waardenburg een gebied ontstaan dat weinig samenhang heeft en diverse soorten bebouwing kent. Dit gebied wordt uitgewerkt als het deelgebied 'gemengde bebouwing'. Het gebied is als een niet-planmatige uitbreidingen ontstaan en heeft een divers bebouwingsbeeld. Het straatbeeld van de Steenweg en de Achterweg heeft een open karakter, waarbij de relatie met het achterliggende landschap en de (voormalige) agrarische functie zichtbaar zijn. Uitgangspunt is dat de landelijke groen sfeer behouden blijft. Het minimaliseren van verharding en het toepassen van open, en bijvoorkeur groene erfafscheidingen spelen hierbij een belangrijke rol.
Het beleid is er op gericht om de eenheid in het straatbeeld (rooilijn, bouwmassa, gevelindeling, materiaalgebruik) waarbinnen een diverse bebouwingskarakter aanwezig is te behouden en waar nodig te versterken.

De Gemengde bebouwing is weergegeven op de Deelgebiedenkaart, blad 1.

Bebouwingsbeeld

Het beleid is vooral gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden passend in het beeld van de historisch gegroeide context. Bij aanpassingen en renovatie dient het oorspronkelijke architectonische karakter van de bebouwing als uitgangspunt te worden genomen. Moderne interpretaties van het architectonische karakter zijn binnen dit diverse karakter mogelijk.
Bij nieuwbouw is het essentieel dat de gebiedskenmerken tot uitgangspunt worden genomen en dat er een bijdrage wordt geleverd aan de eenheid van het straatbeeld. Deze kunnen met de nodige terughoudendheid in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt. Behoud van het veelal verticale karakter van de gevelopbouw en van de kenmerkende plasticiteit in het gevelvlak is daarbij essentieel. Karakteristiek voor de Steenweg is de schuine richting van de bebouwing ten opzichte van de weg. Bij de Achterweg staat de bebouwing evenwijdig aan de straat.

Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria.Voorwaarde is dat sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de omgeving.

Differentiatie welstandsniveau
In gebieden waar al een ruime variatie in opzet en detaillering is toegelaten en de ambitie zich beperkt tot instandhouding van de aanwezige kwaliteit wordt welstandsniveau 2, de reguliere toetsing, toegepast. De delen van dit deelgebied die direct zichtbaar zijn vanaf de Waalbandijk krijgen een strengere welstandsniveau 1. De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden) geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.2.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing dient het bestaande historische straatbeeld als uitgangspunt; namelijk kleinschaligheid, en diversiteit, waarbij de historische ontwikkeling afleesbaar blijft.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[14]
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid en diversiteit.

14 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Er moet gebouwd worden in de bestaande rooilijn. Eventuele verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- Het overwegend open straatbeeld met herkenbare individuele panden en de relatie met het achterliggende landschap dient in stand gehouden te worden.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Eventuele bedrijfsbebouwing dient op het achtererf te worden geplaatst.

MASSA/VORM*

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte circa één tot twee lagen met kap, dient afgestemd te worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- Verspringingen in de dakgoothoogte moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie en/of nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- Bij nieuwbouw dient er aangesloten te worden bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving, deze mogen in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt. Behoud van het veelal verticale karakter van de gevelopbouw is daarbij essentieel.
- Er dient sprake te zijn van een verticale geleding van de gevel en deze moet naar voren komen in gevelassen.

MATERIAAL (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Bij nieuwbouw dienen gevels in hoofdzaak uit baksteen te bestaan en voor de daken dienen dakpannen te worden toegepast.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van gevels. Bij tuinbouwkassen is glas wel toegestaan.

KLEUR (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Bij nieuwbouw moeten aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken bepalen. (lichte kleur baksteen en in lichte kleuren geschilderde gevels en stucwerk worden alleen toegestaan indien deze veelvuldiger voorkomen in de straat en in getemperd kleurniveau worden toegepast.)
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN

- Bij aan- en bijbouwen dient de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing behouden te blijven.
- Toevoegingen per pand voor de voorgevel zijn in principe niet toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel, en zijn geïntegreerd in de architectuur van het pand.

GEVELINDELING

- Bij verbouwing en renovatie dient aangesloten te worden bij de richting en de maatverhouding van de bestaande gevelopeningen.
- De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) dienen een horizontale geleding te geven en het gevelvlak af te bakenen. Bij splitsing van ruimten moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven; bij samenvoeging van meerdere panden, moet de individualiteit van de panden voorop blijven staan.
- De ritmiek van de gevel moet verticaal gericht zijn en naar voren komen in gevelassen.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving.
- Zijgevels aan de openbare ruimte moeten ten minste op voetgangersniveau voorzien zijn van gevelopeningen ofwel op andere wijze met zorg zijn vormgegeven.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (ONDERDELEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.

DETAILLERING
- Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke dienen met aandacht voor de expressie en plasticiteit ontworpen te worden.

BOUWWERKEN OP ERVEN*
- Bouwwerken op erven dienen in onderlinge samenhang te worden vormgegeven.
- Toegangspoorten en dergelijke moeten in de lijn van de voorgevel of de erfgrens geplaatst worden.

4.2.3 Reclame

In het gebied met gemengde bebouwing is het beleid er op gericht om de eenheid in het straatbeeld (rooilijn, bouwmassa, gevelindeling, materiaalgebruik) waarbinnen een diverse bebouwingskarakter aanwezig is te behouden en waar nodig te versterken.

Ten aanzien van de reclames in het gebied met gemengde bebouwing geldt dat deze moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand voor de wijze waarop de reclame is ingepast in de architectuur van het pand en in de 'dorpse' omgeving.

Algemeen
- Gelet op de karakteristiek van het betreffende gebied (het dorpse karakter) dienen reclamevoeringen qua hoeveelheid, afmetingen, kleurstellingen en vormgeving terughoudend te zijn en het karakter van dit gebied te respecteren.
- Bij de beoordeling van reclame wordt ervan uitgegaan dat deze technisch, reclametechnisch en visueel optimaal wordt aangepast aan het gebouw en ingepast in de omgeving.
- De attentiewaarde dient meer op het stedenbouwkundig-architectonische ensemble te liggen dan op alleen de commerciële reclamekant.
- Bij reclame moet sprake zijn van integratie in de architectuur van het pand. Aan de kwaliteit van het pand mag geen afbreuk worden gedaan.
- Bij nieuwbouw en/of verbouw moet in het ontwerp worden aangegeven waar de ontwerper reclames mogelijk acht, rekening houdend met de criteria.
- Reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Verwijzen naar een elders gelegen bedrijf of winkel of merknaam is niet toegestaan.
- Een reclame moet zich als een bescheiden en terughoudend vormgegeven toevoeging aan een pand presenteren, hetgeen geldt voor de grootte, vorm en materialisering.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.
- Per pand mogen in beginsel slechts twee reclame-uitingen worden aangebracht; één vlak tegen de gevel en één als uithangbord, banier of lichtreclame die loodrecht op de gevel staat. Hoekpercelen kunnen aan beide gevels reclame voeren.

- Reclames bovenop luifels, daken, gebouwen, dakgoten of dienovereenkomstige bouwdelen zijn niet toegestaan.
- Een huisstijl van een onderneming of gestandaardiseerde reclame is alleen toegestaan, indien deze voldoet aan de in deze nota gestelde eisen.
- Enkelzijdige lichtbakken zijn niet toegestaan, tenzij deze zijn geïntegreerd in het puiontwerp.
  Verticaal gerichte, bewegende of knipperende reclames zijn niet toegestaan. Onderstrepen van teksten en benadrukken van de winkellengte middels een licht- of neonlijn is niet toegestaan.
- Bij panden met een woonbestemming dienen reclames achterwege te blijven, omdat zij de visuele rust van de omgeving verstoren. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte. In deze gevallen is een beperkte naams- of beroepsaanduiding mogelijk.

Reclame tegen de gevel

- Handelsreclame tegen de gevel moet passen binnen de zone tussen de onderpui en verdiepingramen, met een maximale breedte van 60% van de gevelbreedte en 4 m, en een maximale hoogte van 0,6 m. Reclames mogen niet boven de onderkant van de raamdorpels van de verdiepingskozijnen uitkomen.
- Bij reclames bestaande uit losse belettering zijn twee- of meerregelige teksten niet toegestaan.
- Reclames mogen niet in of nabij de perceelsgrenzen worden aangebracht, maar dienen bij voorkeur nabij de hoofdingang van een gebouw te worden aangebracht.

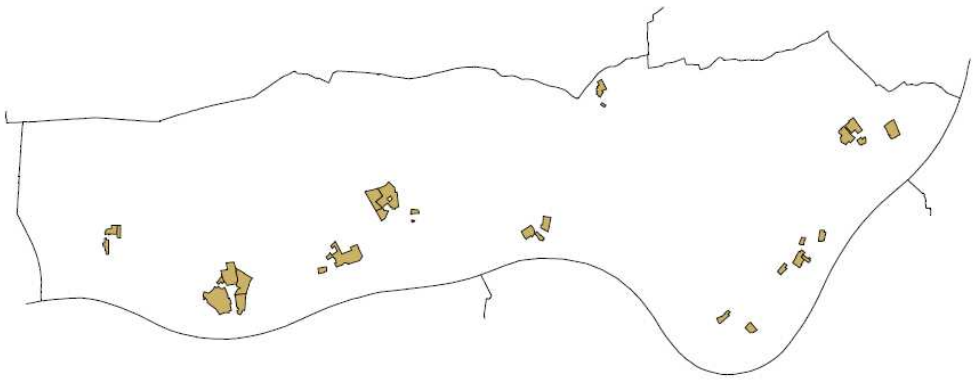
Uitstekende reclame

- Handelsreclame welke haaks op de gevel is geplaatst mag niet meer dan 0,8 m uit de gevel steken, met een maximale breedte van 0.6 m, een maximale hoogte van 0,6 m en een maximale dikte van 0,3 m. Reclames mogen niet boven de onderkant van de raamdorpels van de verdiepingskozijnen uitkomen en mogen niet bevestigd worden aan erkers of balkons.

Andere aspecten

- Reclame op zonweringen is slechts beperkt toegestaan, op de volant of op het onderste segment van de markies, met een maximale hoogte van 0,15 m, bij voorkeur nabij de toegangsdeur.

4.3 Na-oorlogse woningbouw



4.3.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

In dit deelgebied zijn, zoals de naam al weergeeft, de na-oorlogse planmatige uitbreidingen van de gemeente Neerijnen opgenomen. Het betreft de uitbreidingen met de traditionele blokverkaveling, de uitbreidingen volgens de forumbeweging (de woonerven), en de in/uitbreidingen vanaf de jaren 90. Binnen deze na-oorlogse planmatige uitbreidingen is er over het algemeen sprake van een duidelijke samenhang tot op straatniveau. Bouwplannen zullen beoordeeld worden op de heersende architectonische samenhang. Bij vervangende nieuwbouw van de woningen is het beleid gericht op het bewerkstelligen van een meer expressieve architectuur in de oudere wijken (’50 en ’60).

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de (basis)kwaliteit.

Het gaat bij de gebieden met de traditionele blokverkaveling om de handhaving van de heldere stedenbouwkundige opzet en de vanzelfsprekende rust, die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa’s, op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing.

Bij de hofjes en woonervenverkavelingen gaat het om de handhaving van de kleinschalige stedenbouwkundige opzet en de informele sfeer die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en schakeling van bouwmassa’s, op de gevarieerder inrichting van de openbare ruimte en op de ingetogen detaillering van de bebouwing.

Binnen de in- en uitbreidingsgebieden (vanaf de jaren ‘90) is er veelal sprake van een uitgesproken architectuur. Deze locaties zijn vaak met grote inspanning van betrokken partijen tot stand gekomen en trekken door hun bijzondere vormgeving en expressie de aandacht. Bij deze in- en uitbreidingen (vanaf de jaren ‘90) is veel aandacht besteed aan de architectonische/stedenbouwkundige uitstraling, duidelijkere erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte is veelal met zorg ontwikkeld.

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de (basis)kwaliteit die in het oorspronkelijke ontwerp is neergelegd. Het gaat om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de toevoegingen.

De Na-oorlogse woningbouw is weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwingsbeeld

Het beleid bij de na-oorlogse uitbreidingswijken tot de jaren '90 is vooral gericht op het behoud van het architectonische karakter van de buurt. Per woningblok is enige variatie in architectonische detaillering wenselijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk en soms bij nieuwbouw meer expressieve interpretaties van het architectonische karakter wenselijk. Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. mogen de rust in het straatbeeld niet verstoren.

In de in- en uitbreidingswijken (vanaf de jaren '90) wordt gestreefd naar de handhaving van het zorgvuldig opgebouwde bebouwingsbeeld. Wijzigingen en kleine ingrepen kunnen uiteindelijk dit bebouwingbeeld aantasten. De meeste ingrepen zijn goed te voorzien. Het gaat om erkers, serres, dakkapellen en aanbouwen. Vaak zijn in het ontwerpstadium van de woningen de uitbreidingmogelijkheden al aangegeven en ontworpen. Indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling om de oorspronkelijke architect(en) te vragen in deze behoefte te voorzien, zodat de kwaliteit van hun ontwerp optimaal gewaarborgd wordt.

Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria, wanneer sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van of aanvulling op de identiteit van en de oriëntatie binnen de bestaande omgeving. Het groene karakter van de tuinen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Aan de bewoners wordt extra aandacht gevraagd voor de vormgeving en onderlinge afstemming van tuinafscheidingen die in het zicht blijven.

Differentiatie welstandsniveaus
Vanwege de beperkte kwetsbaarheid van het architectonische karakter van de naoorlogse uitbreidingen tot de jaren '90 wordt in deze buurten veelal Welstandsniveau 3 toegepast. Waar deze buurten grenzen aan belangrijke structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente Neerijnen, wordt een welstandsniveau 2 toegepast.
Vanwege het zorgvuldig ontworpen en samenhangende karakter van de bebouwing op uitbreidingslocaties vanaf de jaren '90 is in deze buurten een regulier welstandstoezicht toegepast: welstandsniveau 2.

De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart.
Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied, zoals een wenselijke structurele verbetering van de oudere wijken binnen dit deelgebied, zal door het gemeentebestuur een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.3.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[15]

- Bij (vervangende) nieuwbouw, aanbouwen en bijbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- Het bestaande type straatbeeld van aaneen gebouwde of geschakelde en/of vrijstaande woningen moet in stand worden gehouden.
- Woningen moeten met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd zijn op de openbare ruimte.

MASSAVORM*

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving dient het uitgangspunt te zijn bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm moet afgestemd zijn op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting moet gehandhaafd blijven.
- Bij panden die een architectonisch of stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal aangebrachte toevoeging in beginsel en standaard uitvoering voor de overige bijbehorende panden.

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie of stelselmatige toevoegingen dienen de stijl en de materialisering aan te sluiten op die van de bebouwing in de omgeving.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de oorspronkelijke architectuur op eigentijdse wijze geïnterpreteerd te worden.
- Indien sprake is van een uitgesproken eigen architectuur van de straat dan dient bij de stijl en de materialisering van incidentele vervangende nieuwbouw hierop aangesloten te worden.

MATERIAAL (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie moet het oorspronkelijke materiaalgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt zijn of er dient sprake te zijn van stelselmatige verandering van het kleurgebruik voor het totale woonblok.
- Baksteen voor de gevels, eventueel in een beperkte kleurvariatie, en gewelfde dakpannen dienen te worden toegepast.

KLEUR (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijke kleurgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt te zijn of er dient sprake te zijn van stelselmatige verandering van het kleurgebruik voor het totale woonblok.
- Hoofdmaterialen moeten in aardkleuren toegepast worden, in combinatie met donkere of rode dakpannen.

---

15 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.
- Bij woonblokken die een stedenbouwkundig geheel vormen moeten de kleuren van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren evenals de aangebouwde delen op elkaar afgestemd zijn.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSAONDERDELEN*

- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De bestaande stelselmatige toepassing van accenten (b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling), hoek¬oplossingen, verspringingen en de manier van schakelen dient gerespecteerd te worden.
- Bijgebouwen en aanbouwen moeten duidelijk ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een doorgetrokken kap of van een plat dak.
- Aanbouwen en bijgebouwen op straathoeken dienen afgedekt te worden met eenzelfde vormgeving en kap in dezelfde helling als de hoofdmassa.
- Toevoegingen per pand voor de voorgevel zijn in principe niet toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel, en zijn geïntegreerd in de architectuur van het pand.
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak dienen de maat van de woning te accentueren.

GEVELINDELING

- De maat en schaal van de gevelindeling geleding dient gerespecteerd te worden.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen moet gehandhaafd worden.
- De kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht dienen een duidelijke expressie te verkrijgen.
- De toevoegingen per woning dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving.
- Toevoegingen als dakkapellen, erkers e.d. dienen in beginsel gestandaardiseerd te zijn, waarbij aangekapte dakkapellen ongewenst zijn.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel moeten benadrukt worden b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De compositorische opzet van de gevel dient uitgangspunt te zijn bij wijziging of toevoeging.

C Detailaspecten

KLEUREN EN MATERIALEN

- Kozijnen e.d. moeten een zodanig kleurstelling hebben die voldoende contrasteert met de kleurstelling van het muurwerk.

DETAILLERING

- Bij renovatie of incidentele nieuwbouw dient de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke in de omgeving maatgevend te zijn.
- De detaillering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw dient een zelfde mate van aandacht en expressie te verkrijgen als die in de omgeving.

4.3.3 Reclame

Voor wat betreft de karakteristiek en kenmerken van de na-oorlogse woningbouw wordt verwezen naar de beschrijvingen onder 3.3.

Algemeen kan worden opgemerkt dat in typische woongebieden primair de rust van de omgeving het karakter dient te bepalen en dat aan woningen aangebrachte reclames deze rust nadelig beïnvloeden.
Reclames die geen betrekking hebben op een ter plaatse gevestigde inrichting of bedrijf, of op een ter plaatse uitgeoefend beroep, zijn niet toegestaan.

Deze beleidsuitgangspunten voor woongebieden hebben tot doel te voorkomen dat het karakter van deze gebieden wordt aangetast.
In deze gebieden met een woonfunctie dienen reclames in principe achterwege te blijven, omdat zij storend zijn in het omgevingsbeeld.
Een uitzondering hierop vormen de woningen met een praktijkruimte. In deze gevallen is een beperkte naams- of beroepsaanduiding, bij voorkeur nabij de toegangsdeur, mogelijk.

Algemeen

- Gelet op de karakteristiek van de betreffende woongebieden, dienen reclames in deze gebieden in de regel achterwege te blijven.
- Bij een in of bij een woning gevestigde bedrijfs- of praktijkruimte, welke op grond van het bestemmingsplan (of via een binnenplanse ontheffing) is toegestaan (zoals ‘beroep aan huis’), is een beperkte naams- of beroepsaanduiding nabij de toegangsdeur, dan wel een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein, mogelijk.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.

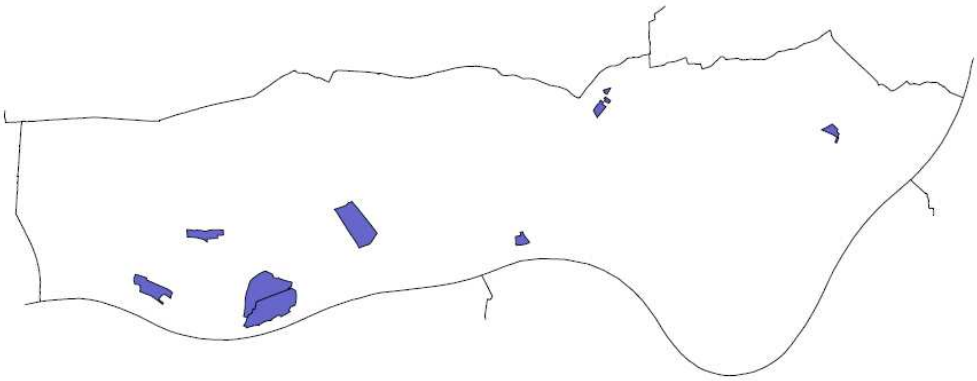
Reclame tegen de gevel

- Reclame tegen de gevel dient naast de voordeur of entree van de praktijkruimte, en in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping, te worden aangebracht.
- Reclame tegen de gevel mag maximaal 0,2 m breed en 0,2 m hoog zijn, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

Vrijstaande reclame

- Een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein dient qua vormgeving, materialisering, detaillering en kleurstelling een esthetische en duurzame kwaliteit te bezitten. De maximale maten van een zuiltje of bord bedragen 0,6 x 0,2 x 1,2 m, en de afstand tot de erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m.

4.4 Bedrijventerreinen



4.4.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Tot het deelgebied 'Bedrijventerreinen' behoren het bedrijventerrein Kerkewaard bij Haaften, het bedrijventerrein ten westen van de Achterweg bij Waardenburg en diverse kleinere bedrijventerreinen in de gemeente Neerijnen. Bedrijventerreinen zijn belangrijke peilers in de plaatselijke en regionale economie. Het beleid is gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid en gemengde bedrijvigheid. Er wordt steeds meer aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van deze bedrijventerreinen en de goede uitstraling van de bedrijven en de bedrijfsomgeving. Daarnaast worden er natuurlijk eisen gesteld aan de functionaliteit, de veiligheid en de milieubescherming.

De Bedrijventerreinen zijn weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwingsbeeld

Het architectonisch beleid is vooral op gericht op stimulering van het dynamische en eigentijdse karakter van deze bedrijfsterreinen. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten.
Voor het behoud van een goed imago van de bedrijven kan het wenselijk zijn dat ook voor de minder in het zicht lopende delen richtlijnen voor de vormgeving van bedrijfsbebouwing en de aankleding van bedrijfserven worden opgesteld. Gestreefd wordt de representatieve gedeelten van de bedrijfsbebouwing aan de straatzijde te situeren en de minder representatieve gedeelten (bijvoorbeeld opslag/parkeerterrein bedrijfswagens enz.) aan de achterzijde plaats te laten vinden.

Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria, wanneer sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie.

Differentiatie welstandsniveaus
Omdat de bedrijventerreinen vanuit het buitengebied over het algemeen goed zichtbaar zijn is het gemeentebestuur van mening dat er een zekere mate van aandacht besteed dient te worden aan de vormgeving van de op dit deelgebied aanwezige bedrijfsbebouwing. Derhalve is gekozen voor een welstandsniveau 2. Voor de haven ten zuiden van het bedrijventerrein Kerkewaard geldt, gezien de ligging in de uiterwaarden, een welstandsniveau 1. De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart.

Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.4.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[16]
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Bedrijfsbebouwing dient zoveel mogelijk in een rooilijn geordend te zijn.
- Hoofdgebouwen moeten aan de straatzijde staan, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet de bebouwing in dezelfde rooilijn staan als de belendende bebouwing.

MASSAVORM*
- De hoofdvorm van de gebouwen moet eenduidig zijn.

16 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

— De richting van de gebouwen dient in hoofdzaak de richting van de straat te volgen.

GEVELOPBOUW
— De verschillende hoofdfuncties moeten te onderscheiden zijn door architectonische accenten en geledingen.

MATERIAAL (HOOFDVLAKKEN)
— Bij verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
— Bij renovatie en nieuwbouw dient de materiaalkeuze eigentijds te zijn.
— Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

KLEUR (HOOFDVLAKKEN)
— Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren zijn toegepast.
— Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
— De hoofdkleur van nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de heersende kleursettting van het betreffende bedrijventerrein, zodat per bedrijventerrein kleureenheid blijft bestaan of ontstaat.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA ONDERDELEN*
— Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving dient rekening gehouden te worden.
— Gebouwen moeten geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
— Publieke en representatieve functies moeten naar de straatzijde georiënteerd zijn.
— Aan en bijbouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

GEVELINDELING
— Zeer grote lengtes van gebouwen dienen door materiaal en kleurgebruik geleed te zijn.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (ONDERDELEN)
— Er dient terughoudendheid te worden aangehouden bij toepassing van verschillende kleuren en verschillende materialen per gebouw.

DETAILLERING (ONDERDELEN)
— Kozijnen, dakranden, regenpijpen e.d. dienen op eenvoudige wijze gedetailleerd te zijn.

4.4.3 Reclame

Voor wat betreft de karakteristiek en kenmerken van het onderscheiden bebouwingstype, waarbij op welstand wordt getoetst, wordt verwezen naar de beschrijving onder 3.3.

De schaal van de bebouwing en de omgeving laat op bedrijventerreinen veelal een grotere mogelijkheid aan vormgeving en maatvoering aan reclame toe. Toch dient ook op een bedrijventerrein er voor te worden gewaakt dat er geen wildgroei ontstaat, die afbreuk doet aan de aantrekkelijkheid van het gebied.
Op een bedrijventerrein is een snelle herkenning van de locatie van een bedrijf van belang. Een goede bewegwijzering is hiertoe een voorwaarde. Hierbij dient ook aandacht gegeven te worden aan clustering van bewegwijzering.

Algemeen

- Bij de beoordeling van reclame wordt ervan uitgegaan dat deze technisch, reclametechnisch en visueel optimaal wordt aangepast aan het gebouw en ingepast in de omgeving. De attentiewaarde dient meer op het stedenbouwkundig-architectonische ensemble te liggen dan alleen op de commerciële kant.
- De reclame op zich dient geïntegreerd te zijn in de architectuur van het gebouw. Bij nieuwbouw kan dit het beste worden bereikt door de reclame-uitingen van meet af aan mee te nemen in het ontwerpproces.
- Reclame moet een functionele relatie bezitten met het betreffende gebouw. Verwijzingen naar een elders gelegen bedrijf of winkel of het presenteren van een merknaam is niet toegestaan.
- Per pand mogen maximaal 4 zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht aan de voorgevel, en maximaal 1 aan de zijgevel.
- Bij reclames bestaande uit losse belettering zijn twee- of meerregelige teksten niet toegestaan.
- Handelsreclame mag niet knipperen of bewegen.

Reclame tegen en boven de gevel

- Handelsreclame tegen en boven de gevel kan bestaan uit losse letters of uit bakken, lichtgevend of aangelicht.
- Reclames dienen bij voorkeur beperkt te blijven tot een zone in de voorgevel, op begane grond niveau en dan nog zoveel mogelijk nabij de entree. Hoger aan te brengen reclames zijn slechts toegestaan indien de bouwmassa, de situering van het gebouw en de architectuur dit niet beletten. In dit geval dient de reclame steeds te worden afgestemd op de architectuur van het gebouw.
- Een reclame op het dak is alleen toegestaan bij de hoofdentree van grotere gebouwen waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd.
- Van de toegestane reclame-uitingen mogen er maximaal 2 plat op de gevel worden aangebracht, maximaal 2 loodrecht op de gevel en maximaal 1 op de dakrand.
- Het oppervlak van de handelsreclame tegen de gevel mag een maximale breedte hebben van 4 m en een maximale hoogte van 2 m, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

- Het oppervlak van de handelsreclame loodrecht op de gevel mag een maximale breedte hebben van 1 m, een maximale hoogte van 1 m, een maximale dikte van 1 m en maximaal 1,2 m uit de gevel steken.
- Een reclame-uiting op het dak mag alleen de naam van het gehele complex omvatten, uitgevoerd in losse letters, niet breder dan de entreepartij met een maximum van 4 m, een maximale diepte van 0,5 m en een maximale hoogte van 1,5 m.

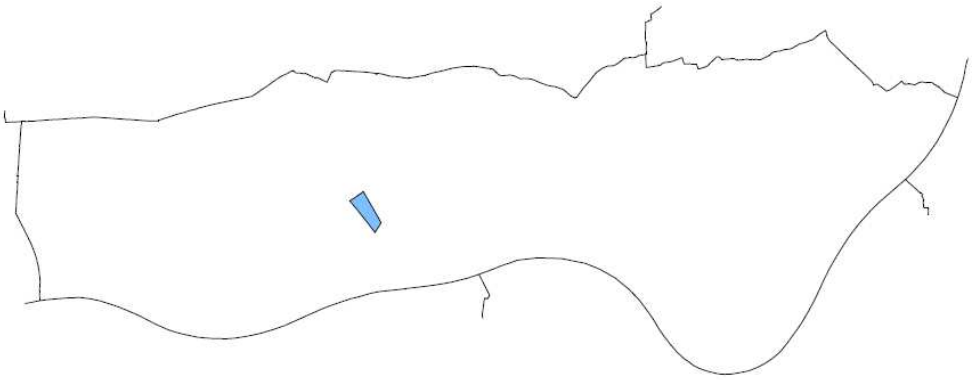
Reclamedoek

- Het gebruik van reclamedoek is beperkt tot maximaal 1 per pand.
- Reclamedoek heeft een maximale oppervlakte van 10 m^2.
- Een reclamedoek mag alleen worden geplaatst in een daarvoor bestemde vaste frameconstructie op een blinde gevel, passend in de architectuur van het gebouw.

Vrijstaande reclame

- Reclame-uitingen die los van het gebouw op het voorterrein worden geplaatst dienen qua situering, afmeting, vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling van esthetische en duurzame kwaliteit te zijn.
- De plaatsing van een permanente reclamezuil of –constructie is beperkt tot maximaal 1 per pand, geplaatst voor de hoofdentree van het bedrijf, met een omvang van maximaal 2 m hoog, 1 m breed en 0,3 m diep.
- De plaatsing van een los 3D-object is beperkt tot maximaal 1 per pand, geplaatst voor het bedrijf, met een omvang van maximaal 1,2 m hoog en 0,6 m breed.
- De plaatsing van vlaggenmasten is alleen toegestaan bij grotere gebouwen met meerdere bedrijven, en is beperkt tot maximaal 6 per pand, geplaatst bij de hoofdentree van het bedrijf, alle masten even hoog en niet hoger dan het pand of complex waarbij de masten komen te staan, met een maximale hoogte van 6 m.

4.5 Slimwei/A2



4.5.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

De A2 is een belangrijke schakel in de nationale hoofdinfrastuctuur en tevens één van de drukste snelwegen van Nederland. Tienduizenden automobilisten maken dagelijks gebruik van deze noord-zuid verbinding. De bedrijfslocatie langs de A2 wordt daarom gezien als beeldbepalend voor de gemeente Neerijnen en heeft daardoor een representatieve functie te ver¬vullen. De kantorenlocatie te Waardenburg die ingeklemd ligt tussen de Achterweg enerzijds en de snelweg A2 anderzijds is daarom als apart deelgebied 'Slimwei/A2' in de welstandsnota opgenomen.
Dit soort bedrijvenlocaties leveren een belangrijke bijdrage aan de plaatselijke en regionale economie. Veel andere bedrijven zijn afhankelijk van de aanwezigheid van een goed functionerende handel en distributiesector. Het beleid is over het algemeen gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid. Om die reden wordt steeds meer aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van kantoren¬locaties, mede omdat deze laatste vaak invloed uitoefenen op het gemeentelijk beeld.

Het gebied Slimwei/A2 weergegeven op de Deelgebiedenkaart.

Bebouwingsbeeld

Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimulering van het hoogwaardige en eigentijdse karakter van de bedrijvenlocatie aan de A2. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de kantoorbebouwing, zonder het individuele karakter van de kantoren en hun eigen identiteit aan te tasten. Belangrijk uitgangspunt is het landschappelijke kader: de doorzichten met groen en water zijn belangrijk voor de plaatsing van de bebouwing. Deze doorzichten mogen niet dichtgezet worden. In de bebouwingsopzet moet het plaatsen van hekken e.d. zo veel mogelijk worden voorkomen. Een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-terrein moet zo veel mogelijk in de bouwkundige sfeer worden opgelost.
Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria, wanneer sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie in de ruimere omgeving.

Welstandsniveau
Dit bedrijventerrein in Waardenburg is gelegen langs één van de drukste wegen van de nationale hoofdinfrastructuur, de A2. Door haar ligging op deze beeldbepalende locatie krijgt het deelgebied een welstandsniveau 1 toegewezen. De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart.

Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.5.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De gemeente streeft naar een hoge architectonische kwaliteit van de bebouwing. Deze kwaliteit laat zich lastig vangen in concrete criteria als het gaat om nieuwbouw of ingrijpende verbouw. Daarom wil de gemeente in een vroeg stadium in overleg treden met iniatatiefnemers over de te hanteren ontwerpuitgangspunten.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[17]
- Gebouwen dienen zich in hun situering en verschijningsvorm te richten op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- Hoofdgebouwen moeten aan de straatzijde staan, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.

MASSAVORM*
- De hoofdvorm van de gebouwen moet eenduidig zijn.
- De richting van de gebouwen dient in hoofdzaak de richting van de A2, de Achterweg en ontsluitingswegen te volgen.

17 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

GEVELOPBOUW
- Onderverdieping(en) van bedrijfsgebouwen moeten een open karakter hebben en georiënteerd zijn op de openbare ruimte van de A2, de Achterweg of andere aangrenzende openbare ruimte.
- De geleding van de gevels moet in maat en schaal afgestemd zijn op die van de omgeving, over het algemeen is een horizontale geleding van de gevel uitgangspunt.

MATERIAAL (HOOFDVLAKKEN)
- Bij verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dient de materiaalkeuze afgestemd te zijn op die van de omgeving.
- Kunststof, glas, spiegelende oppervlakken mogen niet worden toegepast bij beplating van gevels.
- Grote vlakken dienen een structuur of onderverdeling te hebben.

KLEUR (HOOFDVLAKKEN)
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast worden.
- Bij renovatie en nieuwbouw dient het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen te worden.
- Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN*
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing dient afgestemd te zijn op die van de omgeving.
- De gebouwen moeten in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- Publieke en representatieve functies moeten naar de straatzijde georiënteerd zijn.
- Aan en bijbouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

GEVELINDELING
- De gevels moeten een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- De compositie van gevelopeningen dienen een horizontaal karakter te hebben.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (ONDERDELEN)
- Er dient terughoudendheid te worden aangehouden bij de toepassing van verschillende kleuren en verschillende materialen per gebouw.

DETAILLERING (ONDERDELEN)
- De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

4.5.3 Reclame

Het gebied Slimwei/A2 onderscheidt zich van de overige bedrijventerreinen omdat het hier een voornamelijke kantoorlocatie betreft aan de hoofdinfrastructuur (zichtlocatie). Het onderscheid betekent een verschil in betekenis voor de ruimtelijke omgeving, waarop de te stellen criteria voor reclames dienen te zijn afgestemd. Meer nog dan op de andere bedrijventerreinen dient er voor te worden gewaakt dat er geen wildgroei ontstaat, die afbreuk doet aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

Ook op dit terrein is een snelle herkenning van de locatie van een bedrijf van belang. Een goede bewegwijzering is hiertoe een voorwaarde. Hierbij dient ook aandacht gegeven te worden aan clustering van bewegwijzering.

Algemeen

- Bij de beoordeling van reclame wordt ervan uitgegaan dat deze technisch, reclametechnisch en visueel optimaal wordt aangepast aan het gebouw en ingepast in de omgeving. De attentiewaarde dient meer op het stedenbouwkundig-architectonische ensemble te liggen dan alleen op de commerciële kant.
- De reclame op zich dient geïntegreerd te zijn in de architectuur van het gebouw. Bij nieuwbouw kan dit het beste worden bereikt door de reclame-uitingen van meet af aan mee te nemen in het ontwerpproces.
- Reclame moet een functionele relatie bezitten met het betreffende gebouw. Verwijzingen naar een elders gelegen bedrijf of winkel of het presenteren van een merknaam is niet toegestaan.
- Per pand mogen maximaal 2 zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht aan de voorgevel, en maximaal 1 aan de zijgevel.
- Bij reclames bestaande uit losse belettering zijn twee- of meerregelige teksten niet toegestaan.
- Handelsreclame mag niet knipperen of bewegen.

Reclame tegen en boven de gevel

- Handelsreclame tegen en boven de gevel kan bestaan uit losse letters of uit bakken, lichtgevend of aangelicht.
- Reclames dienen bij voorkeur beperkt te blijven tot een zone in de voorgevel, op begane grond niveau en dan nog zoveel mogelijk nabij de entree. Hoger aan te brengen reclames zijn slechts toegestaan indien de bouwmassa, de situering van het gebouw en de architectuur dit niet beletten. In dit geval dient de reclame steeds te worden afgestemd op de architectuur van het gebouw.
- Een reclame op het dak is alleen toegestaan bij de hoofdentree van grotere gebouwen waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd.
- Reclame-uitingen op de gevel moeten plat worden aangebracht
- Per pand mag maximaal 1 reclame-uiting op de dakrand worden aangebracht.
- Het oppervlak van de handelsreclame tegen de gevel mag een maximale breedte hebben van 4 m en een maximale hoogte van 2 m, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

- Een reclame-uiting op het dak mag alleen de naam van het gehele complex omvatten, uitgevoerd in losse letters, niet breder dan de entreepartij met een maximum van 4 m, een maximale diepte van 0,5 m en een maximale hoogte van 1,5 m.

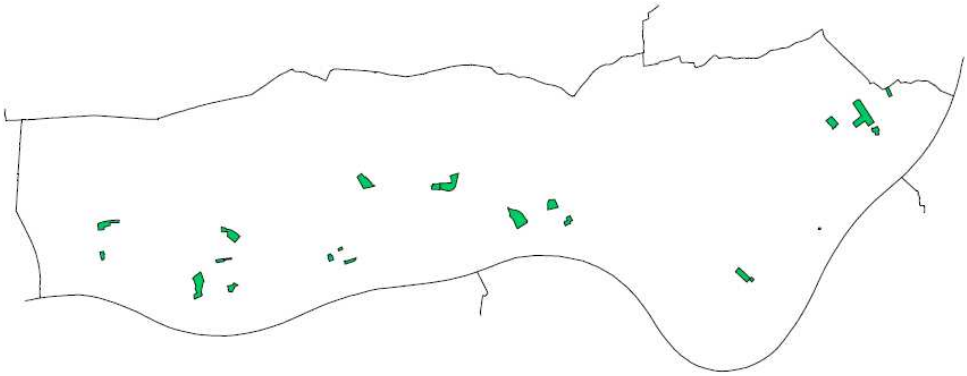
Reclamedoek

- Het gebruik van reclamedoek is beperkt tot maximaal 1 per pand.
- Reclamedoek heeft een maximale oppervlakte van 10 m^2.
- Een reclamedoek mag alleen worden geplaatst in een daarvoor bestemde vaste frameconstructie op een blinde gevel, passend in de architectuur van het gebouw.

Vrijstaande reclame

- Reclame-uitingen die los van het gebouw op het voorterrein worden geplaatst dienen qua situering, afmeting, vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling van esthetische en duurzame kwaliteit te zijn.
- De plaatsing van een permanente reclamezuil of –constructie is beperkt tot maximaal 1 per pand, geplaatst voor de hoofdentree van het bedrijf, met een omvang van maximaal 2 m hoog, 1 m breed en 0,3 m diep.
- De plaatsing van een los 3D-object is beperkt tot maximaal 1 per pand, geplaatst voor het bedrijf, met een omvang van maximaal 1,2 m hoog en 0,6 m breed.
- De plaatsing van vlaggenmasten is alleen toegestaan bij grotere gebouwen met meerdere bedrijven, en is beperkt tot maximaal 6 per pand, geplaatst bij de hoofdentree van het bedrijf, alle masten even hoog en niet hoger dan het pand of complex waarbij de masten komen te staan, met een maximale hoogte van 6 m.

4.6 Stedelijk groen/recreatiegebieden



4.6.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Onder het deelgebied 'Stedelijk groen/recreatiegebieden' vallen de (voormalige) landgoederen, sportcomplexen en de begraafplaatsen. De gemeente streeft naar behoud van de aanwezige groene kwaliteiten van de gebieden. Bebouwing in deze gebieden moet relatief ondergeschikt zijn aan en moet passen binnen de groene verschijningsvorm en het groene karakter, tenzij het een bijzondere publieksfunctie betreft.

Het Stedelijk groen/ de recreatiegebieden zijn weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwingsbeeld

Het ambitieniveau voor het groen is het handhaven van het bestaande groen en cultuurhistorische waarden het versterken van de groene structuurdragers. Van belang is tevens dat de sportvelden en de bijbehorende accommodaties op een goede wijze ingepast blijven in het landschap. De functie en het karakter van dit stedelijk groen/recreatiegebied zal als uitgangspunt moeten dienen voor de welstandsbeoordeling. Zo zal bij de sportvelden een meer eigentijdse architectuur wenselijk kunnen zijn en zal bij de overige stedelijke groengebieden en landgoederen een meer parkachtige of landschappelijk ingepaste architectuur wenselijk zijn.

Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria. Voorwaarde is dat sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de omgeving.

Differentiatie welstandsniveaus

Vanwege de kwetsbaarheid van de aanwezige ruimtelijke karakteristiek of de cultuurhistorische waarde van bepaalde groengebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd. Nieuwe bebouwing of verandering van bestaande bebouwing moet er gedetailleerd beoordeeld worden. Voor sportcomplexen en eventuele andere gebieden, waar de kwetsbaarheid minder geoordeeld wordt, is welstandsniveau 2 op zijn plaats.

De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart.
Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden) geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

Bijzondere complexen
De commissie wordt geattendeerd op het bijzondere architectonische karakter van landgoed Uyterwaerde bij Opijnen, kasteelplaats Opijnen en buitenplaats Ophemert.

- Met betrekking tot landgoed Uyterwaerde gaat het voornamelijk om de cultuurhistorische en architectonische waarde van de aanwezige bebouwing en de relatie daarvan met de voormalige steenfabriek bij Opijnen enerzijds en de nog aanwezige arbeiderswoningen in Opijnen anderzijds.
- Bij de kasteelplaats Opijnen is de nog aanwezig gracht van het voormalige kasteel Opijnen belangrijk.
- Voor buitenplaats Ophemert zijn de architectonische waarde van kasteel Ophemert en de omringende, landschappelijk inrichting belangrijke uitgangspunten.

Belangrijk bij deze bijzondere complexen zijn de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bebouwing en/of de overblijfselen daarvan en de inrichting van het omliggende terrein. Deze terreinen zijn dan ook aangewezen als rijksmonument of gemeentelijke monument.

Deze specifieke kenmerken zullen bij de beoordeling van bouwplannen in hun essentie in aanmerking genomen moeten worden, in samenhang met de algemene beleidsuitspraken voor deze categorie.

4.6.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[18]

- Zij- en achtergevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- Bestaande doorzichten of zichtlijnen moeten worden gehandhaafd.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het pand moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische karakteristiek van de locatie en de landschappelijke inrichting van het betreffende stedelijk groen/recreatiegebied (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).

MASSA/VORM*

- De richting van de gebouwen dient ingepast te worden in de landschappelijke inrichting van het betreffende stedelijk groen/recreatiegebied.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl en het karakter van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie en/of nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en materiaal en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- De geleding van de gevel moet verticaal gericht zijn, bij paviljoenachtige bebouwing dient de gevel horizontaal gericht te zijn.
- Onderverdieping(en) van gebouwen moeten een open karakter hebben en georiënteerd zijn op de aanliggende groene ruimte.

MATERIAAL (HOOFDVLAKKEN)

- In groengebieden met een historisch karakter of nabij een monument dienen bij nieuwbouw dienen gevels in hoofdzaak uit baksteen en schuine daken uit dakpannen te bestaan of dienen er natuurlijke materialen te worden toegepast.
- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.

---

18 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

— Grote vlakken dienen een structuur of onderverdeling te hebben.

KLEUR (HOOFDVLAKKEN)
— Bij nieuwbouw moeten aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken bepalen.
— Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
— De kleuren van het dak en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
— Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
— Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast worden.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN*
— In een parkachtige omgeving moet een complex van gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
— Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
— Serres moeten in maatvoering en aansluiting afgestemd zijn op de ondergevel en transparant uitgevoerd worden.

GEVELINDELING
— De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
— De gevelopeningen bij de landgoederen dienen een verticaal karakter te hebben, bij de overige groengebieden een horizontaal karakter.
— Bij nieuwbouw dient de oorspronkelijke architectuur op eigentijdse wijze geïnterpreteerd te worden.
— Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (ONDERDELEN)
— Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.

DETAILLERING
— De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

4.6.3 Reclame

Van de deelgebieden 'Stedelijk groen/recreatiegebieden' hebben met name de (voormalige) landgoederen een hoge landschappelijke waarde. Maar ook de sportcomplexen en de begraafplaatsen zijn van groot belang voor de belevingswaarde van en de actieve en passieve recreatie binnen het totale gebied. De gemeente streeft naar behoud van de aanwezige groene kwaliteiten van de gebieden. Het is van belang dat het groe-

ne en soms nog landschappelijke karakter van genoemde gebieden zoveel mogelijk gehandhaafd blijft en zo weinig mogelijk door reclames geschaad wordt.

Iedere toepassing van reclame maakt inbreuk op het karakter van deze gebieden. Reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt moeten zeker als onaanvaardbaar worden gezien en ook de toepassing van kleinschalige reclames dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Aanduidingen die bedoeld zijn als gebruiksaanwijzing voor het gebied dienen bescheiden te zijn en uitsluitend vanuit die functie vorm te krijgen. Het bijzondere, gevoelige karakter van deze gebieden rechtvaardigt het hanteren van hoge criteria bij het beoordelen van incidentele reclametoepassingen.

Algemeen

- In deze gebieden is in principe geen reclame mogelijk, met dien verstande dat op sportcomplexen het aanbrengen van reclame op terughoudende wijze mogelijk is

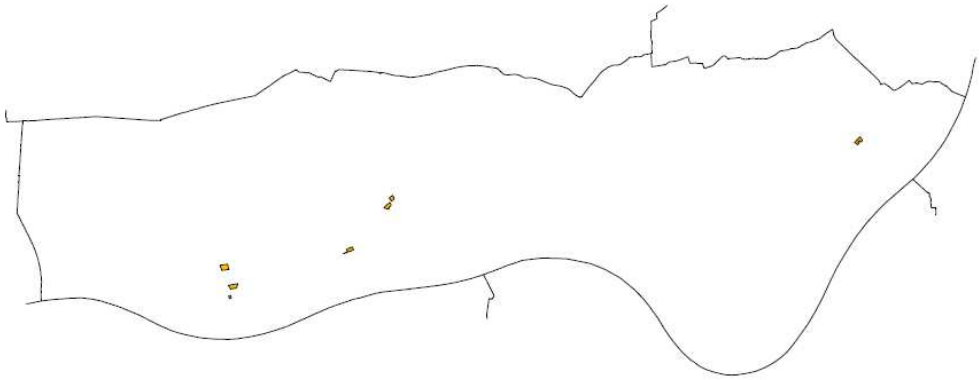
Reclame op sportcomplexen

- De voorzieningen dienen direct rond het veld te staan.
- De voorzieningen mogen alleen aan de veldzijde een reclame-uiting hebben.
- De reclame-uitingen mogen niet hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het speelveld.
- De reclame-uitingen hebben alleen tot doel de toeschouwers rond het veld te informeren over de sponsoring.
- De reclame-uitingen over sponsoring zijn ondergeschikt aan de voorzieningen met zakelijke mededelingen van de sportvereniging.
- De voorzieningen dienen tezamen een eenheid te vormen.

Vrijstaande reclame

- De plaatsing van vlaggenmasten ten behoeve van reclamevlaggen alsook reclamevlaggen aan deze masten zijn vanwege het overheersende karakter in de omgeving en de bovenmatige attentiewaarde niet toegestaan.

4.7 Bijzondere bebouwingsthema's



4.7.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Onder het deelgebied 'Bijzondere bebouwingsthema's worden de grotere bebouwingscomplexen verstaan die min of meer solitair zijn gelegen met een bijbehorend terrein. De bebouwing is veelal naar binnen gekeerd en ingebed in een groene terreininrichting of een groot parkeerterrein. Het betreft onder andere het verzorgings-/bejaardentehuis in Haaften, diverse scholen en buurthuizen.

De Bijzondere bebouwingsthema's zijn weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwingsbeeld

Over het algemeen betreft het op zich zelf staande bebouwing, dat in architectuur afwijkt van zijn omgeving en een bijbehorend terrein heeft. De bebouwing dient veelal als oriëntatiepunt in de omgeving. De terreininrichting en de bebouwing dienen een ruimtelijk geheel te vormen.
Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria. Voorwaarde is dat sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria.

Differentiatie welstandsniveaus

Omdat deze instellingen solitair gelegen zijn en/of een oriëntatiepunt vormen in de omgeving geldt over het algemeen een welstandsniveau 2 voor deze gebieden. Daar waar het deelgebied op een zodanige centrale plek is gelegen in het een dorpskern of gelegen is aan de Waalbandijk wordt een welstandsniveau 1 toegekend. De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart.
Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden) geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.7.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[19]

- De panden moeten met een eigen entree en entreegebied georiënteerd zijn op de openbare ruimte/straatzijde.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het pand moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie en de (landschappelijke) inrichting van het terrein (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- Bestaande doorzichten of zichtlijnen moeten worden gehandhaafd.
- Bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben;
- De bebouwing dient, indien er sprake is van een duidelijk grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, op een grotere afstand tot de weggrens te staan.

MASSA/VORM*

- De hoofdvorm van de gebouwen moet eenduidig zijn en blijven.
- De richting van de gebouwen dient in hoofdzaak de richting van de straat te volgen of in te spelen op de inrichting van het bijbehorende omliggende terrein.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

19 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per pand ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden.
- In de bebouwing dient zo mogelijk de functie zichtbaar gemaakt te zijn

GEVELOPBOUW
- Bij renovatie en/of nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- De geleding van de gevel moet duidelijk naar voren komen in gevelassen.
- Onderverdieping(en) van gebouwen moeten een open karakter hebben en georiënteerd zijn op de openbare ruimte.

MATERIAAL (HOOFDVLAKKEN)
- Bij renovatie en verbouwing dient het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dient de materiaalkeuze eigentijds te zijn of afgestemd te zijn op die van de stedelijke omgeving.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen moet het materiaalgebruik van de gevels en daken evenals de aangebouwde delen op elkaar afgestemd zijn.
- Grote vlakken dienen een structuur of onderverdeling te hebben.
- Kunststof, glas, spiegelende oppervlakken zijn niet toegestaan bij beplating van gevels.

KLEUR (HOOFDVLAKKEN)
- Bij renovatie en nieuwbouw dient het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen te worden.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast worden.
- Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen moeten de kleuren van de gevels en daken evenals de aangebouwde delen op elkaar afgestemd zijn.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN*
- In een parkachtige omgeving moeten een complex van gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- Aan en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Panden moeten rechtstreeks georiënteerd zijn op de openbare ruimte. Toegangen naar publieksruimten dienen steeds aan de straat te situeren.
- De vormgeving van het dak moet worden afgestemd op het karakter van het betreffende pand.

- Toevoegingen per pand voor de voorgevel zijn in principe niet toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel, en zijn geïntegreerd in de architectuur van het pand.

GEVELINDELING
- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Gevelopeningen dienen een verticaal karakter te hebben, bij de parkachtige omgevingen dienen de gevelopeningen een horizontaal karakter te hebben.
- Bij nieuwbouw dient de oorspronkelijke architectuur op eigentijdse wijze geïnterpreteerd te worden.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen moeten de kleuren van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren evenals de aangebouwde delen op elkaar afgestemd zijn.
- Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

DETAILLERING (ONDERDELEN)
- De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

BOUWWERKEN OP ERVEN *
- Hekwerken hoger dan een meter moeten achter de voorgevelrooilijn staan en afgestemd zijn op de architectuur van het hoofdgebouw.
- De erfafscheidingen op achtererven, gelegen in het zicht van de openbare ruimte, moeten bestaan uit hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk, tot max. 2,20 meter.

4.7.3 Reclame

Voor wat betreft de karakteristiek en kenmerken van de Bijzondere bebouwingsthema's wordt verwezen naar de beschrijving onder 3.3. Onder dit thema vallen onder andere het verzorgings-/bejaardentehuis in Haaften, diverse scholen en buurthuizen.
Het betreft hier voornamelijk solitaire gebouwen, waarbij in principe iedere toepassing van reclame inbreuk maakt op het karakter van deze gebouwen en de omgeving.

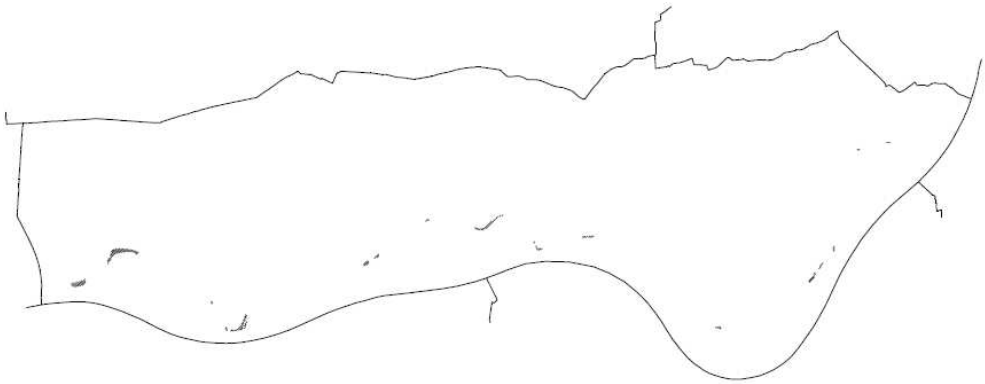
Reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt, moeten zeker als onaanvaardbaar worden gezien en ook de toepassing van kleinschalige reclames dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Aanduidingen die bedoeld zijn als gebruiksaanwijzing voor het gebouw, dienen bescheiden te zijn en uitsluitend vanuit die functie

vorm te krijgen. Het bijzondere karakter van deze gebouwen rechtvaardigt het hanteren van hoge criteria bij het beoordelen van incidentele reclametoepassingen.

Algemeen

- Bij deze gebouwen is in de regel geen reclame mogelijk.
- Een eventuele naamsaanduiding op deze gebouwen dient terughoudend en bescheiden in afmeting, vormgeving en kleurstelling te zijn en altijd te worden geïntegreerd in de (bestaande) architectuur.
- Toepassing van neon lichtlijnen is vanwege de overheersende en felle uitstraling op de architectuur en omgeving niet toegestaan. Bovendien vormen dergelijke richtlijnen een onacceptabele overdaad aan attentiewaarde.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen is niet toegestaan.
- Reclames in de vorm van lichtreflexborden zijn niet toegestaan.

4.8 Dijkbebouwing binnen de bebouwde kom



4.8.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en specifiek voor de gemeente Neerijnen. Dijkbebouwing heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde. Langs de Waalbandijk waarover een doorgaande weg loopt komt van oorsprong tegen of onder aan het dijklichaam bebouwing voor in de vorm van boerderijen en sporadische arbeiderswoningen. In de loop der tijd heeft deze bebouwing zich op enkele plaatsen verdicht, waardoor de huidige kernen van de gemeente Neerijnen zijn ontstaan.

Dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die solitair voorkomen en ook in kleine reeksen. Dijkbebouwing bestaat meestal uit een tot anderhalve bouwlaag met een forse kap. De gebouwen worden ontsloten via de weg op de dijk. Het hoogteverschil tussen de weg en de ingang wordt overwonnen door trappen en/of afritten. Karakteristiek zijn de afritten naar de dijkwoningen die onder een kleine hoek aansluiten op het dijklichaam. De manoeuvreerruimte is zeer beperkt, soms zijn er daarom twee afritten nodig om de bebouwing uit twee richtingen bereikbaar te maken

Kenmerkend voor dijkwoningen onder aan de dijk is de situering van de bouwmassa in de langsrichting van de dijk en de lage gootlijn aan de zijde van de dijk.

Het beleid is gericht op versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het dijklandschap. Enerzijds gaat het dan om behoud en herstel van het historische dijklandschap. Anderzijds stimuleert de gemeente het toevoegen van nieuwe vormen van hoge esthetische kwaliteit. Schaalvergroting wordt tegengegaan, een zekere mate van verdichting wordt toegestaan. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde de dijklinten binnen de bebouwde kom aantasten.

De Dijkbebouwing binnen de bebouwde kom is weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwingsbeeld

De oorspronkelijke dijkbebouwing toont meestal duidelijke agrarische trekken: een forse massa, die evenwijdig aan en vaak dicht op de weg is geplaatst. De kap is meestal met riet of gebakken pan in donkere kleur afgedekt. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, soms voorzien van een cementlaag. Soms worden ook gestuukte en in lichte kleur geschilderde gevels toegepast. Deze zijn voorzien van een donkere plint. De indeling van de gevel is traditioneel en eenvoudig, zonder ornamentiek uitgewerkt. Het over het algemeen ontbreken van goten, erkers, luifels en dergelijke geeft de bouwmassa een ingetogen, landelijk karakter. In de bebouwde kom komen deze toevoegingen wat meer voor dan in het buitengebied. Dijkbebouwing die boven aan de dijk staat is altijd met de voorgevel georiënteerd op de dijk. Belangrijk uitgangspunt bij de plaatsing van de dijkbebouwing is dat de continuïteit van het dijkprofiel in principe niet wordt aangetast.

Het beleid is vooral gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de dijklinten en het open tot soms half-open beeld. Dit houdt in dat het eigen architectonisch karakter van de panden voorop staat. Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is belangrijk dat de bebouwingskenmerken tot uitgangpunt worden genomen. Deze dienen bij voorkeur op eigentijdse wijze geïnterpreteerd worden. De eenvoud van de opzet en detaillering blijft echter voorop staan.
Daarnaast stimuleert de gemeente toevoeging van nieuwe dijkbebouwing om de geschonden relatie tussen landschap en bebouwing te herstellen. Daarbij wordt gestreefd naar een eigentijdse architectuur, die past bij het historische dijklandschap. In het boekje ‘Aan de dijk gezet, dijkwoningen vroeger, nu en in de toekomst ‘ wordt voor zulke nieuwe dijkbebouwing een handreiking gedaan.

Welstandsniveau

Bestaande dijkbebouwing heeft in het algemeen een bijzonder karakteristiek bebouwingbeeld. Behoud en of herstel van dit beeld vergt doorgaans een hoog ambitieniveau en gedegen toezicht. Welstandsniveau 1 is in die situatie gerechtvaardigd. Nieuwe ontwikkelingen direct langs of aan de dijk zullen in de toekomst mede het gezicht van de gemeente Neerijnen bepalen en dienen eveneens streng getoetst te worden. Binnen een strook van 50 meter van de voet van de dijk is een welstandsniveau 1 toegepast. De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden) geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

Voor belangrijke ingrepen aan de dijkbebouwing zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.8.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- Bij gebouwen met meerdere 'voorzijden' en/of gebouwen die vanaf meerdere wegen zichtbaar zijn, wordt voor elke wand de geldende gebiedscriteria gehanteerd.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[20]

- Het ruimtelijk karakter dient gebaseerd te zijn op aanwezigheid van een dijk als ordenend element.
- Nieuwbouw moet in onderlinge afstanden en plaatsing t.o.v. de dijk aansluiten op de aanwezige situeringkenmerken.
- De bebouwing boven aan de dijk dient met de voorgevel dicht op de weggrens te staan. De breedte van het dijktalud geeft tevens de variatie in rooilijn aan.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.

MASSA/VORM*

- De massa en vorm moeten gehandhaafd blijven. Nieuwbouw dient in hoofdmassa zorgvuldig afgestemd te worden op die van de naburige bebouwing.
- De bouwhoogte vanaf de dijk mag maximaal een lage verdieping zijn en dient afgedekt te worden met een forse kap.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.

GEVELOPBOUW

- Renovatie en/of vervangende nieuwbouw moet de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik respecteren.
- De geleding van de gevels moet verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de architectonische kenmerken van de naburige gevels het uitgangspunt te vormen.

MATERIAAL EN KLEUR (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen te worden.

---

20 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- Het dak van hoofd- en bijgebouwen moet afgedekt zijn met gebakken pannen of riet de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of te zijn witgepleisterd.
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN*
- Aanbouwen dienen ondergeschikt en gesitueerd te zijn aan de achtergevel.
- Toevoegingen per pand voor de voorgevel zijn in principe niet toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel, en zijn geïntegreerd in de architectuur van het pand.

GEVELINDELING*
- Aan de zijde van de dijk dient het silhouet vooral bepaald te zijn door een ritme van forse kappen.
- De kaphelling dient minimaal 40 gr. te bedragen en te worden afgedekt door een rieten kap of met gebakken pannen.
- De ritmiek van de gevels moet verticaal gericht zijn.
- De gevel dient aan de onderzijde voorzien te worden van een plint.
- Bij verbouw en renovatie moet aangesloten worden bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving. Waarbij dakkapellen aan de voorzijde niet breder mogen zijn dan de verticale gevelopeningen en dienen geplaatst te worden in het ritme van de gevel.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (ONDERDELEN)
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw.
- Indien voor het dak van hoofd- en bijgebouwen gebakken pannen worden gebruikt dienen deze donker van kleur te zijn.

DETAILLERING
- Voor kozijnen dient hout toegepast te worden.
- Bij renovatie of nieuwbouw moet zorgvuldig omgegaan worden (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van aan en bijgebouwen moet zorgvuldig afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.
- De goot dient in principe achterwege gelaten te worden.

AFWERKING ERVEN
- De inritten naar erven en achterterreinen dienen beperkt te zijn van afmeting en uitgevoerd te worden in grind of klinkermateriaal.

- Bij aanaarden moet de oorspronkelijke vorm en het profiel van de dijk herkenbaar blijven.

4.8.3 Reclame

Dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap, en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde. Voor wat betreft de karakteristiek en kenmerken van Dijkbebouwing wordt verwezen naar de beschrijvingen onder 3.3. Reclame-uitingen stroken niet met het doorgaans zeer eenvoudige karakter van dijkbebouwing en is daarom in principe niet toegestaan.

Een uitzondering hierop vormen de woningen met een praktijkruimte. In deze gevallen is een beperkte naams- of beroepsaanduiding, bij voorkeur nabij de toegangsdeur, mogelijk.

Algemeen

- Gelet op de karakteristiek en kenmerken van Dijkbebouwing, dienen reclames in deze gebieden in de regel achterwege te blijven.
- Bij een in of bij een woning gevestigde bedrijfs- of praktijkruimte, welke op grond van het bestemmingsplan (of via een binnenplanse ontheffing) is toegestaan (zoals 'beroep aan huis'), is een beperkte naams- of beroepsaanduiding nabij de toegangsdeur, dan wel een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein, mogelijk.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.

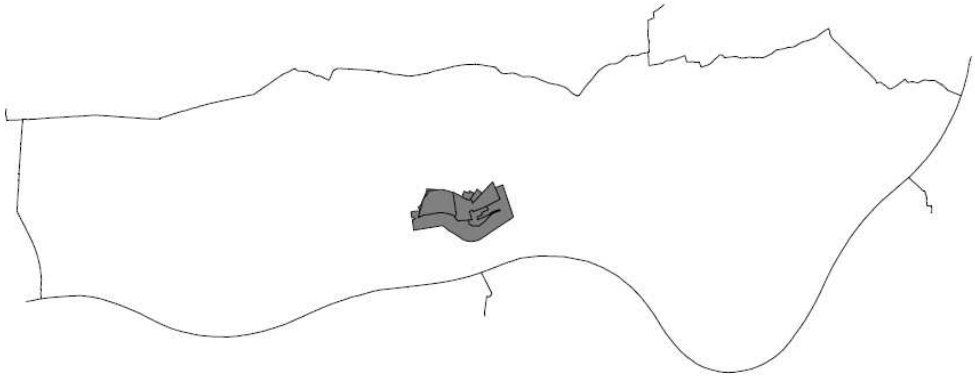
Reclame tegen de gevel

- Reclame tegen de gevel dient naast de voordeur of entree van de praktijkruimte, en in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping, te worden aangebracht.
- Reclame tegen de gevel mag maximaal 0,2 m breed en 0,2 m hoog zijn, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

Vrijstaande reclame

- Een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein dient qua vormgeving, materialisering, detaillering en kleurstelling een esthetische en duurzame kwaliteit te bezitten. De maximale maten van een zuiltje of bord bedragen 0,6 x 0,2 x 1,2 m, en de afstand tot de erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m.

4.9 Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg



4.9.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Het dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg, dat begin vorige eeuw is ingericht volgens een plan van landschapsarchitect Leonard Springer, omvat de buitenplaatsen Waardenburg en Neerijnen. De ruimte tussen beide kastelen behoort tot deze adellijke huizen. Hierdoor heeft het gebied in de loop der tijd geen ingrijpende veranderingen gekend en is de situatie van 1850 nog goed herkenbaar. Mede door de excentrische ligging van het kasteel ten opzichte van het dorp Waardenburg zijn het kasteel, het dorp en het gebied ertussen een historische eenheid geworden.

De bescherming van het dorpsgezicht Neerijnen is op de eerste plaats gericht op het bewaren van de historisch-ruimtelijke structuur, waarvan de ontwikkeling en het tegenwoordige karakter in het boekwerkje 'Neerijnen-Waardenburg en Hellouw, Beschermde stads- en dorpsgezichten' beschreven wordt. Binnen deze structuur zijn de aard van de aanwezige bebouwing en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte van groot belang.

Het beschermd dorpsgezicht bestaat globaal gezien uit een tweetal structuren die dwars op elkaar staan. In de eerste plaats is dat de Dreef, die vanaf huis Neerijnen naar de Waalbandijk loopt. De laanbeplanting en het niet verharde wegdek benadrukken het landgoed-karakter van het gebied tussen Kasteel Waardenburg en Huis Neerijnen.

Naast de Dreef bestaat de dorpsplattegrond van Neerijnen uit een twee-assige structuur (Voorstraat en Achterstraat) die dwars op de dreef landinwaarts ligt. Deze structuur wordt ter hoogte van het Huis Neerijnen onderbroken. De achterstraat loopt ten noorden van de Van Pallandtweg niet door, en de Voorstraat is er onbebouwd gebleven.

Het Beschermd dorpsgezicht is weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwingsbeeld

De bebouwing aan de Voorstraat is gesitueerd aan de oostzijde en bestaat in hoofdzaak uit panden met een historisch karakter, waaronder boerderijen. Daar staat ook het opvallende witgepleisterde kerkgebouw. De andere kant van de Voorstraat is onbebouwd gebleven. Hierdoor wordt de lage bebouwingsdichtheid van het dorp benadrukt. De laanbeplanting aan de Voorstraat geven het dorp Neerijnen een zekere beslotenheid.

De Achterstraat is smaller en slechts gedeeltelijk historisch. Kenmerkend voor het hele dorp is dat de historische bebouwing witgepleisterd of gecementeerd is en met riet bedekte daken heeft. De jongere bebouwing dateert van rond de eeuwwisseling en is uitgevoerd met mansardekappen, pannendaken en schoon metselwerk.

Het gebied aan de Waalbandijk wordt gekenmerkt door kleinschaligheid; de bebouwing bestaat uit kleine 19e eeuwse boerderijen en arbeiderswoningen.

Aan de van Pallandtweg staan, tot aan de kom van het dorp, slechts enkele huizen, van rond 1900. Ter hoogte van het Huis Neerijnen staan een paar historische boerderijen en de oude school.

Het kasteel Waardenburg ligt te midden van boomgaarden op een omgracht en beboomd terrein. Er is geen directe relatie met het dorp Neerijnen. De verbinding met de buitenwereld bestaat uit een eenvoudige toegangsweg naar de dijk. Een bescheiden open ruimte vormt de overgang naar de dorpsbebouwing van Waardenburg. Aan het gebouw is duidelijk af te lezen dat het in verschillende bouwstadia tot stand is gekomen.

Het Huis Neerijnen (nu gemeentehuis) en het voormalige koetshuis liggen op een omgracht terrein dat via een ophaalbrug toegankelijk is. Het gebouw is een eenvoudig 18de-eeuws bakstenen landhuis waarvan de ingang rijkelijk is geornamenteerd met een gebeeldhouwde omlijsting in rococo-trant.

Welstandsniveau
Vergelijking van de huidige situatie met de kadastrale minuut maakt duidelijk dat er sinds het begin van de 19de eeuw weinig is veranderd in de dorpsplattegrond van Neerijnen. De huidige situatie is daardoor een afspiegeling van een reeds zeer lang bestaande situatie. Vanwege de status van Beschermd Dorpsgezicht en daarom kwetsbaarheid van het gebied acht de gemeenteraad het daarom noodzakelijk een zeer strenge welstandstoets niveau 1 toe te passen.
De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart.

Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.9.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Neerijnen-Waardenburg als beschermd dorpsgezicht en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[21]
- Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt; algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.
- De openheid tussen twee bebouwingselementen of –complexen moet bewaard blijven – uitbreidingen aan de voor- en de zijkanten zijn niet toegestaan;
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en –boerderijen in het dorpsgezicht dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op het gegroeide en beschermde ruimtelijke karakter van de directe omgeving.

21 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Bedrijfsbebouwing moet op het achtererf staan, (historische 'deel' staat aan de straat).
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en –boerderijen in het dorpsgezicht dienen deze karakteristiek te respecteren.

MASSAVORM*

- Bij renovatie van gebouwen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving
- Grote ingrepen aan bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk op één punt, uitsluitend aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

GEVELOPBOUW

- Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik essentieel te zijn en moet de oorspronkelijke (traditionele) gevelindeling gehandhaafd blijven, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlkenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.
- De verticale geleding van de gevel dient benadrukt te worden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden dient bij samenvoeging gehandhaafd te blijven.
- Voor zover het (voormalige) agrarische bebouwing betreft heeft de bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling, aansluitend op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.

KLEUREN EN MATERIALEN (HOOFDVLAKKEN)

- Bij renovatie van gebouwen dient het originele materiaalgebruik het uitgangspunt te zijn.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het dorpsgezicht, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan
- Daken zijn gedekt met riet/stro en/of gebakken pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout

- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal niet toegestaan tenzij aangetoond kan worden dat daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet wordt aangetast.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSAONDERDELEN*

- Gebouwen moeten geclusterd en in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Toevoegingen per pand voor de voorgevel zijn in principe niet toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel, en zijn geïntegreerd in de architectuur van het pand.

GEVELINDELING

- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De maat en schaal van de gevelindeling moet worden gerespecteerd.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel dient te worden benadrukt, mede gelet op gevelassen, kolomplaatsingen en dergelijke.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen zijn behandeld.
- Het onderscheid tussen het oorspronkelijk woondeel van een (voormalige) boerderij en het oorspronkelijke bedrijfsdeel dient in de architectuur op een herkenbare wijze zichtbaar te blijven.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (DEELVLAKKEN)

- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

DETAILLERING

- Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.

- Bij renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en spekklagen.
- De detaillering van nieuwere onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details.
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren kozijnen, gootbakken, boeiboorden en windveren.

4.9.3 Reclame

De huidige situatie is een afspiegeling van een reeds zeer lang bestaande situatie en heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Vanwege de status van Beschermd Dorpsgezicht en daarom kwetsbaarheid van het gebied zijn reclame-uitingen in principe niet toegestaan.

Een uitzondering hierop vormen de woningen met een praktijkruimte. In deze gevallen is een beperkte naams- of beroepsaanduiding, bij voorkeur nabij de toegangsdeur, mogelijk.

Algemeen

- Gelet op de karakteristiek en kenmerken van het Beschermd dorpsgezicht dienen reclames in dit gebied in de regel achterwege te blijven.
- Bij een in of bij een woning gevestigde bedrijfs- of praktijkruimte, welke op grond van het bestemmingsplan (of via een binnenplanse ontheffing) is toegestaan (zoals ‘beroep aan huis’), is een beperkte naams- of beroepsaanduiding nabij de toegangsdeur, dan wel een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein, mogelijk.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.

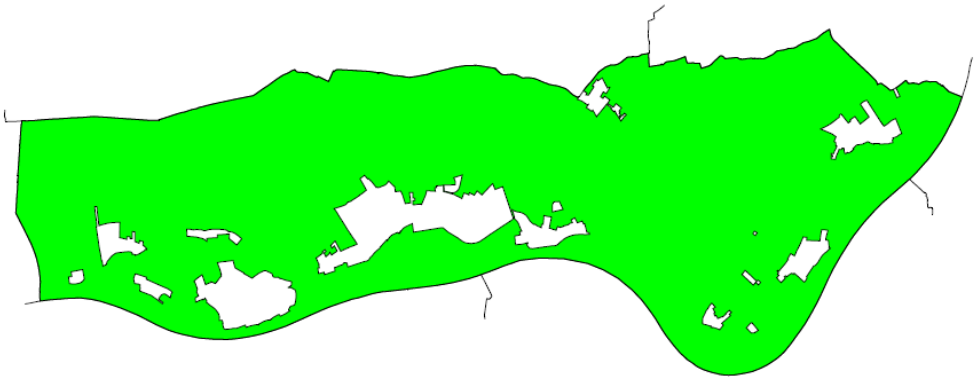
Reclame tegen de gevel

- Reclame tegen de gevel dient naast de voordeur of entree van de praktijkruimte, en in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping, te worden aangebracht.
- Reclame tegen de gevel mag maximaal 0,2 m breed en 0,2 m hoog zijn, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

Vrijstaande reclame

- Een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein dient qua vormgeving, materialisering, detaillering en kleurstelling een esthetische en duurzame kwaliteit te bezitten. De maximale maten van een zuiltje of bord bedragen 0,6 x 0,2 x 1,2 m, en de afstand tot de erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m.

4.10 Buitengebied - Algemeen



Voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen gelden de volgende paragrafen met welstandscriteria:

Tabel: welstandscriteria in het buitengebied

Deelgebied	Bebouwingsthema	Inhoud	Paragraaf
10	Algemeen	Criteria voor alle bouwwerken die niet onder een andere categorie in het buitengebied vallen.	zie 4.10
10	Agrarische bebouwingslinten	Criteria voor alle bouwwerken die binnen de op de deelgebiedenkaart aangegeven agrarische bebouwingslinten vallen, niet zijnde 10-Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom of 10-Traditionele boerderijen.	zie 4.11
10	Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart zijn aangegeven als dijkbebouwing buiten de bebouwde kom, niet zijnde een traditionele boerderij.	zie 4.12
10	Traditionele boerderijen	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart als traditionele boerderij met monumentenstatus zijn aangegeven en andere traditionele boerderijen in het buitengebied.	zie 4.13

De navolgende criteria gelden voor gebouwen die niet gerekend kunnen worden tot één van de drie andere categorieën bebouwing in het buitengebied (agrarische bebouwingslinten, dijkbebouwing buiten de bebouwde kom en traditionele boerderijen - zoals resp. aangegeven in paragraaf 4.11, 4.12 en 4.13).

4.10.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Het buitengebied van Neerijnen kent verschillende landschapstypen. Het is belangrijk dat bij de bebouwing rekening gehouden wordt en ingespeeld wordt op de aanwezige landschapstypen zoals die in paragraaf 3.2.1 zijn beschreven: de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. Verspreid over deze landschapstypen komen verschillende bouwsituaties voor. De bebouwing in het buitengebied van de gemeente Neerijnen is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. Nog steeds is het gebruik overwegend agrarisch (of natuur in de uiterwaarden). De bebouwing is de laatste decennia wel sterk van functie gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en de burgerbewoning is toegenomen.

Het Buitengebied is weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwing

De boerderij is een onlosmakelijk onderdeel van het totale cultuurlandschap. De agrarisch complexen in de gemeente Neerijnen zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht, vooral langhuizen, krukboerderijen, T-huizen. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang.
Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Naast het bovenstaande zijn ook andere bedrijven of woningen aanwezig. Over het algemeen dient de bebouwing in samenhang geclusterd te zijn op het (boeren)erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijk beeld.
Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria. Voorwaarde is dat sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de omgeving.

Welstandsniveau

Het gemeentebestuur vindt de karakteristiek van het landschap van de gemeente Neerijnen een belangrijk toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling. Door de veelal grote maat en schaal van het landschap in de gemeente Neerijnen speelt de bebouwing een belangrijke rol in de karakteristiek van het landschap. Een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke implicaties van een bouwplan tegen het licht van het omringende landschap is daarom van belang.

Het gemeentebestuur acht het daarom noodzakelijk dat de uiterwaarden alsmede de traditionele boerderijen met een monumentenstatus en de bebouwing rondom de dijk in het buitengebied op de meest nauwkeurige wijze (welstandsniveau 1) beoordeeld worden. Daarnaast is er eens strook rond de oude Rijksweg en de A2 opgenomen met een welstandsniveau 1, vanwege de beeldbepalende rol voor de gemeente.
Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden) geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.
Bedrijfsgebouwen op agrarische bouwpercelen, zonder historische kenmerken vallen onder welstandsniveau 3, Het overige buitengebied wordt op welstandsniveau 2 beoordeeld.
Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.10.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en beleidsuitgangspunten maken deel uit van deze welstandscriteria.
- Er dient ingespeeld te worden op de ruimtelijke karakteristiek van de verschillende landschappen binnen de gemeente Neerijnen, zoals omschreven is in paragraaf 3.2.1;
- Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar behoud streekeigen karakter van bestaande (agrarische) bebouwing en erven:
- Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn in situering, schaal, silhouet en kleurtoepassing zorgvuldig afgestemd op de omgeving;
- Bij gebouwen met meerdere 'voorzijden' en/of gebouwen die vanaf meerdere wegen zichtbaar zijn, wordt voor elke wand de geldende gebiedscriteria gehanteerd.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[22]

- De afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of –complexen.
- Aansluiting moet worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Specifiek voor (voormalige) agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uit-

22 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

gangspunt. Woonhuizen en –boerderijen en bedrijven in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd

MASSAVORM*
- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast, en past in het landschap.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn in schaal en silhouet afgestemd op de omgeving. (bijv. groot gebouw geleden in kleine bouwmassa's)

GEVELOPBOUW
- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- Nieuwe gevels kunnen in principe modern vormgegeven worden mits ze bestaande of omliggende kwaliteiten respecteren.

KLEUREN EN MATERIALEN (HOOFDVLAKKEN)
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan; over het algemeen betekend dit dat de daken gedekt zijn met (gebakken) pannen en de gevels bestaan uit (rode/bruinrode) baksteen.
- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen te worden voorkomen.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN
- In de compositie van onderdelen van gebouwen moet de oorspronkelijke bouwvorm onderscheidbaar blijven.

GEVELINDELING
- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (DEELVLAKKEN)
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

— Bij tuinbouwkassen is glas wel toegestaan.

DETAILLERING
— Bij detaillering van bestaande gebouwen moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
— De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details.
— Bij nieuwe gebouwen in het buitengebied die geen onderdeel zijn van een complex of die geen nabije bestaande bebouwing als referentie hebben, dient de detaillering zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

4.10.3 Reclame

Door de geografische ligging van de gemeente en het relatief grote aantal kernen is het van groot belang voor de belevingswaarde van en de actieve en passieve recreatie binnen het totale gebied, dat het groene en soms nog landschappelijke karakter van het buitengebied zoveel mogelijk gehandhaafd blijft en zo weinig mogelijk door reclames geschaad wordt.

Iedere toepassing van reclame maakt inbreuk op het karakter van het buitengebied. Reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt moeten zeker als onaanvaardbaar worden gezien en ook de toepassing van kleinschalige reclames dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Aanduidingen die bedoeld zijn als gebruiksaanwijzing voor het gebied dienen bescheiden te zijn en uitsluitend vanuit die functie vorm te krijgen. Het bijzondere, gevoelige karakter van het buitengebied rechtvaardigt het hanteren van hoge criteria bij het beoordelen van incidentele reclametoepassingen.

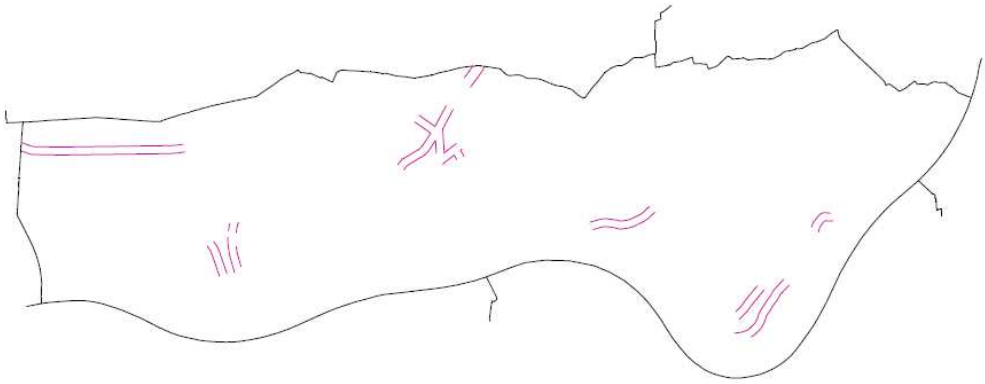
Algemeen
— Gelet op de karakteristiek en kenmerken van het Buitengebied dienen reclames in dit gebied in de regel achterwege te blijven.
— Bij een in of bij een woning gevestigde bedrijfs- of praktijkruimte, welke op grond van het bestemmingsplan (of via een binnenplanse ontheffing) is toegestaan (zoals ‘beroep aan huis’), is een beperkte naams- of beroepsaanduiding nabij de toegangsdeur, dan wel een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein, mogelijk.
— Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.

Reclame tegen de gevel
— Reclame tegen de gevel dient naast de voordeur of entree van de praktijkruimte, en in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping, te worden aangebracht.
— Reclame tegen de gevel mag maximaal 0,2 m breed en 0,2 m hoog zijn, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

Vrijstaande reclame

- Een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein dient qua vormgeving, materialisering, detaillering en kleurstelling een esthetische en duurzame kwaliteit te bezitten. De maximale maten van een zuiltje of bord bedragen 0,6 x 0,2 x 1,2 m, en de afstand tot de erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m.

4.11 Buitengebied – bebouwingsthema Agrarische bebouwingslinten



Voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen gelden de volgende paragrafen met welstandscriteria:

Tabel: welstandscriteria in het buitengebied

Deelgebied	Bebouwingsthema	Inhoud	Paragraaf
10	Algemeen	Criteria voor alle bouwwerken die niet onder een andere categorie in het buitengebied vallen.	zie 4.10
10	Agrarische bebouwingslinten	Criteria voor alle bouwwerken die binnen de op de deelgebiedenkaart aangegeven agrarische bebouwingslinten vallen, niet zijnde 10-Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom of 10-Traditionele boerderijen.	zie 4.11
10	Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart zijn aangegeven als dijkbebouwing buiten de bebouwde kom, niet zijnde een traditionele boerderij.	zie 4.12
10	Traditionele boerderijen	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart als traditionele boerderij met monumentenstatus zijn aangegeven en andere traditionele boerderijen in het buitengebied.	zie 4.13

De onderstaande criteria gelden uitsluitend voor bouwwerken die:
- binnen de aanduiding Agrarische bebouwingslinten op de Deelgebiedenkaarten zijn gelegen en
- niet behoren tot de Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom, zoals is weergegeven in paragraaf 4.12 en
- niet behoren tot de Traditionele boerderijen, zoals is weergegeven in paragraaf 4.13

4.11.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Het buitengebied van Neerijnen kent verschillende landschapstypen. Het is belangrijk dat bij de bebouwing rekening gehouden wordt en ingespeeld wordt op de aanwezige landschapstypen zoals die in paragraaf 3.2.1 zijn beschreven: de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. Verspreid over deze landschapstypen komen verschillende bouwsituaties voor.

Kenmerkend voor de agrarische bebouwingslinten is de groepering van bebouwing langs veelal doorgaande wegen. De meeste agrarische bebouwingslinten zijn uitlopers van de bebouwde kommen van de dorpskernen van de gemeente Neerijnen. Oorspronkelijke betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. De laatste jaren echter hebben steeds meer agrarische bedrijven hun oorspronkelijke functie verloren en zijn verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Daarnaast zijn er ook andere (niet-agrarische) bedrijven ontstaan.

Bebouwingsbeeld

De bebouwingslinten bestaan uit losjes gegroepeerde (voormalige agrarische) bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalige agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan. Het doorzicht tussen de gebouwen is karakteristiek en moet worden gehandhaafd. Verder zijn de gebouwen georiënteerd op de vestingsas, waarbij de afstanden groter zijn dan in stedelijk gebied, maar niet zo groot dat de relatie met de vestingsas verloren zou gaan.

De agrarisch complexen in de gemeente Neerijnen zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht, vooral langhuizen, krukboerderijen, T-huizen. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang. Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische woncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen.

Specifiek voor (voormalige) agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en –boerderijen en bedrijven in de agrarische bebouwingslinten in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren. De bedrijfsgebouwen binnen de complexen staan over het algemeen achter het woongedeelte en haaks op de weg.

Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria.

Voorwaarde is dat sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de omgeving.

Welstandsniveau
Om de samenhang in deze linten te behouden/versterken zullen de (agrarische) bebouwingslinten in het buitengebied worden getoetst volgens een reguliere welstandstoets niveau 2.
De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden), geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

Voor belangrijke ingrepen in dit deelgebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.11.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en beleidsuitgangspunten maken deel uit van deze welstandscriteria.
- Er dient ingespeeld te worden op de ruimtelijke karakteristiek van de verschillende landschappen binnen de gemeente Neerijnen, zoals omschreven is in paragraaf 3.2.1;
- Streven naar behoud streekeigen karakter van bestaande (agrarische) bebouwing en erven;
- Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn in schaal en silhouet afgestemd op de omgeving.
- Bij gebouwen met meerdere ‘voorzijden’ en/of gebouwen die vanaf meerdere wegen zichtbaar zijn, wordt voor elke wand de geldende gebiedscriteria gehanteerd.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[23]

- In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of –complexen bewaard blijven;
- Bij de lintbebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- De afstand tot de vestigingsas van het lint dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of –complexen. Bij verspringingen in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing moet er binnen de uitersten van deze verspringen worden gebleven.
- Specifiek voor (voormalige) agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en –boerderijen en bedrijven dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Het open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

MASSAVORM*

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte circa een tot twee lagen met kap, dient afgestemd te worden op de belendende omgeving.
- Verspringingen in de dakgoothoogte moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- Bebouwing van een duidelijk grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, dienen op grotere afstand tot de weggrens te staan.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.

23 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn in schaal en silhouet afgestemd op de omgeving. (bijv. groot gebouw geleden in kleinere bouwmassa's).

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie en/of nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient nieuwbouw aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. (Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan).
- De geleding van de gevel moet verticaal gericht zijn en naar voren komen in gevelassen.

KLEUREN EN MATERIALEN (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Bij nieuwbouw moeten aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken bepalen (lichte kleur baksteen en in lichte kleuren geschilderde gevels en stucwerk worden alleen toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast).
- Bij nieuwbouw dienen gevels in hoofdzaak uit baksteen te bestaan en voor de daken dienen dakpannen te worden toegepast. De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van gevels.
- Bij tuinbouwkassen is glas wel toegestaan.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN

- In de compositie van onderdelen van gebouwen moet de oorspronkelijke bouwvorm onderscheidbaar zijn.

GEVELINDELING

- Bij verbouwing en renovatie dient aangesloten te worden bij de richting en de maatverhouding van de bestaande gevelopeningen.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (DEELVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.

— Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.

DETAILLERING
— Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.

BOUWWERKEN OP ERVEN *
— Bouwwerken op erven dienen in onderlinge samenhang te worden vormgegeven.

4.11.3 Reclame

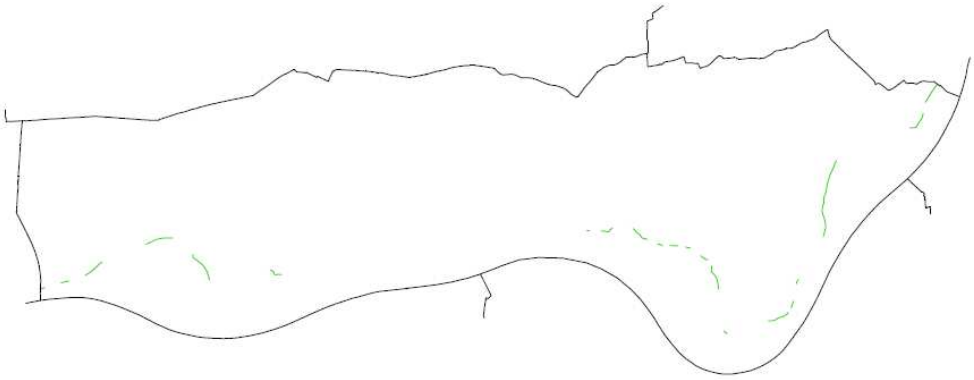
Iedere toepassing van reclame maakt inbreuk op het karakter van het buitengebied. Reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt moeten zeker als onaanvaardbaar worden gezien en ook de toepassing van kleinschalige reclames dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Aanduidingen die bedoeld zijn als gebruiksaanwijzing voor het gebied dienen bescheiden te zijn en uitsluitend vanuit die functie vorm te krijgen. Het bijzondere, gevoelige karakter van het buitengebied rechtvaardigt het hanteren van hoge criteria bij het beoordelen van incidentele reclametoepassingen.

Algemeen
— Gelet op de karakteristiek en kenmerken van het Buitengebied en de bebouwing dienen reclames in agrarische bebouwingslinten in de regel achterwege te blijven.
— Bij een in of bij een woning gevestigde bedrijfs- of praktijkruimte, welke op grond van het bestemmingsplan (of via een binnenplanse ontheffing) is toegestaan (zoals ‘beroep aan huis’), is een beperkte naams- of beroepsaanduiding nabij de toegangsdeur, dan wel een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein, mogelijk.
— Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.

Reclame tegen de gevel
— Reclame tegen de gevel dient naast de voordeur of entree van de praktijkruimte, en in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping, te worden aangebracht.
— Reclame tegen de gevel mag maximaal 0,2 m breed en 0,2 m hoog zijn, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

Vrijstaande reclame
— Een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein dient qua vormgeving, materialisering, detaillering en kleurstelling een esthetische en duurzame kwaliteit te bezitten. De maximale maten van een zuiltje of bord bedragen 0,6 x 0,2 x 1,2 m, en de afstand tot de erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m.

4.12 Buitengebied - bebouwingsthema Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom



Voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen gelden de volgende paragrafen met welstandscriteria:

Tabel: welstandscriteria in het buitengebied

Deelgebied	Bebouwingsthema	Inhoud	Paragraaf
10	Algemeen	Criteria voor alle bouwwerken die niet onder een andere categorie in het buitengebied vallen.	zie 4.10
10	Agrarische bebouwingslinten	Criteria voor alle bouwwerken die binnen de op de deelgebiedenkaart aangegeven agrarische bebouwingslinten vallen, niet zijnde 10-Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom of 10-Traditionele boerderijen.	zie 4.11
10	Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart zijn aangegeven als dijkbebouwing buiten de bebouwde kom, niet zijnde een traditionele boerderij.	zie 4.12
10	Traditionele boerderijen	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart als traditionele boerderij met monumentenstatus zijn aangegeven en andere traditionele boerderijen in het buitengebied.	zie 4.13

Deze criteria gelden uitsluitend voor dijkbebouwing buiten de bebouwde kom. Onder dijkbebouwing buiten de bebouwde kom wordt verstaan:

— alle bouwwerken die op de Deelgebiedenkaarten aangegeven zijn met de aanduiding ‘dijkbebouwing buiten de bebouwde kom’, niet zijnde Traditionele boerderijen (zoals beschreven in paragraaf 4.11).

4.12.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde.
Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebouwing. Verdichting en schaalvergroting worden tegengegaan. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde van landschap aantasten. Dit geldt in hoge mate voor het gebruik en de inrichting van de erven die vanaf de dijk in het zicht liggen. Gestreefd wordt naar behoud van het groene en open karakter van deze erven.
Door de slingering van de dijken wordt het landschap en de bebouwing steeds vanuit een andere hoek waargenomen. Voor-, zij- en achterkanten komen in een wisselend silhouet in beeld. Het gaat bijna altijd om kleinschalige agrarische gebouwen, waarin woon- en bedrijfsruimte gecombineerd worden. Dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die solitair voorkomen en ook in kleine reeksen. Dijkbebouwing bestaat meestal uit een bouwlaag met een forse kap. De gebouwen worden ontsloten via de weg op de dijk. Het hoogteverschil tussen de weg en de ingang wordt overwonnen door trappen en/of afritten. Karakteristiek zijn de afritten naar de dijkwoningen die onder een kleine hoek aansluiten op het dijklichaam. De manoeuvreerruimte is zeer beperkt, soms zijn er daarom twee afritten nodig om de bebouwing uit twee richtingen bereikbaar te maken.
Reclame-uitingen stroken niet met het doorgaans zeer eenvoudige karakter van dijkbebouwing en wordt daarom in principe niet toegestaan.

Bebouwingsbeeld

De oorspronkelijke dijkbebouwing toont meestal duidelijke agrarische trekken: een forse massa, die evenwijdig aan en vaak dicht op de weg is geplaatst. De kap is meestal met riet of gebakken pan in donkere kleur afgedekt. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, soms voorzien van een cementlaag. Regelmatig worden ook gestuukte en in lichte kleur geschilderde gevels toegepast. Deze zijn voorzien van een donkere plint. De indeling van de gevel is traditioneel en eenvoudig, zonder ornamentiek uitgewerkt. Het over het algemeen ontbreken van goten, erkers, luifels en dergelijke geeft de bouwmassa een ingetogen, landelijk karakter.
Het beleid is vooral gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de dijklinten. Dit houdt in dat het eigen architectonisch karakter van de panden voorop staat. Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is belangrijk dat de bebouwingskenmerken tot uitgangpunt worden genomen. Deze kunnen op eigentijdse wijze geïnterpreteerd worden. De eenvoud van de opzet en detaillering blijft echter voorop staan.
Daarnaast stimuleert de gemeente toevoeging van nieuwe dijkbebouwing om de geschonden relatie tussen landschap en bebouwing te herstellen. Daarbij wordt gestreefd naar een eigentijdse architectuur, die past bij het historische dijklandschap.

In het boekje 'Aan de dijk gezet, dijkwoningen vroeger, nu en in de toekomst' wordt voor zulke nieuwe dijkbebouwing een handreiking gedaan.

Welstandsniveau
Dijkbebouwing heeft in het algemeen een bijzonder karakteristiek bebouwingbeeld. Behoud en of herstel van dit beeld vergt doorgaans een hoog ambitieniveau en gedegen toezicht. Welstandsniveau 1 is in die situatie gerechtvaardigd.
De uitwerking van de toe te passen welstandsniveaus is aangegeven op de welstandsniveaukaart. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden) geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

Voor belangrijke ingrepen aan de dijkbebouwing zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen worden opgesteld.

4.12.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en beleidsuitgangspunten maken deel uit van deze welstandscriteria.
- Er dient ingespeeld te worden op de ruimtelijke karakteristiek van de verschillende landschappen binnen de gemeente Neerijnen, zoals omschreven is in paragraaf 3.2.1;
- Behoud streekeigen karakter van bestaande (agrarische) bebouwing en erven;
- Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen qua situering, schaal en silhouet en kleurtoepassing zorgvuldig zijn afgestemd op de omgeving;
- Bij gebouwen met meerdere 'voorzijden' en/of gebouwen die vanaf meerdere wegen zichtbaar zijn, wordt voor elke wand de geldende gebiedscriteria gehanteerd.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[24]

- Het ruimtelijk karakter dient gebaseerd te zijn op aanwezigheid van een dijk als ordenend element. Er mag geen aantasting plaatsvinden van de continuïteit van het dijkprofiel (aanaarden).
- Nieuwbouw moet in onderlinge afstanden en plaatsing t.o.v. de dijk aansluiten op de aanwezige situeringkenmerken.
- De bebouwing dient met de voorgevel dicht op de weggrens te staan. De breedte van het dijktalud geeft tevens de variatie in rooilijn aan.
- Het overwegend open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden moet in stand gehouden worden.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- Bijgebouwen dienen in een compacte setting te staan, los van de hoofdbebouwing, op het zij- of achtererf, op ruime afstand van de dijkvoet.

MASSA/VORM*

- De massa en vorm moeten gehandhaafd blijven. Nieuwbouw dient in hoofdmassa zorgvuldig afgestemd te worden op die van de naburige bebouwing.
- De bouwhoogte vanaf de dijk mag maximaal een lage verdieping zijn en dient afgedekt te worden met een forse kap.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.

GEVELOPBOUW

- De bebouwing dient met de zijgevels indirect georiënteerd te zijn op de dijkweg en behandeld te worden als voorgevels.
- Renovatie en/of vervangende nieuwbouw moet de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik respecteren.
- De geleding van de gevels moet verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de architectonische kenmerken van de naburige gevels het uitgangspunt te vormen.

MATERIAAL EN KLEUR (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen te worden.
- Het dak van hoofd- en bijgebouwen moet afgedekt zijn met gebakken pannen of riet de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of zijn witgepleisterd.
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

---

24 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN*

- Aanbouwen dienen ondergeschikt en gesitueerd te zijn aan de achtergevel.

GEVELINDELING*

- Aan de zijde van de dijk dient de silhouet vooral bepaald te zijn door een ritme van forse kappen
- De kaphelling dient minimaal 40 gr. te bedragen en te worden afgedekt door een rieten kap of met gebakken pannen.
- De gevel aan de weg dient in principe een gesloten karakter te hebben.
- De ritmiek van de gevels moet verticaal gericht zijn.
- De gevel dient aan de onderzijde voorzien te worden van een plint.
- Bij verbouw en renovatie moet aangesloten worden bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving. Waarbij dakkapellen aan de voorzijde niet breder mogen zijn dan de verticale gevelopeningen en dienen geplaatst te worden in het ritme van de gevel.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (ONDERDELEN)

- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw.
- Indien voor het dak van hoofd- en bijgebouwen gebakken pannen worden gebruikt dienen deze donker van kleur te zijn.

DETAILLERING

- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering dient hout toegepast te worden.
- Bij renovatie of nieuwbouw moet zorgvuldig omgegaan worden (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van aan en bijgebouwen moet zorgvuldig afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.
- De goot dient in principe achterwege gelaten te worden.

AFWERKING ERVEN*

- De inritten naar erven en achterterreinen dienen beperkt te zijn van afmeting en uitgevoerd te worden in grind of klinkermateriaal.
- Bij aanaarden moet de oorspronkelijke vorm en het profiel van de dijk herkenbaar blijven.

4.12.3 Reclame

Iedere toepassing van reclame maakt inbreuk op het karakter van het buitengebied. Reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt moeten zeker als onaanvaardbaar worden gezien en ook de toepassing van kleinschalige reclames dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Aanduidingen die bedoeld zijn als gebruiksaanwijzing voor het gebied dienen bescheiden te zijn en uitsluitend vanuit die functie vorm te krijgen. Het bijzondere, gevoelige karakter van het buitengebied rechtvaardigt het hanteren van hoge criteria bij het beoordelen van incidentele reclametoepassingen.

Algemeen

- Gelet op de karakteristiek en kenmerken van het Buitengebied en de bebouwing dienen reclames bij Dijkbebouwing in de regel achterwege te blijven.
- Bij een in of bij een woning gevestigde bedrijfs- of praktijkruimte, welke op grond van het bestemmingsplan (of via een binnenplanse ontheffing) is toegestaan (zoals 'beroep aan huis'), is een beperkte naams- of beroepsaanduiding nabij de toegangsdeur, dan wel een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein, mogelijk.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.

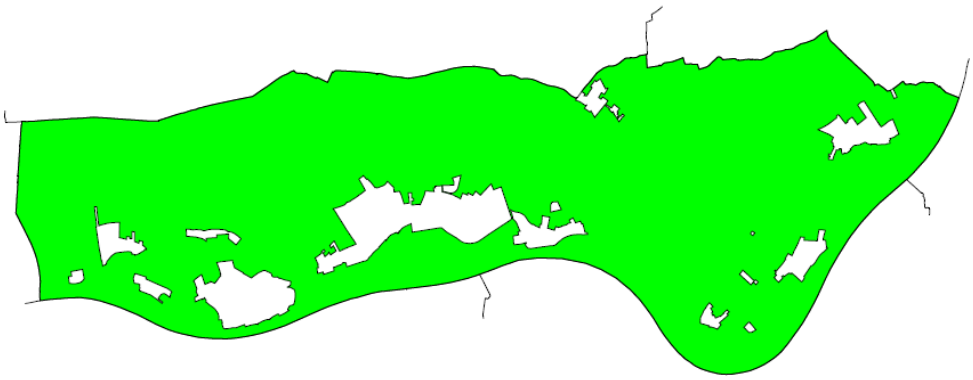
Reclame tegen de gevel

- Reclame tegen de gevel dient naast de voordeur of entree van de praktijkruimte, en in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping, te worden aangebracht.
- Reclame tegen de gevel mag maximaal 0,2 m breed en 0,2 m hoog zijn, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

Vrijstaande reclame

- Een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein dient qua vormgeving, materialisering, detaillering en kleurstelling een esthetische en duurzame kwaliteit te bezitten. De maximale maten van een zuiltje of bord bedragen 0,6 x 0,2 x 1,2 m, en de afstand tot de erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m.

4.13 Buitengebied - bebouwingsthema Traditionele boerderijen



Voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen gelden de volgende paragrafen met welstandscriteria:

Tabel: welstandscriteria in het buitengebied

Deelgebied	Bebouwingsthema	Inhoud	Paragraaf
10	Algemeen	Criteria voor alle bouwwerken die niet onder een andere categorie in het buitengebied vallen.	zie 4.10
10	Agrarische bebouwingslinten	Criteria voor alle bouwwerken die binnen de op de deelgebiedenkaart aangegeven agrarische bebouwingslinten vallen, niet zijnde 10-Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom of 10-Traditionele boerderijen.	zie 4.11
10	Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart zijn aangegeven als dijkbebouwing buiten de bebouwde kom, niet zijnde een traditionele boerderij.	zie 4.12
10	Traditionele boerderijen	Criteria voor alle bouwwerken die op de deelgebiedenkaart als traditionele boerderij met monumentenstatus zijn aangegeven en andere traditionele boerderijen in het buitengebied.	zie 4.13

De navolgende criteria gelden voor traditionele boerderijen in het buitengebied van de gemeente Neerijnen. Er is sprake van een traditionele boerderij indien:

- het op de Deelgebiedenkaarten is aangeduid als traditionele boerderij met monumentenstatus;

en/of
- het hoofdgebouw aan onderstaande kenmerken voldoet:
  - het hoofdgebouw van het (voormalige) agrarische bedrijf vóór 1940 tot stand is gekomen en
  - als agrarisch gebouw tot stand is gekomen en
  - het gebouw wordt gekenmerkt door een oorspronkelijke karakteristiek, in bouwvorm of in uitvoering (materiaal, kleur en detaillering)

4.13.1 Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Het buitengebied van Neerijnen kent verschillende landschapstypen. Het is belangrijk dat bij de bebouwing rekening gehouden wordt en ingespeeld wordt op de aanwezige landschapstypen zoals die in paragraaf 3.2.1 zijn beschreven: de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. Verspreid over deze landschapstypen komen verschillende bouwsituaties voor.

Het beeld van het buitengebied van de gemeente wordt ook nu nog in belangrijke mate bepaald door streekeigen boerderijen. In de gemeente Neerijnen komen langhuizen, krukboerderijen en T-huizen voor als traditionele boerderijen. Deze oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap en zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap spelen een belangrijke rol. De bebouwing dient in samenhang geclusterd te zijn op het (boeren)erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijk beeld. Belangrijk uitgangspunt is daarom voor welstand dat de bebouwing niet alleen op zichzelf wordt bekeken, maar dat de bebouwing op het erf vooral ook als ensemble moet worden behandeld.

Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. Er zijn echter nog veel (al dan niet voormalige) agrarische complexen over die de traditionele bouwkunst weerspiegelen.

Het deelgebied Buitengebied is weergegeven op de Deelgebiedenkaarten.

Bebouwing

De boerderij is een onlosmakelijk onderdeel van het totale cultuurlandschap. De agrarische complexen in de gemeente Neerijnen zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht; vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang. De traditionele boerderij wordt gekenmerkt door het feit dat de deel (het voormalige gedeelte van het bedrijf waar vroeger gedorst werd en dat gebruikt werd voor de toegang tot stallen en hooiopslag) in de lengte van het gebouw liep.

De toegangspoort zit aan de achterzijde van het gebouw en aan de voorzijde ligt het woongedeelte.

Vrijwel alle traditionele boerderijen in gemeente Neerijnen hebben één van de onderstaande vormen:
- Langhuis: Woning en bedrijfsgedeelte liggen onder een doorgaande kap
- Krukhuis: het woongedeelte is aan een zijde uitgebouwd, waarbij een dwarskap op dat deel werd gebouwd.
- T-huis: het woongedeelte is aan twee zijden uitgebouwd met een volledige dwarskap, van boven af bekeken heeft de noklijn dan de vorm van T.

Het behoud van het karakter van de verschillende landschapstypen en boerderijtypen is van belang voor de identiteit van het landelijk gebied van de gemeente Neerijnen. Vergaande ingrepen kunnen leiden tot een afbrokkeling van de karakteristieken van het buitengebied. Het beleid is dan ook gericht op behoud en waar nodig versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Welstandsniveau
Het gemeentebestuur vindt de karakteristiek van het landschap een belangrijk toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling en realiseert zich, dat de traditionele boerderijen daarin een belangrijke rol spelen. Alle traditionele boerderijen met een monumentenstatus worden daarom op niveau 1 beoordeeld, de overige traditionele boerderijen krijgen een reguliere welstandstoets (niveau 2)

De traditionele bebouwing met monumentenstatus zijn op de deelgebiedenkaart aangegeven. Ook voor andere rijks- en gemeentelijke monumenten en hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 m van het monument bevinden) geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandsniveau 1.

4.13.2 Toetsingscriteria puntsgewijs

Algemeen
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en beleidsuitgangspunten maken deel uit van deze welstandscriteria.
- Er dient ingespeeld te worden op de ruimtelijke karakteristiek van de verschillende landschappen binnen de gemeente Neerijnen, zoals omschreven is in paragraaf 3.2.1;
- Behoud streekeigen karakter van bestaande (agrarische) bebouwing en erven;

- Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen qua situering, schaal en silhouet en kleurtoepassing zorgvuldig zijn afgestemd op de omgeving;
- Bij gebouwen met meerdere 'voorzijden' en/of gebouwen die vanaf meerdere wegen zichtbaar zijn, wordt voor elke wand de geldende gebiedscriteria gehanteerd.

A Hoofdaspecten

PLAATSING/SITUERING*[25]

- De openheid tussen twee bebouwingselementen of –complexen moeten bewaard blijven; bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Er moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- De bebouwing dient in samenhang geclusterd te zijn op het (boeren)erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijk beeld.
- Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moet worden afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden te worden met de oorspronkelijke situatie en het algemene gebiedskarakter en landschapstype.

MASSAVORM*

- De hoofdvormen moeten aansluiten bij de traditionele boerderijvormen en bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- Bij vervangende nieuwbouw dient bij voorkeur de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element in het landschap te worden bewaard.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast, en past in het landschap: woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm van het (voormalige) bedrijfsgedeelte bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype, zoals een wolfdak (eventueel met overstek). De kapvorm van het woongedeelte, waarbij de nokrichting niet in het verlengde van het bedrijfsdeel ligt, dient een (gedeeltelijk) schilddak te zijn.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.

25 criteria onder een kopje gemerkt met * gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden blijven.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn van af de openbare ruimte moeten worden behandeld als voorgevels.

KLEUREN EN MATERIALEN (HOOFDVLAKKEN)

- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk.
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal slechts toegestaan mits daarvoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet onevenredig wordt aangetast.

B Deelaspecten

COMPOSITIE MASSAONDERDELEN

- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan.
- Aan en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Toevoegingen per pand voor de voorgevel zijn in principe niet toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel, en zijn geïntegreerd in de architectuur van het pand.

GEVELINDELING

- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De maat en schaal van de gevelindeling moet worden gerespecteerd.
- Toevoegingen in, op of aan het dakvlak zijn ondergeschikt aan het geheel, passend bij de architectuur van het pand en de uitstraling van de omgeving.

C Detailaspecten

MATERIALEN EN KLEUREN (ONDERDELEN)

- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen te worden voorkomen.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.
- Bij tuinbouwkassen is glas wel toegestaan.

DETAILLERING

- Bij detaillering van bestaande gebouwen moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details en dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

4.13.3 Reclame

Iedere toepassing van reclame maakt inbreuk op het karakter van het buitengebied. Reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt moeten zeker als onaanvaardbaar worden gezien en ook de toepassing van kleinschalige reclames dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Aanduidingen die bedoeld zijn als gebruiksaanwijzing voor het gebied dienen bescheiden te zijn en uitsluitend vanuit die functie vorm te krijgen. Het bijzondere, gevoelige karakter van het buitengebied rechtvaardigt het hanteren van hoge criteria bij het beoordelen van incidentele reclametoepassingen.

Algemeen

- Gelet op de karakteristiek en kenmerken van het Buitengebied en de bebouwing dienen reclames bij traditionele boerderijen in de regel achterwege te blijven.
- Bij een in of bij een woning gevestigde bedrijfs- of praktijkruimte, welke op grond van het bestemmingsplan (of via een binnenplanse ontheffing) is toegestaan (zoals 'beroep aan huis'), is een beperkte naams- of beroepsaanduiding nabij de toegangsdeur, dan wel een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein, mogelijk.
- Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen zijn niet toegestaan.

Reclame tegen de gevel

- Reclame tegen de gevel dient naast de voordeur of entree van de praktijkruimte, en in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping, te worden aangebracht.
- Reclame tegen de gevel mag maximaal 0,2 m breed en 0,2 m hoog zijn, en maximaal 0,3 m uit de gevel steken.

Vrijstaande reclame

- Een in afmetingen beperkte reclame in het voorterrein dient qua vormgeving, materialisering, detaillering en kleurstelling een esthetische en duurzame kwaliteit te bezitten. De maximale maten van een zuiltje of bord bedragen 0,6 x 0,2 x 1,2 m, en de afstand tot de erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m.

5 Standaard objectcriteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken

5.1 Van sneltoetscriteria naar objectcriteria

Onder de wetgeving tot 1 oktober 2010 was het verplicht om in de welstandsnota sneltoetscriteria op te nemen voor licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken. Het betrof criteria voor kleine, veel voor komende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen. Met het vervallen van deze categorie bouwwerken en het vervallen van de mogelijkheid van ambtelijke afhandeling van de welstandstoets, vervalt ook de verplichting om in een welstandsnota sneltoetscriteria op te nemen.

Uiteraard bestaat de mogelijkheid om onder de Wabo voor bepaalde categorieën kleine, veel voor komende, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken, de 'sneltoetscriteria' te behouden. Belangrijk daarbij is, dat dergelijke sets van criteria niet langer verplichte sets zijn, die uitputtend voorwaarden moesten stellen, waarmee in 99% van de gevallen welstandshalve aanvaardbare oplossingen tot stand zouden komen. De sets krijgen nu veel meer het karakter van heldere richtlijnen voor ontwerp en beoordeling. Om verwarring met de sneltoetscriteria onder de Woningwet te voorkomen wordt deze term niet meer gebruikt in deze nota, maar deze criteria worden 'Objectcriteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken' genoemd. Per categorie omgevingsvergunningplichtig bouwwerk kan worden gekozen of objectcriteria een aanvulling kunnen zijn voor de gebiedscriteria en dus worden opgenomen.

Uitsluitend voor erf- of perceelsafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, op een afstand van minder dan 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied en voor rolhekken, luiken en rolluiken zijn specifieke criteria opgenomen.
Vaak zijn erfafscheidingen zeer bepalend voor het straatbeeld, als de afscheiding grenst aan het openbare gebied. Materiaal- en kleurgebruik zijn hierbij vaak het meest bepalend, ook geleding kan een rol spelen. Eisen op deze punten kunnen eenvoudig worden opgenomen in specifieke criteria voor voorkomende kleine bouwwerken. Toetsing aan de gebiedscriteria is vaak niet toereikend, omdat de gebiedscriteria vaak niet ingaan op, of toepasbaar zijn voor, erf- en perceelsafscheidingen, waardoor het voor een burger moeilijk te bepalen is waaraan moet worden voldaan.
Voor rolluiken en dergelijke geldt dat deze in veel gevallen vergunningvrij zijn. Gezien de vaak specifieke eisen van gebruikers kunnen, bij niet woningen, omgevingsvergunningplichtige voorzieningen in de openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel, toch veel voor komen. De gebiedscriteria bieden voor dergelijke bouwwerken vaak geen houvast, waardoor het opnemen van specifieke criteria uitkomst biedt.

De criteria voor deze twee type bouwwerken komen aan de orde in dit hoofdstuk.

Dit type welstandscriteria is zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet en dus een positief welstandsadvies verkrijgt. Deze criteria hebben uitsluitend betrekking op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

De overige, voorheen licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, die nu vergunningplichtig zijn geworden, worden getoetst aan de gebiedscriteria. Omdat de vergunningvrijheid is verruimd zijn de overgebleven bouwwerken die vergunningplichtig zijn vaak niet aan te merken als 'veel voorkomend'. Het opnemen van specifieke criteria is derhalve niet wenselijk. Bovendien bieden de gebiedscriteria vaak voldoende houvast voor de beoordeling van dergelijke aanvragen en biedt een integrale beoordeling, zoals bij de gebiedscriteria gebeurd, meer handvatten voor een goed advies.

5.2 Algemene uitgangspunten

5.2.1 Toepassingen en gebruik

De objectcriteria kunnen gebruikt worden voor:
- preventieve toetsing van omgevingsvergunningplichtige bouwplannen;
- repressieve toetsing van vergunningvrije bouwplannen;
- vrijwillige toetsing van vergunningvrije bouwplannen.

Preventieve welstandstoetsing

Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. Ieder bouwplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Wanneer een bouwplan niet aan de objectcriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, dan kan de welstandscommissie met inachtneming van de gestelde objectcriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de objectcriteria alsnog door de welstandscommissie bezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen (behoudens in welstandsvrije gebieden en voor welstandsvrije objecten).

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedige materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

De excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de objectcriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Vrijwillige welstandstoetsing
Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met welstandseisen, kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De objectcriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

5.2.2 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de objectcriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan
In artikel 2.10 van de Wabo wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts mag maar ook moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, dit welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt in relatieve normen (d.w.z. niet uitputtend, bijvoorbeeld ten aanzien van de plaatsing van gebouwen), en absolute normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Absolute normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht te worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld. Bij relatieve bouwmogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken, mits de bouwmogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat de wetgever niet bewust van normering in het bestemmingsplan heeft afgezien. Dit laatste moet dan expliciet blijken uit het bestemmingsplan.
Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Voor de opgenomen objectcriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen objectcriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze criteria dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Voor- en achterkant benadering

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 het openbaar toegankelijk gebied. 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 het openbaar toegankelijk gebied. Onder ‘openbaar toegankelijk gebied’ vallen wegen, pleinen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer (brandgangen en dergelijke). 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 het openbaar toegankelijk gebied’ impliceert dat tussen het gebouw of het erf en het openbaar toegankelijk gebied een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer tussen het gebouw of het erf en het openbaar toegankelijk gebied andere begrenzende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de buren, bos of (bij)gebouwen.

Met de opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Ook dan nog kan twijfel bestaan, bijvoorbeeld in sommige gevallen in het agrarisch buitengebied. In dat geval zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt.

Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie inzake het bouwvergunningvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

'Objectieve' objectcriteria

De intentie van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de objectcriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve objectcriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatie-afhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de objectcriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de objectcriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus beoordeeld door een welstandscommissie op redelijke eisen van welstand.

5.2.3 Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet voldoen aan redelijk eisen van welstand problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Bouwaanvragers kunnen dan alleen nog verwijzen naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving. Dit sluit niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Het op deze manier uitsluiten van precedentwerking van 'slechte' voorbeelden is dan ook een illusie.

Aanvragers zullen altijd met voorbeelden aankomen. Om hierin te sturen, kunnen in het gebiedsgericht of objectgericht welstandsbeleid beleidsrichtingen worden opgenomen. Daarbij zijn drie beleidskeuzes aan te geven.

- Bestaande situatie is maatgevend.
- Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling).
- Vastgelegde trendsetter is maatgevend.

Bestaande situatie is maatgevend

Met de opname dat de bestaande situatie maatgevend is kiest de gemeente ervoor dat eerder toegestane bouwwerken bepalend zijn voor welstandstoetsing. Een bouwplan voldoet dan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan:

- een in het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder gerealiseerd exemplaar;
- een door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar, of;
- een door B&W gedoogd of niet gehandhaafd exemplaar.

Zo zullen bijvoorbeeld dakkapellen aan de voorzijde die al geplaatst zijn, bepalend zijn voor nieuwe bouwaanvragen. Dit heeft tot gevolg dat al geplaatste bouwwerken die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand ook bepalend zijn.

Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling)

In tegenstelling tot de bestaande situatie kan de gemeente ook kiezen om het nieuwe beleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden, maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op; de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient dan wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria, waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/mogelijkheden. Het gevaar blijft dus dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

Vastgelegde trendsetter is maatgevend
Een tussenoplossing wordt geboden door het introduceren van zogenaamde trendsetters. Eerder door de gemeente geselecteerde voorbeelden zijn dan richtinggevend voor de gewenste ontwikkelingen. Bij een aanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzondering. Deze oplossing vraagt om een goed beheer van eerder goedgekeurde exemplaren. Trendsetters dienen altijd vooraf te worden vastgesteld.

Nieuwe trendsetters ontstaan meestal als een bouwplan niet voldoet aan de welstandscriteria, maar de welstandscommissie toch positief adviseert. Tijdens de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid kunnen dergelijke bouwplannen als trendsetter worden vastgelegd. Het gevaar is dat er te snel en te veel trendsetters worden vastgesteld, waardoor nog steeds een bepaalde willekeur kan ontstaan.

5.3 Objectcriteria

5.3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden objectcriteria gegeven voor erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde objectcriteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als er voor een bepaald type omgevingsvergunningplichtig bouwplan geen objectcriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria, opgenomen in de welstandsnota.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen, is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: 'Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria'. Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 Awb.

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

5.3.2 Erfafscheidingen

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

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Welstandscriteria voor erfafscheidingen
Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de objectcriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorps¬gezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen
— De vormgeving van de erf- of perceelsafscheiding dient te worden afgestemd op de vormgeving van de erf- of perceelsafscheiding van het belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde criteria voor erf- en perceelafscheidingen.

- Het kleur- en materiaalgebruik dient te worden afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de erf- of perceelsafscheiding van het naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde criteria voor erf- en perceelafscheidingen.
- Indien een erf- of perceelsafscheiding mee ontworpen is en geïntegreerd is in de architectuur van het pand dan dient de originele uitstraling van de erf- of perceelsafscheiding behouden te blijven.

Maatvoering:
- hoogte maximaal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst tenminste 1 meter achter de voorgevellijn. Bij plaatsing verder naar voren: hoogte maximaal 1.00 m.

Vormgeving:
- De erf- of perceelsafscheiding dient een rechte vormgeving te hebben, waarbij toogvormen ongewenst zijn.
- Bij een erf- of perceelafscheiding die langer is dan 10 meter dient een geleding te worden aangebracht, waardoor de erf- of perceelsafscheiding visueel wordt opgeknipt in meerde delen;

Materiaal en kleur:
- De erf- of perceelsafscheiding dient te bestaan uit:
  - Haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken of een volledig te begroeien gazen hekwerken, of een ander natuurlijk materiaal;
  - Een houten erf- of perceelsafscheiding waarbij het houtwerk om en om is aangebracht en waarvan de geleding is afgestemd op die van de erf- of perceelsafscheiding van het belendend perceel of van een reeds bestaande erf- of perceelsafscheiding in de omgeving.
  - Metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven metalen stijlen in een donkere kleur zijn toegestaan;
  - Schotten van houten planken tussen gemetselde penanten.
- De toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen is niet toegestaan.
- Het gebruik van felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan.

5.3.3 Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

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

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

Objectcriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de objectcriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Indien een rolhek, luik of rolluik minimaal 2,00 meter terug is gelegen ten opzichte van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) dan gelden er verder geen welstandscriteria.

Rolhekken, luiken en rolluiken aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie

- De constructie dient te bestaan uit glasheldere doorkijkopeningen, eventueel gecombineerd met gesloten delen.
- De achterliggende functie moet vanaf de buitenzijde afleesbaar zijn;
- De gesloten delen dienen te worden uitgevoerd in ingetogen kleuren of in kleuren die in harmonie zijn met gevel of het interieur.

Rolhekken, luiken en rolluiken aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie

- De constructie dient te bestaan uit glasheldere doorkijkopeningen, eventueel gecombineerd met gesloten delen.
- De achterliggende functie moet vanaf de buitenzijde afleesbaar zijn;
- De oorspronkelijk indeling van de gevel moet herkenbaar blijven als de constructie gesloten is;
- De gesloten delen dienen te worden uitgevoerd in ingetogen kleuren of in kleuren die in harmonie zijn met gevel;
- Rolkasten, geleidingen en rolhekken dienen in de gevelconstructie ingepast te zijn.

Bijlagen 1

Begrippenlijst

Begrippenlijst

A

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Aardtinten: Rood/bruine tinten.

Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen

Achterkant: 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.

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Antennedrager: Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

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.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Bungalow: Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformeren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

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.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

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.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detaillering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.
Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen
Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen
Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

Galerij: 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.

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(**Gevel)geleding**: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: Zie bepalingen gemeentelijk bestemmingsplan

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

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.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Koofbord: Gebogen vlak dat de overgang vormt van en vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

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.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lichtstraat: Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechtlijnig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

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.

Muurdam: Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Omgevingsvergunning: een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

omgevingsvergunning voor het bouwen: omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld 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. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overkapping: Kapconstructie

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

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.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping: Bouwlaag.

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: 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.

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Bijlage 2

Bronnenlijst

Bronnenlijst

Adviesbureau Landschappartners b.v., Landschapsbeleidsplan Lingewaal & Neerijnen, Nieuwegein, 1992

Berendsen, Henk J.A. en Esther Stouthamer: Palaeogeographic development of the Rhine-Meuse delta, the Netherlands, Utrecht, 2001.

Boerderijenstichting Utrecht: Boerenerven in de provincie Utrecht – Kromme Rijngebied en Lopikkerwaard, Utrecht, 1996.

Gelders Genootschap, Informatiemap Welstandsnota, Arnhem, oktober 2001.

Gemeente Neerijnen, Visie Wonen en Werken 2002-2011, ontwerp, Neerijnen, 5 augustus 2002.
Groenedijk, T.: Nederlandse Plaatsnamen, Hoogeveen, 2000.

Hekker, drs. R.C.: historische Boerderijtypen, in: Wetenschappelijke Atlas van Nederland, blad X-1, Delft, 1973.

M.Beek en M. Kooiman, Aan de dijk gezet, Rotterdam, 1996

Provincie Gelderland: Monumenten Inventarisatie Project Rivierenland, gemeentebeschrijving Neerijnen, Arnhem, 1990.

Robas: Historische atlas van Gelderland - de chromotopografische kaart des Rijks schaal 1:25.000, Den Ilp, 1989.

Stiboka: Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, blad 39 West en 39 Oost, Wageningen, 1973.

Stiboka/Rijks Geologische Dienst: Geomorfologische kaart van Nederland schaal 1:50.000, blad 39, Wageningen/Haarlem, 1977.

Vries, Dr. J. de: Woordenboek der Noord- en ZuidNederlandse Plaatsnamen, Utrecht, 1962.

Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, Grote Historische Atlas van Nederland, 1:50.000, 3 Oost-Nederland 1838-1857, Groningen 1990.

Bijlage 3

Lijst van afbeeldingen

Lijst van afbeeldingen

Afbeelding 1 schema welstandsprocedure (Croonen Adviseurs, 2011)
Afbeelding 2 oeverwallen uit verschillende perioden, geel = oud, rood = jong
Afbeelding 3 landschappelijke ruimtelijke karakteristiek
Afbeelding 4 schema nederzettingsstructuur
Afbeelding 5 Hellouw in 1905 (Robas, 1989)
Afbeelding 6 Historische infrastructuur in Hellouw
Afbeelding 7 Haaften in 1905 (Robas, 1989)
Afbeelding 8 Historische infrastructuur in Haaften
Afbeelding 9 Tuil in 1905(Robas, 1989)
Afbeelding 10 Historische infrastructuur in Tuil
Afbeelding 11 Waardenburg in 1905 (Robas, 1989)
Afbeelding 12 Historische infrastructuur in Waardenburg
Afbeelding 13 Neerijnen omstreeks 1860 (Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, 1990)
Afbeelding 14 Historische infrastructuur in Neerijnen
Afbeelding 15 Est in 1910 (Robas, 1989)
Afbeelding 16 Historische infrastructuur in Est
Afbeelding 17 Opijnen in 1905 (Robas, 1989)
Afbeelding 18 Historische infrastructuur in Opijnen
Afbeelding 19 Heesselt in 1905 (Robas, 1989)
Afbeelding 20 Historische infrastructuur in Heesselt
Afbeelding 21 Varik in 1905 (Robas, 1989)
Afbeelding 22 Historische infrastructuur in Varik
Afbeelding 23 Ophemert in 1906 (Robas, 1989)
Afbeelding 24 Historische infrastructuur in Ophemert
Afbeelding 25 Boerderijvormen in het rivierengebied: achterin het langhuis, links het T-huis en rechtsvoor het krukhuis
Afbeelding 26 Een traditioneel boerenerf - een traditioneel boerenerf met latere toevoegingen
Afbeelding 27 dijkbebouwing
Afbeelding 28 structuurbeeld bebouwing buitengebied
Afbeelding 29 structuurbeeld gemeente Neerijnen
Afbeelding 30 welstandsniveau's

Samenstelling afbeeldingen: Adviesbureau Cuijpers, tenzij anders vermeld.

Bijlage 4

Beleidsregels Reclame in Neerijnen

Beleidsregels

Reclame In Neerijnen

Vastgesteld in 2006

versie 2.0
06/01748 - 419
28 april 2006
Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2006 (2006.7.05)

BELEIDSREGELS RECLAME IN NEERIJNEN

2006

In de APV is geregeld dat er geen reclame-uitingen geplaatst mogen worden zonder vergunning van burgemeester en wethouders. De eerste APV is vastgesteld op 11 september 1980.[1]
Onder een reclamevoorziening wordt verstaan: iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is en waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen.
Op grond van de APV dient voor iedere reclamevoorziening van vlag tot opblaaskoe, een vergunning aangevraagd te worden. Voor de uitvoering van deze bepalingen in de APV heeft de gemeenteraad op 22 april 1999 het Beleidsplan reclame in Neerijnen vastgesteld.[2]
Indien op de reclamevoorziening de Monumentenwet, de Woningwet, of de gemeentelijke Monumentenverordening van toepassing is, is een vergunning op grond van die wet of regeling voldoende.[3]

Soorten reclamevoorzieningen [4]

De reclamevoorzieningen zijn onder te verdelen in vijf hoofdgroepen:

1. Vergunningvrije reclame-uitingen op grond van de APV en dit beleid [5],
2. Tijdelijke reclame voor verenigingen e.d. t.b.v. evenementen (datumborden),
3. Reclame langs de weg als wegwijzer naar de bedrijfslocatie (verwijsborden),
4. Reclamevoorzieningen op of bij de bedrijfslocatie groter dan 0,5 m2 (vergunningplichtige naamborden),
5. Reclame waarbij de standplaats geen directe relatie met de (bedrijfs)locatie in Neerijnen heeft (wildborden).

De locatie waar deze borden geplaatst zijn, is te verdelen in drie groepen te weten: eigen grond, grond van derden en gemeentegrond.

Vergunningvrije reclame uitingen

Dienstregeling OV
Reclame in een pand
Rond sportvelden
Bij bouwplaatsen
Kleine borden

Onder bepaalde voorwaarden behoeft voor een aantal reclamevoorzieningen, op grond van de APV, geen vergunning aangevraagd te worden.[6] Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- aankondigingen van de dienstregeling van het Openbaar vervoer,
- uitingen in een pand aangebracht die niet bedoeld zijn om gezien te worden vanaf de openbare weg,
- uitingen rond officieel erkende sportvelden (zie hierna)
- mededelingenbord bij een bouwplaats,
- kleine borden voor aankondiging van naam en beroep

Voorwaarde voor het plaatsen van een dergelijke vergunningvrije voorziening zijn terug te vinden in de APV [7] of deze beleidsnotitie.

---

[1] Zie bijlage 1 voor een uittreksel van de APV
[2] Zie bijlage 2
[3] Artikel 4. 4.2. lid 3 APV zie bijlage 1
[4] Zie voor enkele voorbeelden bijlage 4
[5] Artikel 4.4.2 lid 2 van de APV zie bijlage 1
[6] Zie bijlage 1 en 3
[7] zie bijlage 1

Onder de navolgende voorwaarden is het toegestaan om rond de officiële sportvelden reclamevoorzieningen te plaatsen.[8]

- De voorzieningen dienen direct rond het veld te staan.
- De voorzieningen hebben alleen een reclame-uiting aan de veldzijde,
- De reclamevoorzieningen zijn niet hoger dan 1 meter, gemeten vanaf het speelveld,
- De reclamevoorzieningen hebben alleen tot doel de toeschouwers rond het veld te informeren over de sponsoring.

In onvoorziene omstandigheden of nieuwe ontwikkelingen kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden om te voorkomen dat er ongewenste situaties ontstaan.

Datumborden

Datumborden
Aanplakbord

Bij het organiseren van een evenement bestaat veelal de behoefte om de datum waarop dit evenement plaatsvindt op een eenvoudige, goedkope en doeltreffende wijze bekend te maken. Meestal worden hiervoor eenvoudige borden langs de invalswegen geplaatst.

De gemeente heeft in iedere kern een aanplakbord geplaatst waar politieke partijen de verkiezingsbiljetten op kunnen plakken. Op deze borden mogen eveneens de in de gemeente gevestigde verenigingen, stichtingen, clubs en kerken hun activiteiten, die plaatsvinden in de gemeente aankondigen. Uitgangspunt is hierbij dat deze aankondigingen niet aanstootgevend of kwetsend mogen zijn. In eerste instantie dienen rommelmarkten, dorpsfeesten, de wielerronde e.d. op deze aanplakborden bekend gemaakt te worden. Indien dit niet voldoende is kunnen er ook tijdelijk Datumborden geplaatst worden.

Indien het Datumbord geplaatst wordt op gemeentegrond dient er altijd een vergunning aangevraagd te worden. Indien het bord op eigen grond geplaatst wordt dient dat voornemen vooraf aan de gemeente gemeld te worden. Het datumbord kan dan alleen geplaatst worden als de gemeente daartegen geen bezwaar heeft.

De gemeente kan o.a. voorwaarden stellen aan vormgeving, plaatsingsduur, verkeersveiligheid e.d. De gemeente stelt in ieder geval als voorwaarde dat de uiting een, toegestane activiteit is, georganiseerd door een organisatie of vereniging in de gemeente Neerijnen van niet commerciële aard. Voor mededelingen van caritatieve instellingen of regionale educatieve instellingen kan ontheffing gegeven worden voor een beperkt aantal datumborden. Toestemming is alleen mogelijk voor organisaties met een ideële doelstelling die gevestigd zijn in Neerijnen en/of Neerijnen als werkgebied in hun statuten opgenomen heeft.[9]

Voor het plaatsen van een Datumbord op eigen grond worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Meldingsplicht minimaal 4 weken voorafgaand aan het evenement waar en wanneer de borden geplaatst worden en hoe het Datumbord eruit ziet,
- Burgemeester en wethouders maken binnen veertien dagen na de ontvangst van de melding eventuele bezwaren bekend.
- Indien de bezwaren weggenomen zijn mag een Datumbord maximaal 3 weken voor het evenement geplaatst worden,
- Binnen 1 week na het evenement moet het Datumbord verwijderd worden,
- Een Datumbord staat nooit langer dan negen weken.

Indien het Datumbord geen overlast veroorzaken, binnen negen weken na plaatsing (incl. duur evenement) verwijderd wordt, is dit Datumbord vergunningvrij mits het college geen bezwaar heeft tegen de plaatsing van deze voorziening en deze voorziening, en op eigen grond wordt geplaatst.

[8] B&W-besluit 4.20 12 mei 1998
[9] B&W-besluit 4.30 7 april 1998

Indien de voorziening op gemeentegrond geplaatst wordt is deze vergunningplichtig en worden er leges in rekening gebracht. Voor deze vergunning staat een langere verwerkingstijd.

In principe wordt er maximaal tweemaal per jaar, aan een belanghebbende, toestemming gegeven voor het plaatsen van een datumbord.

Voor de afhandeling van de aanvragen voor "datumborden" is mandaat verleend aan de behandelend ambtenaar.[10]

Verwijsborden

Verwijsborden
Informatiepunten

Langs de openbare weg worden ook borden geplaatst om de route of richting naar een bedrijfslocatie aan te wijzen. Voor moeilijk vindbare locaties heeft zo'n bord een duidelijke functie. In bepaalde gevallen is deze zelfs gewenst om onnodig verkeer door de gemeente te voorkomen.

Om duidelijkheid te scheppen voor een "zoeker" is er voor deze Verwijsborden een gemeentelijke standaard vastgesteld. Om te voorkomen dat een zoeker door de vele borden een onveilige verkeerssituatie ontstaat zal het aantal verwijzingen tot een minimum beperkt moeten blijven.

Binnen de bebouwde kom worden alleen bij hoge uitzondering Verwijsborden geplaatst door de gemeente. Bij voldoende belangstelling kunnen verwijzingen binnen de bebouwde kom plaatsvinden door een informatiepunt met plattegrondbord. Deze informatiepunten worden op een centrale plaats, veelal langs de invalswegen, neergezet.

Een Informatiepunt wordt alleen geplaatst indien de kosten geheel gedekt worden door de belanghebbenden. De gemeente zal hierbij, indien zij in kan stemmen met de locatie, de realisering coördineren. Zomogelijk zal het beheer van deze informatiepunten geheel uitbesteed worden. In 1999 is met de ondernemersverenigingen afgesproken dat zij inspraak hebben bij de locatiekeuze voor deze informatiepunten. Na 1999 zijn er geen nieuwe initiatieven genomen voor het plaatsen van deze informatiepunten.

Buiten de bebouwde kom plaatst de gemeente alleen een Verwijsbord indien dat het bedrijf een zekere mate van onvindbaarheid heeft.

De gemeente plaatst op verzoek een Verwijsbord indien de noodzaak door de gemeente onderkend wordt. Op de industrieterreinen worden deze borden uitgevoerd in rood en wit. Op andere locaties worden deze borden uitgevoerd in groen en geel. Voor een verwijzing brengt de gemeente eenmalig kosten in rekening.

De noodzaak van verwijsborden zal in de toekomst afnemen omdat veel auto's voorzien zijn van een navigatiesysteem. Daarnaast maken automobilisten die niet beschikken over een navigatiesysteem veelvuldig gebruik van digitale routeplanners. Op grond van deze ontwikkelingen zullen alleen bij uitzonderlijke locaties en op onoverzichtelijke industrieterreinen Verwijsborden geplaatst worden.

Verwijsborden anders dan de door de gemeente geplaatste borden en informatiepunten zijn niet toegestaan.

Vergunningplichtige naamborden

Naamborden op bedrijfslocatie
Aanprijzen seizoengebonden producten
Vlaggen

Onder deze categorie vallen de bedrijfsaanduidingen op of direct bij het bedrijf. Voor kleine eenvoudige borden is veelal een vergunning op grond van de APV voldoende. Indien een andere

[10] B&W-besluit 4.28 12 mei1998

wet of regelgeving van toepassing is een vergunning op grond daarvan voldoende.[11] Bij de boordeling van de aanvragen op grond van andere wet- en regelgeving wordt rekening gehouden met het reclamebeleid.

Bij de beoordeling van reclamevoorzieningen wordt rekening gehouden met het ter plaatse geldende welstandsniveau op grond van het Welstandsbeleid. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De afmetingen moeten in een redelijke verhouding staan tot de locatie en het doel waarvoor zij bestemd zijn,
- Het aantal dient tot het minimum beperkt te blijven,
- Indien meer reclamevoorzieningen noodzakelijk zijn, dient er een onderlinge relatie te bestaan in afmeting, kleur en weergave,
- Reclame van toeleveranciers dienen zoveel mogelijk vermeden te worden,
- Losse reclamevoorzieningen dienen niet hoger te zijn dan twee meter en mogen geen belemmering vormen voor de omgeving,
- Reclamevoorzieningen boven de twee meter dienen op de gevel aangebracht te worden,
- Reclamevoorzieningen op daken dienen zoveel mogelijk vermeden te worden,
- Reclame voorzieningen zoveel mogelijk integreren in de architectuur van het bedrijfsgebouw,
- Gevelreclame zoveel mogelijk uitvoeren in losse letters
- Reclamevoorzieningen zijn bij voorkeur niet verlicht, periodiek oplichtend of bewegend,
- Reclamevoorzieningen dienen te passen bij soortgelijke voorzieningen in de directe omgeving,
- Een vergunningplichtig naambord is alleen toegestaan op de bedrijfslocatie,

Bij een aanvraag om vergunning zal de aanvrager dan ook duidelijk moeten motiveren waarom hij gekomen is tot een bepaalde vormgeving en voor welk doel de reclame bestemd is in relatie tot de locatie.

De volgende aanvragen worden ook volgens de hierboven aangegeven uitgangspunten beoordeeld:

- Tijdelijke borden voor het aanbieden of aanprijzen van seizoengebonden producten,
- Permanente vlagopstellingen bij bedrijven.
- Een voorziening met een zakelijke mededeling van een sportvereniging, anders als die genoemd bij de vergunningvrije reclamevoorzieningen, valt onder deze categorie. Onder bepaalde voorwaarden is een voorziening van een sponsor hierbij toegestaan. De voorwaarden voor een voorziening van een sponsor zijn;
    - de voorziening is vergunningplichtig,
    - de voorziening is ondergeschikt aan de voorziening met de zakelijke mededeling van de sportvereniging,
    - de voorzieningen samen moeten een eenheid vormen.[12]

Het vlaggen op nationale feest- en gedenkdagen valt niet onder de vergunningplicht van de APV.

Wildborden

Wildborden
Reclamemast

Bedrijven van binnen en buiten de gemeente proberen regelmatig extra aandacht te vragen voor hun product(en) door langs doorgaande wegen een reclame-uiting te plaatsen. Indien deze uitingen geplaatst worden op de bedrijfslocatie dan is dit een vergunningplichtig naambord. Indien deze voorzieningen niet op de bedrijfslocatie geplaatst worden zijn dit Wildborden.

In deze categorie komt een grote verscheidenheid in vorm, uitvoering en kwaliteit voor. Deze borden worden in de regel geplaatst langs de doorgaande wegen zoals de Graaf Reinaldweg, Steenweg, A2 en A15. Deze borden zijn, over het algemeen, ongewenst in verband met

[11] zie het stroomschema in bijlage 3
[12] B&W-besluit 2.10 23 februari 1999

verkeersveiligheid en/of ontsieren het landschap binnen het open groene karakter van onze gemeente.
Om een hoge omgevingskwaliteit te bereiken of te blijven waarborgen zijn reclamevoorzieningen in deze categorie niet toegestaan. Het aanbrengen van (verlichte) reclamevoorzieningen aan lantaarnpalen of andere voorzieningen langs de openbare weg vallen onder deze categorie en zijn daarom niet toegestaan.

In bepaalde gevallen is het plaatsen van borden langs de weg wel toegestaan.[13]

Om toch te kunnen voorzien in de behoefte van deze wijze van reclamevoorzieningen is in Waardenburg langs de A2 een reclamemast geplaatst. Er wordt onderzocht of het haalbaar is om een tweede mast te plaatsen. Reclamemasten worden op initiatief van de gemeente geplaatst. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om reclamevoorzieningen aan te brengen op de centrale informatiepunten[14] met gemeenteplattegrond van de gemeente bij de toegangswegen naar de gemeente. Aan deze reclame mogelijkheden zijn voorwaarden gesteld.

Het beheer van de reclamemast(en) en informatiepunten is (of wordt) zoveel mogelijk uitbesteed aan derden.

Aanvraag procedure[15]

Reclamevergunningen dienen vooraf aangevraagd te worden. Voor de afhandeling wordt de proceduretijd van licht vergunningplichtige bouwwerken nagestreefd
Bij een aanvraag is het noodzakelijk dat aangegeven wordt hoe de voorziening uitgevoerd wordt, waarom zij op de voorgestelde wijze uitgevoerd wordt en op welke locatie hij geplaatst wordt. Alle voorzieningen mogen pas geplaatst worden nadat de reclamevergunning of de vergunning op grond van de andere wet of regelgeving verstrekt is.

Een vergunning wordt niet verleend indien;

a. de reclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
b. dit in het belang is van de verkeersveiligheid;
c. dit in het belang is van het voorkomen of beperking van overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed;
d. de reclame niet in een functionele" en/of ruimtelijke relatie staat met het bedrijfsgebouw;
e. de plaatsing van de reclame niet strekt tot realisering van de bestemming die ingevolge het geldende bestemmingsplan op de onroerende zaak rust (gebruik in strijd met het bestemmingsplan).

Handhaving

In 1999 is een handhavingprocedure opgestart voor een deel van de zonder vergunning aangebrachte reclameborden. De handhaving van bedrijfslocaties is aangehouden om eerst meer inzicht te krijgen in de behoefte aan reclamevoorzieningen en de gewenste grenzen waarbinnen vergunningen verleend kunnen worden. De afgelopen jaren is er op geen van de categorieën actief gehandhaafd.

Indien voor de voorziening een vergunning op grond van een andere wet of regelgeving voldoende vindt de handhaving ook plaats op grond van deze wet of regelgeving.

Na het vaststellen van dit aangepaste beleidsplan is het aan te bevelen om te inventariseren of er nog voorzieningen zijn waarvoor een handhavingactie opgestart moet worden.

[13] Zie hiervoor de categorie datumborden
[14] Zie verwijsborden
[15] Zie stroomschema

Leges

Voor het afgeven van een vergunning vooraf leges heffen kostendekkend voor gemiddeld 3 uur werk. Bij het afhandelen van een voorziening zonder vergunning leges heffen kostendekkend voor gemiddeld 8 uur werk. Het is aan te bevelen de legesverordening hierop jaarlijks aan te passen.

Slot

Burgemeester en wethouders kunnen, in voorkomende gevallen, indien daar gegronde redenen voor bestaan, in hun besluitvorming afwijken van de uitgangspunten van deze beleidsregels.

Sector	:	Wonen en Werken
Afdeling	:	Bouwen en wonen
Opsteller	:	M. Smit

maandag 29 augustus 2011 13:13:48

Bijlage 5

Monumentenlijst

WELSTANDSBELEIJD NEERIJNEN MONUMENTENLIJST

06/10670-681

	Gemeente	Monumentnummer	PLAATS	ADRES MONUMENT						Bouwjaar	SOORT MONUMENT	Gemeente / Rijk	NAAM
1	Neerijnen	EST.8	Est	Dorpsplein	voor	2		4185	NP	1777	Dorpspomp	Gemeentelijkmonument	
2	Neerijnen	EST.1	Est	Dorpsplein		4 &	4 a	4185	NP	1857	Pastorie	Gemeentelijkmonument	
3	Neerijnen	EST.7	Est	Dorpsplein	naast	8		4185	NP	1809	Vloedwal bij N.H. kerk	Gemeentelijkmonument	
4	Neerijnen	30336	Est	Dorpsstraat		8		4185	NA	1749	Kerk	Rijksmonument	
5	Neerijnen	EST.2	Est	Dorpsstraat		10 &	12	4185	NA	1899	Voorm. school met schoolhuis	Gemeentelijkmonument	
6	Neerijnen	EST.9	Est	Dreef	naast	4		4185	NG	1925	Hooiberg	Gemeentelijkmonument	
7	Neerijnen	EST.6	Est	Karnheuvelsestraat				4185	NE	1800	Terp boerderij Karnheuvel	Gemeentelijkmonument	
8	Neerijnen	HAA.01	Haaften	Dreef		1		4175	AG	1908	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	Goudenstein
9	Neerijnen	30340	Haaften	Dreef	achter	7		4175	AG	1281	Kasteeltoren	Rijksmonument	Huis Goudenstein
10	Neerijnen	HAA.18	Haaften	Engelenhof				4175	AP	1900	Grafhuisje	Gemeentelijkmonument	
11	Neerijnen	HAA.02	Haaften	Herenstraat		1		4175	CC	1866	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
12	Neerijnen	HAA.03	Haaften	Herenstraat		4		4175	CC	1866	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
13	Neerijnen	HAA.04	Haaften	Herenstraat		7		4175	CC	1866	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
14	Neerijnen	HAA.14	Haaften	Hertog Karelweg / Wbd				4175	AB	1900	Grenspaal Haaften / Tuil	Gemeentelijkmonument	
15	Neerijnen	HAA.05	Haaften	Koningsstraat		2		4175	AE	1825	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
16	Neerijnen	HAA.06	Haaften	Koningsstraat		15		4175	AE	1888	Voormalig gemeentehuis	Gemeentelijkmonument	
17	Neerijnen	HAA.07	Haaften	Molenstraat	bij	44		4175	CB	1888	Muziektent & dorpspomp	Gemeentelijkmonument	
18	Neerijnen	HAA.09	Haaften	Vrouwestraat		8		4175	CA	1875	V.m burgemeesterswoning	Gemeentelijkmonument	
19	Neerijnen	HAA.08	Haaften	Vrouwestraat		2		4176	CA	1875	Voormalige boerderij	Gemeentelijkmonument	
20	Neerijnen	HAA.08	Haaften	Vrouwestraat		4		4177	CA	1875	Voormalige boerderij	Gemeentelijkmonument	
21	Neerijnen	HAA.08	Haaften	Vrouwestraat		6		4178	CA	1875	Voormalige boerderij	Gemeentelijkmonument	
22	Neerijnen	HAA.13	Haaften	Waalbandijk	nabij			4175	AC	1870	Gemaal met sluisje	Gemeentelijkmonument	
23	Neerijnen	HAA.15	Haaften	Waalbandijk / Zijving				4175	AC	1750	Grenspaal Haaften / Hellouw	Gemeentelijkmonument	
24	Neerijnen	30346	Haaften	Waalbandijk		249		4175	AA	1856	Korenmolen	Rijksmonument	De Blauwe Reiger
25	Neerijnen	HAA.10	Haaften	Waalbandijk		289		4175	AB	1953	Pastorie	Gemeentelijkmonument	
26	Neerijnen	HAA.11	Haaften	Waalbandijk		291		4175	AB	1851	Kerk	Gemeentelijkmonument	
27	Neerijnen	HAA.17	Haaften	Waalbandijk		291		4175	AB	1608	Grafzerk bij N.H. kerk	Gemeentelijkmonument	
28	Neerijnen	HAA.16	Haaften	Waalbandijk		293		4175	AB	1862	Gevelgedenksteen	Gemeentelijkmonument	
29	Neerijnen	HAA.12	Haaften	Waalbandijk		295		4175	AB	1866	Woonhuis	Gemeentelijkmonument	
30	Neerijnen	HEE.01	Heesselt	Gerestraat		3 &	5	4063	CN	1926	Agrarisch bedrijfswoning	Gemeentelijkmonument	
31	Neerijnen	522031	Heesselt	Gerestraat		47 &	49	4063	CP	1871	boerderij met hek	Rijksmonument	
32	Neerijnen	522030	Heesselt	Gerestraat		49		4063	CP	1871	Boerderijcomplex	Rijksmonument	
33	Neerijnen	522032	Heesselt	Gerestraat	bij	49		4063	CP	1871	Koetshuis	Rijksmonument	
34	Neerijnen	522033	Heesselt	Gerestraat	bij	49		4063	CP	1871	Waterput	Rijksmonument	
35	Neerijnen	HEE.03	Heesselt	Kerklaan		4		4063	CV	1880	Schoolhuis	Gemeentelijkmonument	
36	Neerijnen	HEE.13	Heesselt	Kerklaan	bij	4		4063	CV	1877	Schoolpleinmuur	Gemeentelijkmonument	
37	Neerijnen	HEE.14	Heesselt	Kerklaan	bij	4		4063	CV	1964	Corsobank	Gemeentelijkmonument	Corsobank
38	Neerijnen	30358	Heesselt	Kerklaan		6		4063	CV	1490	Kerktoren	Rijksmonument	
39	Neerijnen	419843	Heesselt	Kerklaan		6		4063	CV	1887	Kerk	Rijksmonument	
40	Neerijnen	HEE.12	Heesselt	Kerklaan		6		4063	CV	1887	Kerkhofmuur	Gemeentelijkmonument	
41	Neerijnen	HEE.04	Heesselt	Kerklaan		13		4063	CV	1830	Boerderij (woning)	Gemeentelijkmonument	Frederie - Janshof
42	Neerijnen	522026	Heesselt	Kerklaan		16		4063	CV	1734	boerderijcomplex	Rijksmonument	
43	Neerijnen	522027	Heesselt	Kerklaan		16		4063	CV	1734	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
44	Neerijnen	522028	Heesselt	Kerklaan		16		4063	CV	1841	Vloedschuur	Rijksmonument	
45	Neerijnen	522029	Heesselt	Kerklaan	bij	16		4063	CV	1879	twee schuurbergen	Rijksmonument	
46	Neerijnen	HEE.06	Heesselt	Waalbandijk		1		4063	CA	1880	Dienstwoning steenfabriek	Gemeentelijkmonument	
47	Neerijnen	HEE.07	Heesselt	Waalbandijk		3		4063	CA	1880	Dienstwoning steenfabriek	Gemeentelijkmonument	
48	Neerijnen	HEE.08	Heesselt	Waalbandijk		5		4063	CA	1880	Dienstwoning steenfabriek	Gemeentelijkmonument	
49	Neerijnen	HEE.09	Heesselt	Waalbandijk		7		4063	CA	1880	Dienstwoning Steenfabriek	Gemeentelijkmonument	
50	Neerijnen	HEE.10	Heesselt	Waalbandijk		78		4063	CC	1890	Opzichterswoning steenfabriek	Gemeentelijkmonument	
51	Neerijnen	HEE.11	Heesselt	Waalbandijk	bij	120		4063	CD	1850	Sluisje Heesseltssche uiterw.	Gemeentelijkmonument	
52	Neerijnen	HEL.01	Hellouw	Korfgraaf		29		4174	GL	1899	Agrarische bedrijfswoning	Gemeentelijkmonument	
53	Neerijnen	HEL.02	Hellouw	Korfgraaf		33		4174	GL	1878	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	Korfhoeve
54	Neerijnen	HEL.03	Hellouw	Korfgraaf		36		4174	GM	1907	Boerderij (woning)	Gemeentelijkmonument	
55	Neerijnen	HEL.13	Hellouw	Waalbandijk	bij	2		4174	GN	1709	Terrein huis Hellouw	Gemeentelijkmonument	Huis Hellouw
56	Neerijnen	HEL.04	Hellouw	Waalbandijk		31		4174	GN	1895	Boerderij	Gemeentelijkmonument	
57	Neerijnen	HEL.05	Hellouw	Waalbandijk		33		4174	GN	1920	Woning	Gemeentelijkmonument	Wilmar
58	Neerijnen	HEL.10	Hellouw	Waalbandijk		35		4174	GN	1850	voormalige boerderij	Gemeentelijkmonument	
59	Neerijnen	HEL.06	Hellouw	Waalbandijk		55		4174	GP	1822	Voormalige NH-kerk	Gemeentelijkmonument	
60	Neerijnen	HEL.07	Hellouw	Waalbandijk		57		4174	GP	1870	Voormalige pastorie	Gemeentelijkmonument	
61	Neerijnen	30345	Hellouw	Waalbandijk		115		4174	GR	1800	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
62	Neerijnen	HEL.16	Hellouw	Waalbandijk	achter	119		4174	GR	1927	Hooiberg	Gemeentelijkmonument	
63	Neerijnen	HEL.08	Hellouw	Waalbandijk		127		4174	GR	1901	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
64	Neerijnen	HEL.09	Hellouw	Waalbandijk		135		4174	GR	1880	Boerderij (woning)	Gemeentelijkmonument	
65	Neerijnen	30347	Hellouw	Zeek		5		4174	LH	1803	Watermolen	Rijksmonument	Voorste Hellouwse mole
66	Neerijnen	HEL.12	Hellouw	Zeek	bij	5		4174	LH	1750	Sluis met boogbrug	Gemeentelijkmonument	
67	Neerijnen	HEL.15	Hellouw	Zeek	bij	5		4174	LH	1860	Zomerhuis molenaar	Gemeentelijkmonument	
68	Neerijnen	30348	Hellouw	Zeek		6		4174	LH	1864	Watermolen	Rijksmonument	Achterste Hellouwse mo
69	Neerijnen	HEL.14	Hellouw	Zeek	bij	6		4174	LH	1939	Zomerhuis molenaar	Gemeentelijkmonument	Het Ijzeren Veulen
70	Neerijnen	NEE.24	Neerijnen	Achterstraat		10		4182	CD	1973	Hooiberg (1925)		
71	Neerijnen	NEE.21	Neerijnen	2e Tiefelaarsestraat		3		4182	PE	1700	Terrein met gracht onbekend huis	Gemeentelijkmonument	
72	Neerijnen	NEE.01	Waardenburg	A.H. de Kockstraat		4		4181	PS	1913	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	Huize De Vakere
73	Neerijnen	NEE.02	Neerijnen	Diepersestraat		1		4182	PJ	1855	Boerderij (woning)	Gemeentelijkmonument	Snellestein
74	Neerijnen	NEE.03	Neerijnen	Diepersestraat		5		4182	NA	1890	Boerderij	Gemeentelijkmonument	
75	Neerijnen	30373	Neerijnen	Repelsestraat		9		4182	PG	1750	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
76	Neerijnen	NEE.10	Neerijnen	Repelsestraat		6		4182	PG	1875	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
77	Neerijnen	30374	Neerijnen	Steenweg		96		4181	PB	1820	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
78	Neerijnen	NEE.05	Neerijnen	Van Pallandtweg		5		4182	CA	1930	Voormalige dienstwoning kast.	Gemeentelijkmonument	
79	Neerijnen	30369	Neerijnen	van Pallandtweg		6		4182	CA	1770	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
80	Neerijnen	NEE.22	Neerijnen	Van Pallandtweg	achter	6		4182	CA	1350	Terrein huis Neerijnen	Gemeentelijkmonument	Huis Neerijnen
81	Neerijnen	520223	Neerijnen	Van Pallandtweg		11		4182	CA	1600	Kasteel Neerijnen	Rijksmonument	Huis Clingelenborch
82	Neerijnen	520246	Neerijnen	Van Pallandtweg	bij	11		4182	CA	1600	Voorburgt kasteel Neerijnen	Rijksmonument	
83	Neerijnen	520248	Neerijnen	Van Pallandtweg	bij	11		4182	CA	1880	Ophaalbrug	Rijksmonument	
84	Neerijnen	520222	Neerijnen	Van Pallandtweg	rond	11		4182	CA	1600	Buitenplaats Neerijnen	Rijksmonument	
85	Neerijnen	520245	Neerijnen	Van Pallandtweg	rond	11		4182	CA	1925	Historische tuin- parkaanleg	Rijksmonument	
86	Neerijnen	520247	Neerijnen	Van Pallandtweg	bij	11		4182	CA	1925	Koetshuis	Rijksmonument	
87	Neerijnen	520249	Neerijnen	Van Pallandtweg	bij	11		4182	CA	1880	Moestuin	Rijksmonument	
88	Neerijnen	30371	Neerijnen	van Pallandtweg		12		4182	CA	1865	Kerk	Rijksmonument	
89	Neerijnen	NEE.06	Neerijnen	Van Pallandtweg		13		4182	CB	1729	Voorm. school / schoolhuis	Gemeentelijkmonument	

	Gemeente	Monumentnummer	PLAATS	ADRES MONUMENT						Bouwjaar	SOORT MONUMENT	Gemeente / Rijk	NAAM
90	Neerijnen	NEE.07	Neerijnen	Van Pallandtweg		14		4182	CB	1848	Voormalige school	Gemeentelijkmonument	
91	Neerijnen	30372	Neerijnen	van Pallandtweg		16		4182	CB	1800	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	Kweldam
92	Neerijnen	NEE.08	Neerijnen	Van Pallandtweg		21		4182	CB	1920	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
93	Neerijnen	30376	Neerijnen	Voorstraat		1		4182	CC	1725	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
94	Neerijnen	NEE.11	Neerijnen	Voorstraat		4		4182	CC	1687	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
95	Neerijnen	30377	Neerijnen	Voorstraat		7		4182	CC	1814	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
96	Neerijnen	NEE.18	Neerijnen	Voorstraat	naast	7		4182	CC	1875	Brandspuithuisje	Gemeentelijkmonument	
97	Neerijnen	NEE.23	Neerijnen	Voorstraat (verlengde)	na	8		4182	EM	1800	Terp Waardmanshuis	Gemeentelijkmonument	
98	Neerijnen	NEE.20	Neerijnen	Waalbandijk	voorbij	15		4182	EM	1810	Grenspaal Neerijnen / Waardenb	Gemeentelijkmonument	
99	Neerijnen	30382	Neerijnen	Waalbandijk		15		4182	EM	1780	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
100	Neerijnen	30380	Neerijnen	Waalbandijk		16		4182	EN	1780	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
101	Neerijnen	NEE.16	Neerijnen	Waalbandijk		17		4182	EM	1880	voormalige brouwerswoning	Gemeentelijkmonument	
102	Neerijnen	NEE.17	Neerijnen	Waalbandijk		19		4182	EM	1842	Cafe (1905)	Gemeentelijkmonument	
103	Neerijnen	NEE.12	Neerijnen	Waalbandijk		32		4182	EN	1860	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
104	Neerijnen	NEE.13	Neerijnen	Waalbandijk		33		4182	EM	1875	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
105	Neerijnen	NEE.19	Neerijnen	Waalbandijk	voorbij	33		4182	EN	1850	Grenspaal Neerijnen / Opijnen	Gemeentelijkmonument	
106	Neerijnen	NEE.14	Neerijnen	Zwarte Kade		1		4182	PH	1875	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
107	Neerijnen	30349	Ophemert	Akkersestraat		17		4061	BG	1600	Boerderij	Rijksmonument	Abtdij
108	Neerijnen	511817	Ophemert	Dreef		2		4061	BL	1350	Kasteel Ophemert	Rijksmonument	Huis Ophemert
109	Neerijnen	511818	Ophemert	Dreef	rond	2		4061	BL	1350	Historische buitenplaats	Rijksmonument	
110	Neerijnen	511819	Ophemert	Dreef	rond	2		4061	BL	1850	Historische tuin- parkaanleg	Rijksmonument	
111	Neerijnen	511820	Ophemert	Dreef	bij	2		4061	BL	1850	Koetshuis	Rijksmonument	
112	Neerijnen	511821	Ophemert	Dreef	bij	2		4061	BL	1890	Schuur	Rijksmonument	
113	Neerijnen	511822	Ophemert	Dreef	bij	2		4061	BL	1850	Tuinmuur met kas	Rijksmonument	
114	Neerijnen	511823	Ophemert	Dreef	bij	2		4061	BL	1850	Inrijhek	Rijksmonument	
115	Neerijnen	30351	Ophemert	Esterweg		18		4061	PX	1875	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
116	Neerijnen	520756	Ophemert	Esterweg	rond	18		4061	PX	1875	Boerderijcomplex	Rijksmonument	
117	Neerijnen	520757	Ophemert	Esterweg	bij	18		4061	PX	1900	Schuurbergen	Rijksmonument	
118	Neerijnen	OPH.01	Ophemert	Hermoessestraat				4062	PP	1915	begraafplaats	Gemeentelijkmonument	
119	Neerijnen	OPH.02	Ophemert	Kapelstraat		12		4061	RC	1825	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
120	Neerijnen	OPH.03	Ophemert	Kapelstraat		56		4061	RD	1875	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
121	Neerijnen	OPH.04	Ophemert	Kapelstraat		60		4061	RD	1870	Boerderij	Gemeentelijkmonument	
122	Neerijnen	OPH.05	Ophemert	Molenstraat		9		4061	AA	1845	pastorie van Ophemert	Gemeentelijkmonument	
123	Neerijnen	OPH.06	Ophemert	Molenstraat		14		4061	AC	1850	Woning	Gemeentelijkmonument	
124	Neerijnen	30352	Ophemert	Molenstraat		17		4061	AA	1858	Kerk	Rijksmonument	Sint Maarten
125	Neerijnen	30353	Ophemert	Molenstraat	bij	17		4061	AA	1525	Kerktoren	Rijksmonument	
126	Neerijnen	OPH.15	Ophemert	Molenstraat	rond	17		4061	AA	1807	Oude begraafplaats	Gemeentelijkmonument	
127	Neerijnen	30354	Ophemert	Molenstraat		22		4061	AC	1850	Herenhuis	Rijksmonument	(De) Beukenhof
128	Neerijnen	522023	Ophemert	Molenstraat	rond	22		4061	AC	1850	Complex	Rijksmonument	
129	Neerijnen	522024	Ophemert	Molenstraat	bij	22		4061	AC	1890	schuur	Rijksmonument	
130	Neerijnen	OPH.07	Ophemert	Molenstraat		44		4061	AD	1915	Boerderij	Gemeentelijkmonument	De Geelhof
131	Neerijnen	35618	Ophemert	Ophemertsestraat		13		4061	RA	1888	Watermolen	Rijksmonument	Watermolen Wadenoijen
132	Neerijnen	OPH.08	Ophemert	Pippertsestraat		3		4061	BK	1885	Boerderij	Gemeentelijkmonument	De Grote Pippert
133	Neerijnen	OPH.09	Ophemert	Pippertsestraat		12		4061	BK	1860	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
134	Neerijnen	30355	Ophemert	Schuurkampseweg		2		4061	RK	1775	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
135	Neerijnen	OPH.14	Ophemert	Schuurkampseweg	bij	2		4061	RK	1840	Terp boerderij Avenhaar	Gemeentelijkmonument	Avenhaar
136	Neerijnen	30356	Ophemert	Uilenburgsestraat		49		4061	RH	1851	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
137	Neerijnen	30357	Ophemert	Waalbandijk		27		4061	AK	1850	Landhuis	Rijksmonument	De Kapelhof
138	Neerijnen	OPH.12	Ophemert	Waalbandijk / Molenstraat				4061	AL	1782	Grenspaal Ophem. / Zennewijnen	Gemeentelijkmonument	
139	Neerijnen	OPH.13	Ophemert	Weverstraat		3		4061	AP	1864	Gevelgedenksteen	Gemeentelijkmonument	
140	Neerijnen	OPH.11	Ophemert	Weverstraat		28		4061	AP	1913	Voorm. Burgemeesterswoning	Gemeentelijkmonument	
141	Neerijnen	OPI.01	Opijnen	Oude Zandstraat		2		4184	EP	1880	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
142	Neerijnen	OPI.01	Opijnen	Oude Zandstraat		2	a	4184	EP	1880	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
143	Neerijnen	OPI.02	Opijnen	Pastoriestraat		2		4184	EC	1686	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	Michilia
144	Neerijnen	OPI.19	Opijnen	Pastoriestraat		6		4184	EC	1825	Tuinmuur koetshuis	Gemeentelijkmonument	
145	Neerijnen	OPI.03	Opijnen	Repensestraat		7		4184	CE	1910	Voormalig gemeentehuis	Gemeentelijkmonument	
146	Neerijnen	522038	Opijnen	Repensestraat		31		4184	CE	1860	Woning	Rijksmonument	
147	Neerijnen	522039	Opijnen	Repensestraat	bij	31		4184	CE	1850	Moestuin	Rijksmonument	
148	Neerijnen	OPI.17	Opijnen	Slotstraat				4184	EB	1290	Terrein huis Opijnen	Gemeentelijkmonument	
149	Neerijnen	OPI.05	Opijnen	Stoepstraat		1		4184	EG	1910	Voormalige school	Gemeentelijkmonument	
150	Neerijnen	30337	Opijnen	Stoepstraat		2		4184	CG	1287	Kerk	Rijksmonument	
151	Neerijnen	30338	Opijnen	Stoepstraat		2		4184	CG	1892	Kerktoren	Rijksmonument	
152	Neerijnen	OPI.18	Opijnen	Stoepstraat	naast	2		4184	CG	1875	Baarhuisje begraafplaats	Gemeentelijkmonument	
153	Neerijnen	522034	Opijnen	Waaldijk		3		4184	EK	1911	Complex huize Uytterwaerde	Rijksmonument	
154	Neerijnen	522035	Opijnen	Waaldijk		3		4184	EK	1475	landhuis	Rijksmonument	Huize Uyterwaerde
155	Neerijnen	522036	Opijnen	Waaldijk	bij	3		4184	EK	1915	Koetshuis	Rijksmonument	
156	Neerijnen	522037	Opijnen	Waaldijk	bij	3		4184	EK	1800	Aanleg complex	Rijksmonument	
157	Neerijnen	522040	Opijnen	Waaldijk	bij	3		4184	EK	1825	Fruitschuur	Rijksmonument	
158	Neerijnen	522041	Opijnen	Waaldijk	bij	3		4184	EK	1913	Tuinmuur met beelden	Rijksmonument	
159	Neerijnen	522042	Opijnen	Waaldijk	bij	3		4184	EK	1940	Gedenkteken	Rijksmonument	
160	Neerijnen	OPI.07	Opijnen	Waaldijk		19		4184	EK	1915	Dienstwoning steenfabriek	Gemeentelijkmonument	
161	Neerijnen	OPI.08	Opijnen	Waaldijk		20		4184	EK	1915	Dienstwoning steenfabriek	Gemeentelijkmonument	
162	Neerijnen	OPI.16	Opijnen	Waaldijk	bij	114		4184	EL	1789	Grenspaal Opijnen / Heesselt	Gemeentelijkmonument	
163	Neerijnen	OPI.10	Opijnen	Zandpad		3		4184	CN	1855	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
164	Neerijnen	OPI.11	Opijnen	Zandstraat		9		4184	ED	1890	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	De Reus
165	Neerijnen	OPI.12	Opijnen	Zandstraat		33		4184	EG	1870	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
166	Neerijnen	30339	Opijnen	Zandstraat		44		4184	EG	1775	Boerderij	Rijksmonument	
167	Neerijnen	OPI.20	Opijnen	Zandstraat	bij	44		4184	EG	1920	Hooiberg	Gemeentelijkmonument	
168	Neerijnen	OPI.13	Opijnen	Zandstraat		53		4184	EH	1910	Boerderij	Gemeentelijkmonument	
169	Neerijnen	OPI.14	Opijnen	Zandstraat		60		4184	EH	1890	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
170	Neerijnen	522053	Opijnen	Zandstraat	bij	60		4184	EH	1890	drie schuurbergen	Rijksmonument	
171	Neerijnen	TUI.11	Tuil	Graaf Reinalsweg / Wbd				4176	LX	1474	Eindpunt Kuilenburgsevaart	Gemeentelijkmonument	Kuilenburgsevaart
172	Neerijnen	TUI.01	Tuil	Graaf Reinaldweg		22		4176	LX	1882	Voormalig districtshuis	Gemeentelijkmonument	
173	Neerijnen	TUI.09	Tuil	Haarstraat	nabij	6		4176	BL	1450	Terrein huis Nw Klingelenburg	Gemeentelijkmonument	
174	Neerijnen	TUI.02	Tuil	Langstraat		1		4176	BC	1875	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
175	Neerijnen	TUI.03	Tuil	Langstraat		2	& 4	4176	BD	1890	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
176	Neerijnen	TUI.08	Tuil	Langstraat		3		4176	BC	1868	boerderij / mandemakerij	Gemeentelijkmonument	
177	Neerijnen	30341	Tuil	Langstraat		11		4176	BC	1867	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
178	Neerijnen	30342	Tuil	Langstraat		12		4176	BD	1810	Kerk	Rijksmonument	
179	Neerijnen	30343	Tuil	Langstraat		12		4176	BD	1810	Kerktoren	Rijksmonument	
180	Neerijnen	522051	Tuil	Langstraat		12		4176	BD	1850	Consistorie	Rijksmonument	
181	Neerijnen	525501	Tuil	Langstraat	bij	12		4176	BD	1810	Toegangshek met muur	Rijksmonument	

	Gemeente	Monumentnummer	PLAATS	ADRES MONUMENT						Bouwjaar	SOORT MONUMENT	Gemeente / Rijk	NAAM
182	Neerijnen	TUI.10	Tuil	Langstraat	naast	12		4176	BD	1830	Begraafplaats	Gemeentelijkmonument	
183	Neerijnen	522050	Tuil	Langstraat		12 -	14	4176	BD	1810	Kerkcomplex	Rijksmonument	
184	Neerijnen	522052	Tuil	Langstraat		14		4176	BD	1863	Pastorie	Rijksmonument	
185	Neerijnen	TUI.05	Tuil	Melssinghdreef		7		4176	BB	1861	Boerderij	Gemeentelijkmonument	
186	Neerijnen	30344	Tuil	St. Antoniestraat		2		4176	BJ	1720	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	De Lindenhof
187	Neerijnen	TUI.06	Tuil	St. Antoniestraat		4		4176	BJ	1865	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	Thuli Gaarde
188	Neerijnen	TUI.07	Tuil	St. Antoniestraat		5		4176	BH	1857	Voormalige school	Gemeentelijkmonument	
189	Neerijnen	VAR.01	Varik	Achterstraat		24		4064	EJ	1890	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
190	Neerijnen	VAR.02	Varik	Achterstraat		28		4064	EJ	1860	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
191	Neerijnen	VAR.03	Varik	Achterstraat		44		4064	EJ	1900	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
192	Neerijnen	VAR.04	Varik	Grotestraat		12		4064	EC	1830	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
193	Neerijnen	522054	Varik	Grotestraat		17 &	19	4064	EC	1913	Dorpsschool met woning	Rijksmonument	
194	Neerijnen	522047	Varik	Grotestraat		21		4064	EC	1879	RK Kerk	Rijksmonument	H.H. Petrus en Paulus
195	Neerijnen	522046	Varik	Grotestraat		21 &	23	4064	EC	1879	Kerkcomplex	Rijksmonument	
196	Neerijnen	522048	Varik	Grotestraat		23		4064	EC	1879	Pastorie	Rijksmonument	
197	Neerijnen	522049	Varik	Grotestraat	bij	21 &	23	4064	EC	1920	twee bruggen	Rijksmonument	
198	Neerijnen	VAR.07	Varik	Grotestraat		24		4064	EC	1860	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
199	Neerijnen	VAR.08	Varik	Keizerstraat		3		4064	ED	1905	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
200	Neerijnen	VAR.09	Varik	Keizerstraat		29		4064	ED	1890	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
201	Neerijnen	VAR.28	Varik	Keizerstraat	bij	29		4064	ED	1962	Zonnewijzer	Gemeentelijkmonument	
202	Neerijnen	VAR.18	Varik	Kerkstraat	bij	1		4064	EA	1885	Brandspuithuisje	Gemeentelijkmonument	
203	Neerijnen	VAR.23	Varik	Kerkstraat	bij	1		4064	EA	1835	Oude begraafplaats	Gemeentelijkmonument	
204	Neerijnen	VAR.10	Varik	Kerkstraat		12		4064	EB	1913	Villa	Gemeentelijkmonument	Eikenstein
205	Neerijnen	522056	Varik	Kerkstraat		14		4064	EB	1884	Voormalige school	Rijksmonument	
206	Neerijnen	30359	Varik	Kerkstraat		16		4064	EB	1660	Kerk (vanwege de preekstoel)	Rijksmonument	
207	Neerijnen	VAR.12	Varik	Kerkstraat		16		4064	EB	1879	Kerk	Gemeentelijkmonument	
208	Neerijnen	VAR.13	Varik	Molenstraat		3		4064	EE	1930	V.m. burgemeesterswoning	Gemeentelijkmonument	Corrie
209	Neerijnen	VAR.14	Varik	Molenstraat		6		4064	EG	1880	Voormalig gemeentehuis	Gemeentelijkmonument	
210	Neerijnen	VAR.19	Varik	Waalbandijk	bij	1		4064	CA	1836	Grenspaal Ophemert / Varik	Gemeentelijkmonument	
211	Neerijnen	30360	Varik	Waalbandijk		4		4064	CB	1867	Korenmolen	Rijksmonument	De Bol
212	Neerijnen	VAR.26	Varik	Waalbandijk		8		4064	CB	1935	Voormalig veerhuis	Gemeentelijkmonument	Het Veerhuis
213	Neerijnen	30361	Varik	Waalbandijk		12		4064	CB	1825	Voorm. school met schoolhuis	Rijksmonument	
214	Neerijnen	30363	Varik	Waalbandijk		14 a		4064	CB	1450	Kerktoren	Rijksmonument	De Dikke Toren
215	Neerijnen	VAR.15	Varik	Waalbandijk		16		4064	CB	1770	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
216	Neerijnen	VAR.16	Varik	Waalbandijk		24		4064	CB	1890	Woonhuis / Voorm. Cafe	Gemeentelijkmonument	
217	Neerijnen	VAR.17	Varik	Waalbandijk		26		4064	CB	1895	Woonhuis / voorm. cafe	Gemeentelijkmonument	
218	Neerijnen	VAR.22	Varik	Walgtsestraat	bij	2		4064	CL	1550	Gracht huis Hondswinkel	Gemeentelijkmonument	Huis Hondswinkel
219	Neerijnen	VAR.27	Varik	Walgtsestraat		39		4064	CK	1834	Boerderij	Gemeentelijkmonument	
220	Neerijnen	VAR.25	Varik	Weiweg				4064	CJ	1930	Poort en baarhuisje begraafpl.	Gemeentelijkmonument	
221	Neerijnen	VAR.20	Varik	Weiweg	bij	10 a		4064	CJ	1550	Gracht huis Hondswinkel	Gemeentelijkmonument	Huis Hondswinkel
222	Neerijnen	VAR.21	Varik	Weiweg	bij	14		4064	CJ	1550	Gracht huis Hondswinkel	Gemeentelijkmonument	Huis Hondswinkel
223	Neerijnen	WAA.01	Waardenburg	Dorpsstraat		21		4181	BM	1932	Villa	Gemeentelijkmonument	
224	Neerijnen	30364	Waardenburg	Dorpsstraat		23		4181	BN	1863	Kerk	Rijksmonument	
225	Neerijnen	WAA.02	Waardenburg	Gasthuisstraat		3		4181	AP	1904	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
226	Neerijnen	WAA.03	Waardenburg	Gasthuisstraat		9		4181	AP	1855	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
227	Neerijnen	WAA.04	Waardenburg	Gasthuisstraat		12		4181	AP	1885	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
228	Neerijnen	WAA.05	Waardenburg	Gasthuisstraat		17		4181	AP	1880	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	
229	Neerijnen	30381	Waardenburg	Gasthuisstraat		23		4181	AP	1780	Korenmolen	Rijksmonument	
230	Neerijnen	30365	Waardenburg	Gasthuisstraat		24		4181	AP	1760	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	t Molenhuis
231	Neerijnen	30366	Waardenburg	Kaalakkerstraat		3		4181	BZ	1750	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
232	Neerijnen	WAA.12	Waardenburg	Kaalakkerstraat	bij	3		4181	BZ	1856	Begraafplaats	Gemeentelijkmonument	
233	Neerijnen	30367	Waardenburg	Kerkstraat		19 &	21	4181	AA	1850	Voormalige pastorie	Rijksmonument	
234	Neerijnen	30368	Waardenburg	Kerkstraat		23 &	25	4181	AA	1825	Boerderij (woonhuis)	Rijksmonument	
235	Neerijnen	WAA.14	Waardenburg	Steenweg / Wbd	bij	2		4181	AM	1474	Eindpunt Kuilenburgsevaart	Gemeentelijkmonument	
236	Neerijnen	522019	Waardenburg	Steenweg		51		4181	AK	1873	Voormalige notariswoning	Rijksmonument	
237	Neerijnen	522020	Waardenburg	Steenweg		51		4181	AK	1873	Woonhuis	Rijksmonument	
238	Neerijnen	522021	Waardenburg	Steenweg		51		4181	AK	1873	Koetshuis	Rijksmonument	
239	Neerijnen	522022	Waardenburg	Steenweg		51		4181	AK	1905	Ommuurde moestuin	Rijksmonument	
240	Neerijnen	WAA.07	Waardenburg	Steenweg	nabij	65		4181	AK	1895	Speelhuisje	Gemeentelijkmonument	
241	Neerijnen	WAA.08	Waardenburg	Steenweg		68		4181	PV	1891	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	Kortenhof
242	Neerijnen	521398	Waardenburg	G.E.H. Tutein Nolthenius laan		7		4181	AS	1265	Kasteel met buitenplaats	Rijksmonument	
243	Neerijnen	521399	Waardenburg	G.E.H. Tutein Nolthenius laan		7		4181	As	1265	Kasteel	Rijksmonument	Huis Weerdenborch
244	Neerijnen	521400	Waardenburg	G.E.H. Tutein Nolthenius laan		7		4181	As	1265	Historische tuin en parkaanleg	Rijksmonument	
245	Neerijnen	30375	Waardenburg	Veerstraat		22		4181	AG	1867	Watermolen	Rijksmonument	
246	Neerijnen	WAA.10	Waardenburg	Veerstraat	nabij	22		4181	AG	1781	Sluis met brug	Gemeentelijkmonument	
247	Neerijnen	WAA.11	Waardenburg	Waalbandijk	bij	1		4181	AN	1865	Grenspaal SS Tuil	Gemeentelijkmonument	
248	Neerijnen	522055	Waardenburg	Waalbandijk		12		4181	AN	1871	dijkmagazijn	Rijksmonument	
249	Neerijnen	OPH.10	Zennewijnen	Waalbandijk		83		4062	PR	1890	Boerderij (woonhuis)	Gemeentelijkmonument	