

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

BOUWEN IN NIEUWEGEIN, ONTWERPEN OP MAAT

DEELI
DE NOTA



februari 2016

DEEL I de nota

Deze nota is opgesteld door:
De gemeente Nieuwegein

In samenwerking met:
Mooisticht
Gelders Genootschap

Datum
februari 2016

DEEL I | DE NOTA**1. INLEIDING & LEESWIJZER**

INLEIDING
LEESWIJZER (OPBOUW VAN DE NOTA)

2. ALGEMENE RICHTLIJNEN

6 BASISPRINCIPE VAN ARCHITECTUUR
DE RICHTLIJNEN

3. ANALYSE

BOUWSTIJLEN
FUNCTIES
BIJZONDERE ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW
BEELDBEPALENDE GEBOUWEN EN PLEKKEN
MONUMENTEN EN BESCHERMD DORPSGEZICHT
WATER EN WAARDEVOL GROEN
WIJKONTSLUITING

4. BELEID

BELEIDSNIVEAUS
LEESWIJZER BELEIDSKAARTEN

5. KLEINE BOUWPLANNEN

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN
DAKKAPellen
DAKRamen
GEVELWIJZIGINGEN
ERFAFSCHIEDINGEN
ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN
RECLAME
HERHALINGSGEVALLEN

6. EXCESSENREGELING

EXCES
RICHTLIJNEN

7. WERKWIJZE & KADER

NIET TOETSEN MAAR ADVISEREN
WERKWIJZE
DE NOTA IN DE WET

DEEL II | DE BROCHURES**BOUWSTIJLEN & FUNCTIES**

03	03
05	HISTORISCHE KERNEN EN LINTEN (TOT 1900)
06	VOORoorLOGSE WONINGBOUW (1900-1945)
	NAoorLOGSE WONINGBOUW (1945-1970)
09	09
10	WOONERNEN EN MEANDERS (1970-1985)
11	NIEUWE WONINGBOUW (1985 – 2000)
	INBREIDING EN TRANSFORMATIE (2000 – NU)
	CULTUUR, HORECA EN ONTSPANNING
15	15
17	BEDRIJVEN EN GROOTHANDEL
17	DETAILHANDEL
17	KANTOREN EN CONGRESGEBOUWEN
17	MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES
17	
17	
17	
17	
17	
17	

DEEL III | DE KAARTEN**HOOFDSTUK I:****ANALYSEKAARTEN**

19	19
20	1. GALECOP/GALECOPPERZOOM
20	2. BATAU NOORD
	3. BATAU ZUID
	4. BLOKHOEVE
23	23
24	5. ZUILENSTEIN/HUIS DE GEER
27	6. JUTPHAAS/WIJKERSLOOT
28	7. DOORSLAG
29	8. DE BINNENSTAD
30	9. FOKKESTEEG/MERWESTEIN
31	10. OUDEGEIN/HOGELANDEN
32	11. (HOOG)ZANDVELD/LEKBOULEVARD
33	12. VREESWIJK
	13. PLETTENBURG
	14. DE WIERS
35	35
37	15. DE LIESBOSCH
131	16. LAAGRAVEN OOST
	17. HET KLOOSTER

HOOFDSTUK II:**BELEIDSKAARTEN**

1. GALECOP/GALECOPPERZOOM	1. GALECOP/GALECOPPERZOOM
2. BATAU NOORD	2. BATAU NOORD
3. BATAU ZUID	3. BATAU ZUID
4. BLOKHOEVE	4. BLOKHOEVE
5. ZUILENSTEIN/HUIS DE GEER	5. ZUILENSTEIN/HUIS DE GEER
6. JUTPHAAS/WIJKERSLOOT	6. JUTPHAAS/WIJKERSLOOT
7. DOORSLAG	7. DOORSLAG
8. DE BINNENSTAD	8. DE BINNENSTAD
9. FOKKESTEEG/MERWESTEIN	9. FOKKESTEEG/MERWESTEIN
10. OUDEGEIN/HOGELANDEN	10. OUDEGEIN/HOGELANDEN
11. (HOOG)ZANDVELD/LEKBOULEVARD	11. (HOOG)ZANDVELD/LEKBOULEVARD
12. VREESWIJK	12. VREESWIJK
13. PLETTENBURG	13. PLETTENBURG
14. DE WIERS	14. DE WIERS
15. DE LIESBOSCH	15. DE LIESBOSCH
16. LAAGRAVEN OOST	16. LAAGRAVEN OOST
17. HET KLOOSTER	17. HET KLOOSTER

INLEIDING & LEESWIJZER

INLEIDING

Voor u ligt de nota Ruimtelijke kwaliteit, “Bouwen aan ruimtelijke kwaliteit in Nieuwegein”. Deze nota vervangt de Welstandsnota 2010. Met ‘de nota Ruimtelijke Kwaliteit’ willen wij u stimuleren de ruimtelijke kwaliteit van Nieuwegein te beschermen en waar mogelijke te verbeteren. Waar de oude welstandsnota meer een toetsend karakter had, is de nota ruimtelijke kwaliteit vooral een inspirerend kader voor de ruimtelijk beoordeling van bouwwerken. De oude welstandsnota was een dik boekwerk en was met veel te veel regels en criteria dichtgetimmerd. Door wijzigingen in de wet was de oude nota ook erg verouderd. Tijd voor een geheel nieuwe nota, welke ook op de toekomst gericht is.

De nota Ruimtelijke Kwaliteit is een nota op maat en gebaseerd op: vrij waar het kan en streng waar het moet. Omdat het niet overal nodig is om in dezelfde mate de ruimtelijke kwaliteit te beschermen vragen sommige bouwwerken om een strengere beoordeling

dan andere bouwwerken. Verder is de nota een heel stuk vereenvoudigd en bevat nog maar een aantal richtlijnen.

De werkwijze van beoordelen is ook op de schop gegaan, de nota is hierop aangepast. Daar waar de belangen groot zijn en de ruimtelijke impact groot wordt - daar waar we wat strenger kijken - leggen we de beoordeling neer bij een onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit. Daar waar de belangen niet zo groot zijn en de ruimtelijke impact kleiner, wordt de beoordeling ambtelijk afgedaan.

Bij de beoordeling keuren we niet langer meer af wat fout is, maar geven we juist aan wat er mogelijk is.

Met deze nota hebben we vooral willen laten zien wat deze stad bijzonder maakt door de ruimtelijke kwaliteit in beeld te brengen van wat belangrijk is voor de geschiedenis en de identiteit van Nieuwegein. We kunnen trots zijn op deze stad.



De nota is veel compacter dan de oude welstandsnota en heeft in zijn basis nog maar een beperkt aantal richtlijnen: **de algemene richtlijnen**. Deze algemene richtlijnen zijn een vertaling van de 6 basisprincipes van architectuur.

De nota is opgebouwd vanuit een waardebeoordeling (**Analyse**) en een beleidsbepaling (**Beleid**). Van elke wijk is een **analysekaart** gemaakt. De analysekaart laat vooral zien wat er nu

is. De verschillende bouwstijlen en functies welke erg belangrijk zijn voor de identiteit van Nieuwegein, beeldbepalende plekken en gebouwen, bijzondere architectuur en stedenbouw, cultuurhistorie en monumenten, en de belangrijkste wegen, water en groen in de wijk.

Van de meest voorkomende bouwstijlen en functies zijn **inspirerende brochures** gemaakt. Een brochure omschrijft het ontstaan van de **bouwstijl/functie**, de belangrijkste karakteristieken, de kansen en de kwaliteiten van de bouwstijl/functie. Verder zijn een aantal voorbeelden per bouwstijl toegevoegd welke een goede vertaling zijn van de karakteristiek van de bouwstijl/functie. Voorbeelden waar de ruimtelijke kwaliteit hoog is. De brochures bevatten geen regels en richtlijnen, maar zijn een ondersteuning voor de algemene richtlijnen.

De **beleidsniveaus** die we aan gebouwen en gebieden hebben toegekend bepalen hoe we de algemene richtlijnen toepassen. We kennen

de volgende niveaus: vrij, regulier, bijzonder en hoog. Verder zijn er nog een aantal sub-niveaus toegevoegd: Kans, beeldkwaliteitsplan, gebiedsvisie en in ontwikkeling. Van elke wijk is er een **beleidskaart** gemaakt waarop de beleidsniveaus in beeld zijn gebracht.

Naast de algemene richtlijnen zijn er ook concrete regels voor kleine bouwwerken zoals een dakkapel, een erfafscheiding en reclame. De initiatiefnemer/aanvrager kan zelf makkelijk beoordelen of het bouwwerk wel of niet voldoet aan voldoende ruimtelijke kwaliteit (redelijke eisen van welstand). Mocht het niet aan deze richtlijnen voldoen, dan wordt er gekeken naar de algemene richtlijnen. Deze richtlijnen voor **kleine bouwwerken** zijn niet op alle beleidsniveaus van toepassing.

Tegelijkertijd met de nieuwe nota zullen we ook een nieuwe **werkwijze** invoeren. Deze staat in de nota beschreven. In een schema staat vertaald **wie wanneer wat beoordeeld**. Dit is afhankelijk van het soort bouwwerk en het beleidsniveau.



2

ALGEMENE RICHTLIJNEN

ALGEMENE RICHTLIJNEN

Ruimtelijke kwaliteit en de 6 basisprincipes van architectuur

Vitruvius (+/- 85-20 voor Christus) definieerde de ruimtelijke kwaliteit en daarmee goede architectuur van bouwwerken als de samenhang tussen **Utilitas** (gebruikswaarde) **Venustas** (belevingswaarde, schoonheid) en **Firmitas** (degelijkheid, duurzaamheid). Deze drie-eenheid vormt nog steeds de basis van de waardering van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen, die vervolgens een bepalende factor zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte daar omheen.

Architectuur is sterk verbonden met maatschappelijke ontwikkelingen. Net zoals andere vormen van kunst en cultuur is architectuur een afspiegeling van een bepaald tijdsbeeld, een te onderscheiden stijlperiode. Er gaat vaak enige tijd overheen voordat we architectuur als zodanig herkennen en waarderen. De kwaliteit en herkenbaarheid van architectuur volgt uit de manier waarop invulling is gegeven aan de zes “basisprincipes van architectuur”. In feite zijn dit nadere uitwerkingen van de drie-eenheid van Vitruvius.

De basisprincipes zijn beschreven in de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir. Tjeerd Dijkstra schreef als rijksbouwmeester in 1985.

1. vorm, functie en constructie
2. relatie tussen gebouw en omgeving
3. evenwicht tussen helderheid en complexiteit
4. associaties met de bouw- en/of stijlperiode
5. schaal- en maatverhoudingen
6. materiaal, kleur, licht en detaillering

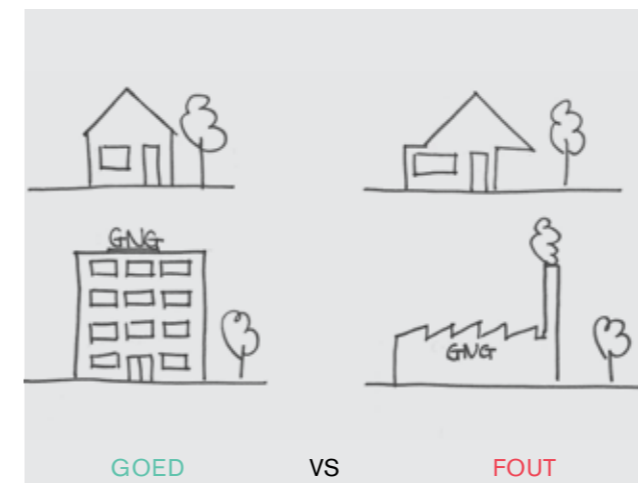
Om de toepasbaarheid van de zes basisprincipes bij de ruimtelijke beoordeling te vergroten, hebben we de basisprincipes vertaald in 12 algemene richtlijnen.

De algemene richtlijnen

VORM, FUNCTIE EN CONSTRUCTIE

1. HET UITERLIJK VAN HET BOUWWERK MOET EEN LOGISCHE RELATIE HEBBEN MET DE FUNCTIE.
2. HET CONSTRUCTIEPRINCIPE IS IN LOGISCHE VERHOUDINGEN AF TE LEIDEN UIT HET UITERLIJK VAN HET BOUWWERK.

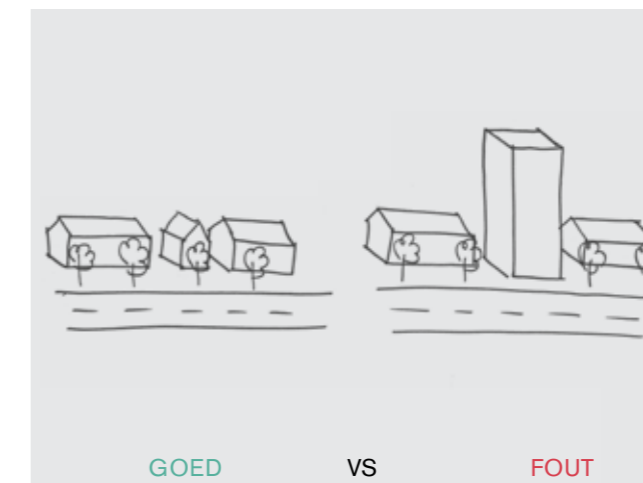
De oorsprong van een ontwerp zit in de functie die het gebouw/ de ruimte gaat vervullen en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Een geslaagd ontwerp is geschikt voor het beoogde gebruik en heeft een uiterlijke verschijningsvorm die een begrijpelijke relatie heeft met de oorsprong van het ontwerp.



RELATIE TUSSEN GEBOUW EN OMGEVING (OBJECT EN CONTEXT)

3. DE HOOFDVORM EN DE UITSTRALING VAN HET BOUWWERK MOETEN PASSES BIJ DE DIRECTE OMGEVING EN DE AANWEZIGE HOOFDGEBOUWEN.
4. DE GRENS TUSSEN OPENBAAR EN PRIVÉ MOET DUIDELIJK HERKENBAAR ZIJN.

Gevels en volumes vormen de externe grenzen van gebouwen en zijn daarmee als het ware de “wanden” van de openbare ruimte. Gebouwen zijn particuliere objecten die nadrukkelijk de kwaliteit en belevingswaarde van de openbare ruimte bepalen. Een gebouw is geen zelfstandig element maar heeft betekenis in de landschappelijk of stedelijke omgeving. Een geslaagd ontwerp is uniek en herkenbaar en sluit voldoende aan bij de omgeving om de relatie hiermee te versterken.



EVENWICHT TUSSEN HELDERHEID EN COMPLEXITEIT

5. DE SYMMETRIE, RITMIEK EN SAMENHANG IN DE COMPOSITIE VAN DE GEBOUWELEMENTEN ZIJN HELDER, RUSTIG EN LOGISCH.
6. EEN GEBOUW HEEFT VOLDOENDE UITDAGENDE ELEMENTEN OM INTERESSANT EN BOEIEND TE ZIJN.

Ritmiek, symmetrie, schaal en samenhang in de massaopbouw en vlakverdeling zijn bepalend voor de beleving van een gebouw. Een heldere structuur en juiste verhouding tussen de gebouwelementen geven een gebouw een bepaalde rust en logica. Echter een gebouw wordt als saai en simpel ervaren als er geen goed evenwicht bestaat tussen helderheid en complexiteit. De gebouwcompositie vraagt om toevoeging van enkele uitdagende elementen die het gebouw voldoende interessant en boeiend maken. In een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.



ASSOCIATIES MET DE BOUW- OF STIJLPERIODE

- 7. WAARDEVOLLE KENMERKEN VAN EEN BEPAALDE BOUW- OF STIJLPERIODE MOETEN BEHOUDEN BLIJVEN.**
- 8. NIEUW- EN VERBOUW MAG VERWIJZEN NAAR EEN EERDERE STIJLPERIODE MAAR MOET EIGENTIJDZ ZIJN EN GEEN IMITATIE.**

Sommige vormen en details zijn zo kenmerkend voor een bepaalde bouw- of stijlperiode dat ze hier direct mee geassocieerd worden. Afhankelijk van de waardering van deze kenmerkende elementen, is onderhoud en restauratie gericht op conservatie. Bij nieuw- of verbouw moet duidelijk zijn wat authentiek is en wat is toegevoegd. Een eigentijds ontwerp mag geïnspireerd zijn door een bepaalde tijdsperiode, maar is hier geen imitatie van.

SCHAAL- EN MAATVERHOUDINGEN

- 9. EEN BOUWWERK, MAAR OOK ONDERDELEN VAN EEN BOUWWERK MOETEN EEN EVENWICHTIGE SCHAAL- EN MAATVERHOUDING HEBBEN.**
- 10. EEN BOUWWERK PAST IN SCHAAL- EN MAATVERHOUDING IN ZIJN OMGEVING.**

Schaal- en maatverhoudingen worden veelal onbewust ervaren maar zijn bepalend voor de kwalitatieve uitstraling van een bouwwerk en de belevingswaarde ervan. Maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt vaak lastig vast te stellen.

In de geschiedenis zijn er meerdere maatstelsels bedacht om de onderlinge verhoudingen van architectonische elementen te bepalen, zoals de stelsels van het Menselijk Lichaam van de Architectuur (Vitruvius), de Gulde Snede (Wiskundige Martin Ohm) en Modulor (Le Corbusier).

MATERIAAL, KLEUR, LICHT EN DETAILLERING

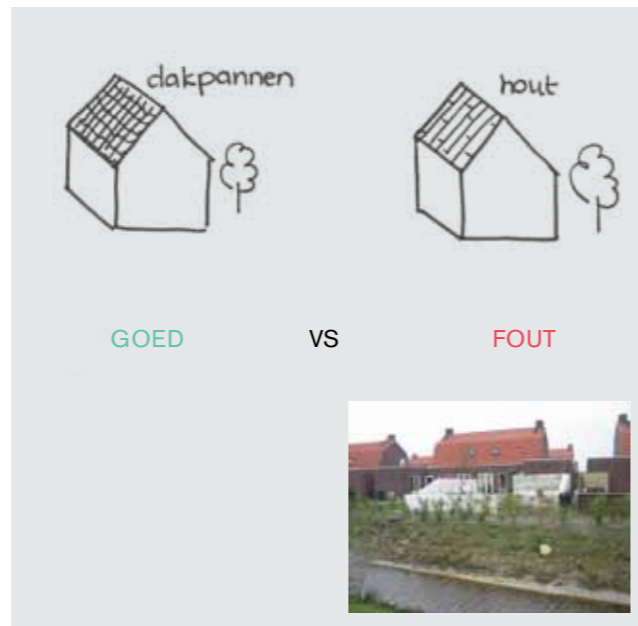
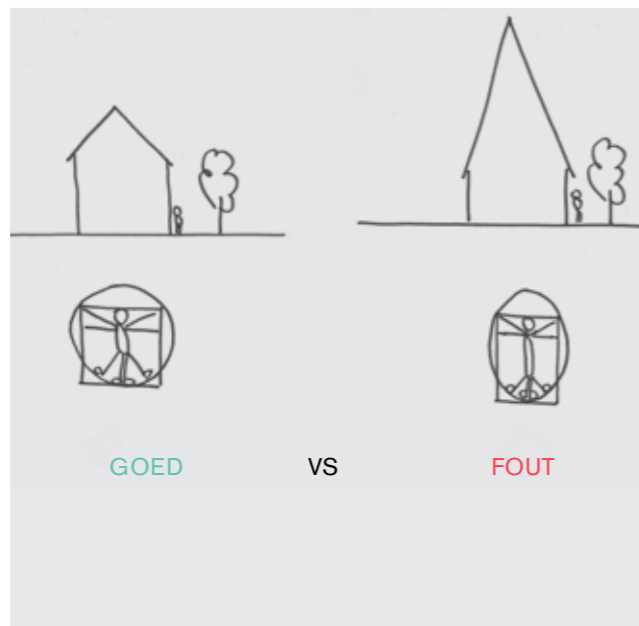
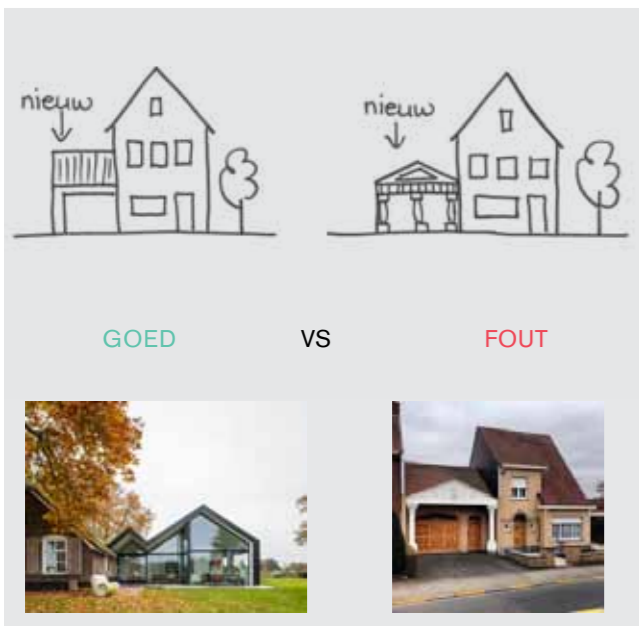
- 11. GEVELOPENINGEN ZIJN LOGISCH GEPOSITIONEERD IN HET GEVELVLAK EN VERSTERKEN DE RUIMTELIJKE WERKING.**
- 12. MATERIALEN EN KLEUREN PASSEN BIJ HET ARCHITECTONISCHE ONTWERP, DE AARD EN ONTSTAANSPERIODE VAN HET GEBOUW EN DE DIRECTE OMGEVING.**

Een zorgvuldige keuze van en samenhang in materialen en kleuren versterkt het architectonische ontwerp en geeft een gebouw zeggingskracht en visuele aantrekkingskracht. Dit wordt verhoogd door voldoende aandacht aan detaillering van overgangen en randafwerkingen. De afwerking moet passen bij de aard en ontstaansperiode van het gebouw en moet daarnaast goed zijn afgestemd op de directe omgeving.

Verbouw en nieuwbouw

Bij “verbouw”, waarmee we ook ondergeschikte uitbreidingen en bijbehorende bouwwerken bedoelen, is de toets gericht op het beschermen van aanwezige kwaliteiten van het bestaande hoofdgebouw en de directe omgeving.

Bij nieuwbouw zijn dezelfde algemene richtlijnen van toepassing, maar wordt de context vooral door de omgeving bepaald en de ontwikkeling daarvan. Bij grotere bouwopgaven en beeldbepalende locaties, stimuleren we toepassing van kwalitatieve, eigentijdse architectuur.



3

ANALYSE

ANALYSE

Van elke wijk is een analysekaart. De analysekaarten laten de huidige waarde van Nieuwegein zien. Welke bouwstijlen belangrijk zijn voor de historie en identiteit van Nieuwegein, de beeldbepalende plekken en gebouwen die iedereen kent. Bijzondere architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie en monumenten. De belangrijke wegen, water en groen in de wijk. De waarden zijn input voor de bepaling van de beleidsniveaus en zijn bij belangrijk bij de beoordeling van de algemene richtlijnen bij een bouwplan.

Alle analysekaarten van de wijken zijn te vinden in de bijlage.

Hiernaast een toelichting op de legenda:

BOUWSTIJLEN

We hebben de opbouw van Nieuwegein bekeken en daaruit de bouwstijlen gefilterd welke belangrijk zijn voor de identiteit van Nieuwegein. Nieuwegein is een jonge stad, ontstaan door de samenvoeging van de oude kernen Jutphaas en Vreeswijk. Nieuwegein is na het ontstaan in 1971 explosief gegroeid, in 10 jaar is Nieuwegein 40.000 inwoners rijker geworden. De oude kernen zijn nog goed herkenbaar gebleven, daaromheen zie je hoe Nieuwegein door de jaren heen gegroeid is.

De bouwstijlen zijn op de analysekaarten afgebeeld. Een bepaalde bouwstijl is erg bepalend voor de beleving van de wijk en de herkenbaarheid. Elk bouwstijl heeft zijn kwaliteiten en kansen. Van elke bouwstijl is een inspirerende brochure gemaakt welke ingaat op die beleving, kwaliteiten en kansen.

FUNCTIES

Los van de bouwstijlen zijn ook de belangrijkste functies in beeld gebracht. Welke functiegroepen komen veel voor in Nieuwegein en waar kun je deze aan herkennen? Dit is in de brochures in beeld gebracht en op de analysekaarten afgebeeld. De functies zijn bepalend voor de uitstraling van een gebouw. Vaak kan je aan een gebouw herkennen welke functie het gebouw heeft. Daar gaat de 1^e basisprincipe van architectuur om: vorm, functie en constructie. De herkenbaarheid is belangrijk voor de leesbaarheid van een gebouw en voor de beleving ervan. De functie-aanduiding staat los van het bestemmingsplan en heeft ook niet dezelfde waarde als in een Bestemmingsplan. De functies in het bestemmingsplan zijn leidend.

BIJZONDERE ARCHITECTUUR

Gebouwen en buurten waar we trots op zijn en welke mooie voorbeelden zijn van een bepaalde bouwstijl hebben een extra aanduiding op de analysekaarten gekregen en zijn de brochures apart genoemd. Dit zijn de achten en de negens van de stad. De meeste gebouwen hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde gekregen (cultuurhistorisch beleid).

BEELDBEPALENDE GEBOUWEN / PLEKKEN

Dit zijn plekken die heel herkenbaar zijn, bijvoorbeeld gebouwen die een bepaalde plek markeren. Vaak zijn dit plekken langs hoofdwegen en belangrijke kruispunten. Of de entrees van de wijken. Veel mensen kennen deze plekken en weten wat voor gebouw er staat. Deze gebouwen en plekken zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en beleving van de stad en maken de omgeving levendig.

Het kan zijn dat vooral het gebouw beeldbepalend, maar het kan ook echt alleen de plek zelf zijn. Deze plekken vragen om extra aandacht bij nieuwe ontwikkelingen.

MONUMENTEN EN BESCHERMD DORPSGEZICHT

De rijke geschiedenis van Nieuwegein is nog op veel plaatsen zichtbaar. De historische kernen van Jutphaas en Vreeswijk springen het meest in het oog, maar verspreid door de stad langs oude linten liggen ook monumenten.

De monumenten en de beschermde dorpsgezichten zijn op de analysekaarten aangegeven. Deze hebben een beschermende waarde en daarmee automatisch een hoog beleidsniveau.

WATER EN WAARDEVOL GROEN

Water en groen zijn belangrijk voor de waarde van de beleving van de openbare ruimte, en hebben een invloed op de omliggende gebouwen. De belangrijkste wateren en het meest waardevolle groen zijn daarom op de kaarten weergegeven.

WIJKONTSLUITING

De belangrijkste wegen (hoofdwijkwegen, historische linten en de trambaan) in de wijken zijn op de analysekaarten weergegeven. De gebouwen langs deze wegen vormen als het ware het gezicht van de wijk. Hier komen veel mensen langs, dus de gebouwen hebben daarmee een groter algemeen belang dan bijvoorbeeld de achterstraten.

4

BELEID

Hoe we de waarde die op de analysekaarten

staan willen beschermen is vertaald op de

beleidskaarten.

Er zijn vier beleidsniveaus: vrij, regulier,

bijzonder en hoog. Hoe hoger het

beleidsniveau, hoe strenger we de algemene

richtlijnen beoordelen aan een ontwerpplan.

Naast de vier basisniveaus zijn er een paar

sub-niveaus.

Belangrijk bij bepalen van de beleidsniveaus:

- De locatie: ligt het in een achter gebied of juist aan een belangrijke hoofdroute, aan een zichtlocatie, of aan een oud lint, of aan de rand van een park.
- De karakteristiek van de architectuur. Bijzonder of niet?
- De karakteristiek van de stedenbouwkundige structuur. Bijzonder of niet?
- De mate van zeldzaamheid van de architectonische en stedenbouwkundige typologie.
- De cultuurhistorische waarde.
- Gebied en of gebouw beeldbepalend of niet.

VRIJ

Hier gaat het vaak om op zich zelf staande gebieden die nauwelijks invloed hebben op de beleving van de omgeving. Deze gebieden liggen veel uit het zicht van de belangrijke hoofdroutes. De aanwezige kwaliteit in deze gebieden is niet hoog. Hier leggen we de verantwoordelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten bij de eigenaren zelf.

Dit beleidsniveau is niet van toepassing bij nieuwbouwplannen. Bij Nieuwbouwplannen wordt altijd een niveau hoger beoordeeld, dus regulier.

Waar kijken we naar

In deze gebieden vind er vooraf geen beoordeling plaats. Alleen achteraf wordt er getoetst aan de excessenregeling. De bestemmingsplanregels blijven wel van kracht in deze gebieden.

REGULIER

Dit niveau geldt voor het grootste gedeelte van Nieuwegein. Reguliere bebouwing zonder veel bijzondere betekenis voor de geschiedenis en identiteit van Nieuwegein. Behoud van de ruimtelijke opzet en ruimtelijke vernieuwing is in dit gebied beide mogelijk.

Waar kijken we naar

We kijken vooral naar de massa en vorm en de ruimtelijke inpassing in het bestaande gebied. De ruimtelijke kwaliteit mag in deze gebieden niet verslechteren.

BIJZONDER

Bijzondere architectuur en stedenbouw, beeldbepalende gebouwen en gebieden. Gebouwen die een bijdrage leveren aan de geschiedenis en identiteit van Nieuwegein. Gebieden met een veel ruimtelijke kwaliteit

Waar kijken we naar

We kijken naar de massa en vorm, en de essentiële eigenschappen van de bebouwings- en omgevingskarakteristiek. Doel is

respect voor de huidige bebouwing en omgeving en het versterken van deze ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit mag niet verslechteren.

HOOG

Monumenten, beschermde dorpsgezichten en toekomstige monumenten. De parels van Nieuwegein die een belangrijk bijdrage leveren aan de geschiedenis en identiteit van Nieuwegein. Deze gebieden hebben een grote belevingswaarde met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Waar kijken we naar

Kijken van stedenbouwkundig niveau tot aan detailniveau, kleur en materialisering van de architectuur het gebouw en bij nieuwbouw van de omliggende bebouwing. Doel is behoud en herstel van de karakteristieke architectuur, de stedenbouwkundige structuur en de aanwezig ruimtelijke kwaliteit.

KANS

De kansgebieden liggen in gebieden met niveau regulier. Op deze locaties ligt er een kans om bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Deze gebieden zijn vaak op gezichtsbepalende locaties waar de ruimtelijke kwaliteit nu niet bijzonder is maar waar een kans ligt om de ruimtelijke kwaliteit een impuls te geven.

We kijken naar

In grote lijnen aansluiten op de bestaande massaopbouw en stedenbouwkundige structuur. Bij de architectuur ligt de lat wat hoger. Er is veel ruimte voor vernieuwing. Doel is vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

BEELDKWALITEITSPLAN

Op deze gebieden ligt een beeldkwaliteitsplan. Bouwplannen in deze gebieden worden aan het beeldkwaliteitsplan getoetst. De overige richtlijnen zijn hier niet van toepassing.

Na voltooiing van het gebied wordt er een beleidsniveau aan toegekend en zijn de algemene richtlijnen van toepassing.

GEBIEDSVISIE

Voor deze gebieden is een gebiedsvisie opgesteld. In een gebiedsvisie wordt een visie neergelegd waar we met dat gebied in de toekomst naar toe willen. Bij nieuwbouwplannen wordt er daarom een niveau hoger beoordeeld dan op de kaart is aangegeven.

IN ONTWIKKELING

Deze gebieden zijn in ontwikkeling. Of er ligt nog geen beeldkwaliteitsplan of er is een beeldkwaliteitsplan in de maak. Als er een ontwikkeling plaatsvindt in deze gebieden moet er eerst een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden om een goede juiste ruimtelijke beoordeling te kunnen maken.



5

KLEINE BOUWPLANNEN

KLEINE BOUWPLANNEN

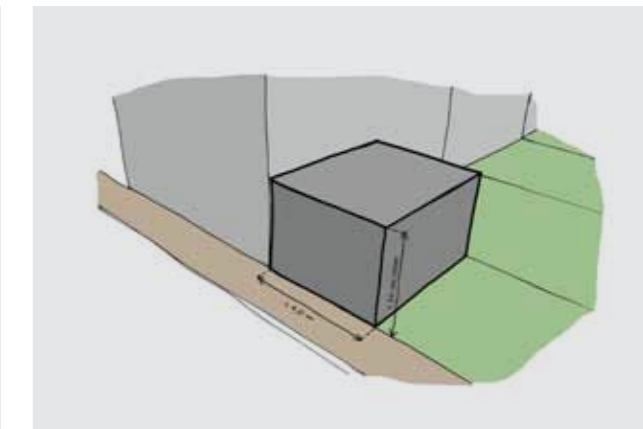
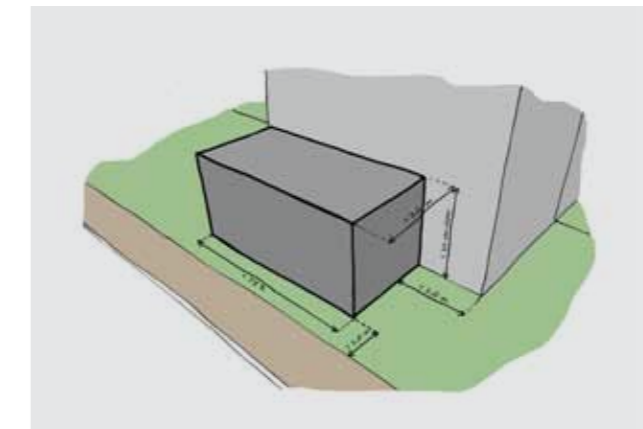
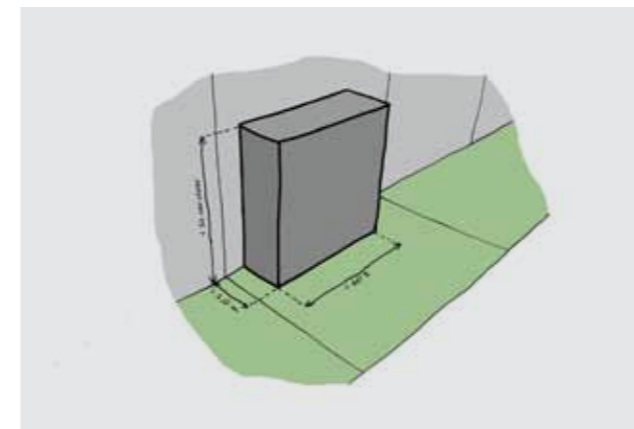
Bijbehorend bouwwerk

Een bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden uitbreiding van een hoofdgebouw, al dan niet tegen het hoofdgebouw aangebouwd zoals een aanbouw, een vrijstaand bijgebouw, een overkapping of een ander soort bouwwerk met een dak. Als bijbehorende bouwwerken zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend.

Bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw (aanbouw)

LOCATIES

- Aan voorgevel: de voorkant.
- Aan achtergevel aan openbaar gebied grenzend: de achterkant
- Aan zijgevel aan openbaar gebied grenzend: de zijkant



Veel kleine bouwwerken zijn vergunningsvrij, deze bouwwerken worden alleen achteraf getoetst aan de excessenregeling.

Voor niet vergunningsvrije kleine bouwwerken zijn deze richtlijnen opgesteld.

Het doel van deze richtlijnen is om veel voorkomende kleine bouwplannen eenvoudig te kunnen beoordelen en de initiatiefnemer van deze plannen zekerheid te geven over een positief resultaat van deze beoordeling.

Voldoet een bouwplan niet aan deze richtlijnen of is er twijfel aan de toepasbaarheid, dan zijn de algemene richtlijnen van toepassing, welke gekoppeld zijn aan de bouwstijl en het beleidsniveau. Aan de hand daarvan wordt gekeken of het bouwplan alsnog voldoet.

Als bouwwerken zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend. Deze richtlijnen zijn vooral opgesteld om het straatbeeld te beschermen. Bij de richtlijnen is er daarom onderscheid gemaakt in de voor- en achterkant van bouwwerken.

DEZE RICHTLIJNEN ZIJN ALLEEN VAN TOEPASSING IN GEBIEDEN MET BELEIDSNIVEAU REGULIER EN BIJZONDER. VOOR GEBIEDEN MET BELEIDSNIVEAU HOOG ZIJN DE ALGEMENE RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING.

ALGEMEEN

- Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken in eerste instantie regerend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.
- De contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok blijft zichtbaar.
- Het bijbehorende bouwwerk is qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- De samenhang en ritmiek van het bouwblok blijft behouden.
- De bijbehorende bouwwerken hebben een plat dak.
- De bijbehorende bouwwerken hebben een rechthoekige plattegrond.

AANBOUW AAN DE VOORKANT PLAATSING EN AFMETINGEN

- Het bestemmingsplan laat een aanbouw aan de voorkant toe.
- De breedte van de aanbouw is maximaal 60% van de gevelbreedte.
- De diepte is gelijk aan de al aanwezige aanbouwen binnen het bouwblok met een maximale diepte van 1,00 m.
- De hoogte is gelijk aan de al aanwezige aanbouwen binnen dat bouwblok.
- De maximale hoogte is niet hoger dan de bovenkant van de 1^e verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

GEVEL-INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- De aanbouw is vormgegeven als een erker (lage gesloten opbouw met daarboven kozijnen).
- Gevelindeling sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

AANBOUW AAN DE ZIJKANT PLAATSING EN AFMETINGEN

- De breedte is maximaal 75% van de gevelbreedte.
- De aanbouw blijft minimaal 1,00 m achter de voorgevelrooilijn.
- De diepte is maximaal 3,00 m.
- De afstand tot de erfgrans is minimaal 1,00 m.
- De hoogte is gelijk aan de al aanwezige aanbouwen aan het hoofdgebouw.
- De maximale hoogte is niet hoger dan de bovenkant vloer van de 1^e verdieping van het hoofdgebouw.

GEVEL-INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevelindeling sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

AANBOUW AAN DE ACHTERKANT PLAATSING EN AFMETINGEN

- De breedte is maximaal de breedte van de woning.
- De diepte is gelijk aan de al aanwezige aanbouwen aan het hoofdgebouw met een maximale diepte van 4,00 m.
- De hoogte is gelijk aan de al aanwezige aanbouwen aan het hoofdgebouw.
- De maximale hoogte is niet hoger dan de bovenkant vloer van de 1^e verdieping van het hoofdgebouw.

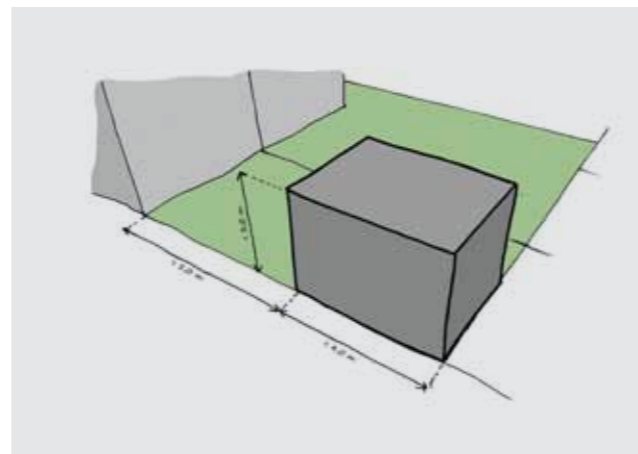
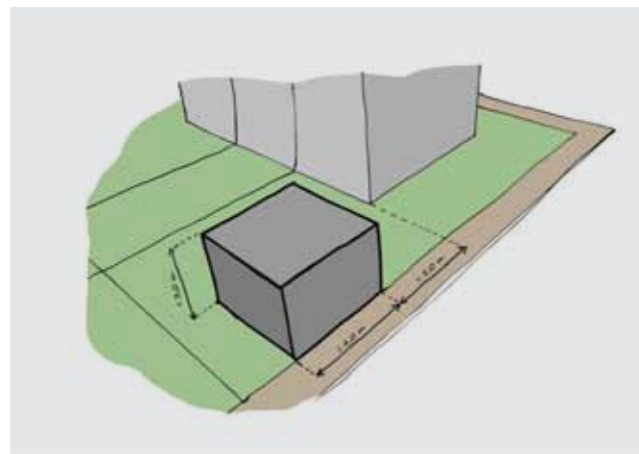
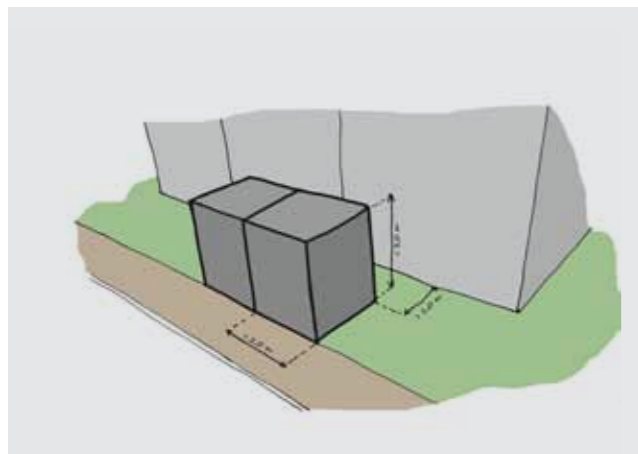
GEVEL-INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevelindeling sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

BIJBEHOREND BOUWERK LOSSTAAND

LOCATIES

- Losstaand op voorerf: de voorkant (erker)
- Losstaand op zij-erf grenzend aan openbaar gebied: de zijkant
- Losstaand op achtererf grenzend aan openbaar gebied: de achterkant



PLAATSING EN AFMETINGEN

- Het bestemmingsplan laat een bijgebouw aan de voorkant toe.
- Plaatsing en afmetingen zijn gelijk aan de al aanwezige losse bijgebouwen aan de voorkant van het betreffende bouwblok.
- De afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw is meer dan 1,00 m.
- Niet meer dan 2,00 m grenst aan de erfgrans.
- De maximale hoogte is niet hoger dan 3,00 m.

GEVEL-INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevelindeling sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan kleur- en materiaalgebruik van de al aanwezig losse bijgebouwen aan de voorkant van het bouwblok.
- Kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

AAN DE ZIJKANT

PLAATSING EN AFMETINGEN

- Niet meer dan 4,00 m grenst aan de erfgrans.
- De afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw is meer dan 4,00 m.
- De maximale hoogte is niet hoger dan 3,00 m.

GEVEL-INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevelindeling sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

AAN DE ACHTERKANT

PLAATSING EN AFMETINGEN

- Niet meer dan 4,00 m grenst aan de erfgrans.
- De afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw is meer dan 4,00 m.
- De maximale hoogte is niet hoger dan 3,00 m.

GEVEL-INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevelindeling sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Dakkapellen

Een dakkapel is een uitbouw in de kap bedoeld

om meer ruimte en meer licht te creëren. Als

dakkapellen zichtbaar zijn vanuit de openbare

ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend.

Deze richtlijnen zijn alleen van toepassing in

de gebieden met beleidsniveau regulier en

bijzonder. Mocht een dakkapel niet voldoen

aan deze richtlijnen, dan zijn de algemene

richtlijnen van toepassing.

ALGEMEEN

- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak
- De dakkapel heeft een plat dak.
- De dakkapel is gelijk aan eerder vergunde dakkapellen op het betreffende dakvlak.

LOCATIES

- Op het voorgeveldakvlak en op het zijgeveldakvlak naar openbaar gebied gekeerd: op de voorkant.
- Op het achtergeveldakvlak en op het zijgeveldakvlak niet naar openbaar gebied gekeerd: op de achterkant.

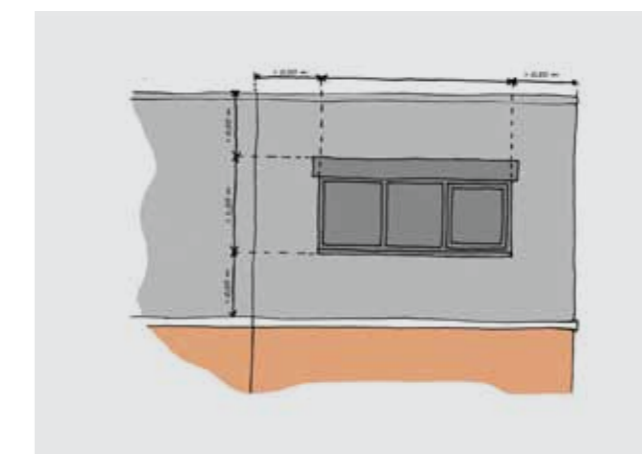
OP DE VOORKANT

PLAATSING EN AFMETINGEN

- Hoogteplaatsing en hoogte-afmetingen zijn gelijk aan de al aanwezige vergunde dakkapellen op het betreffende dakvlak.
- Bij meerdere dakkapellen boven elkaar staan die dakkapellen in dezelfde lijn.
- De hoogte van de dakkapel is niet hoger van 1,50 m gemeten van de voet van de dakkapel.
- De afstand van de bovenkant van de dakkapel tot aan de daknok is groter dan 0,50 m.
- De afstand van de dakvoet tot aan de voet van de dakkapel is meer dan 0,50 m.
- De breedte van de dakkapel is niet breder dan 60% van de woningbreedte.
- De afstand van de zijkant van de dakkapel tot aan de zijkant van het dak vlak is groter dan 0,50 m.

INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- De dakkapel sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.



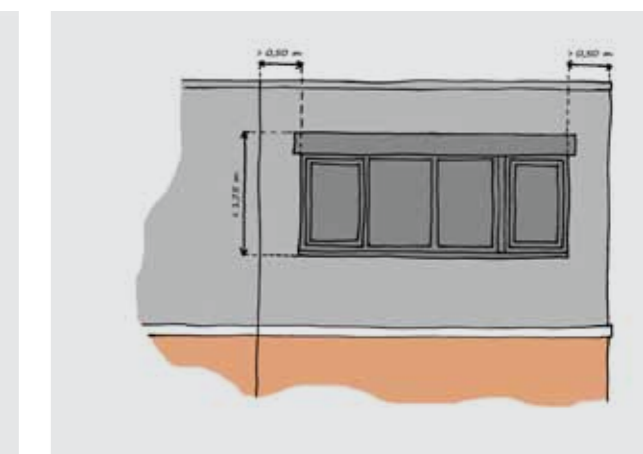
OP DE ACHTERKANT

PLAATSING EN AFMETINGEN

- Hoogteplaatsing en hoogte-afmetingen zijn gelijk aan de al aanwezige vergunde dakkapellen op het betreffende dakvlak.
- Bij meerdere dakkapellen boven elkaar staan die dakkapellen in dezelfde lijn.
- De hoogte van de dakkapel is niet hoger van 1,75 m gemeten van de voet van de dakkapel
- De afstand van de zijkant van de dakkapel tot aan de zijkant van het dak vlak is groter dan 0,50 m.

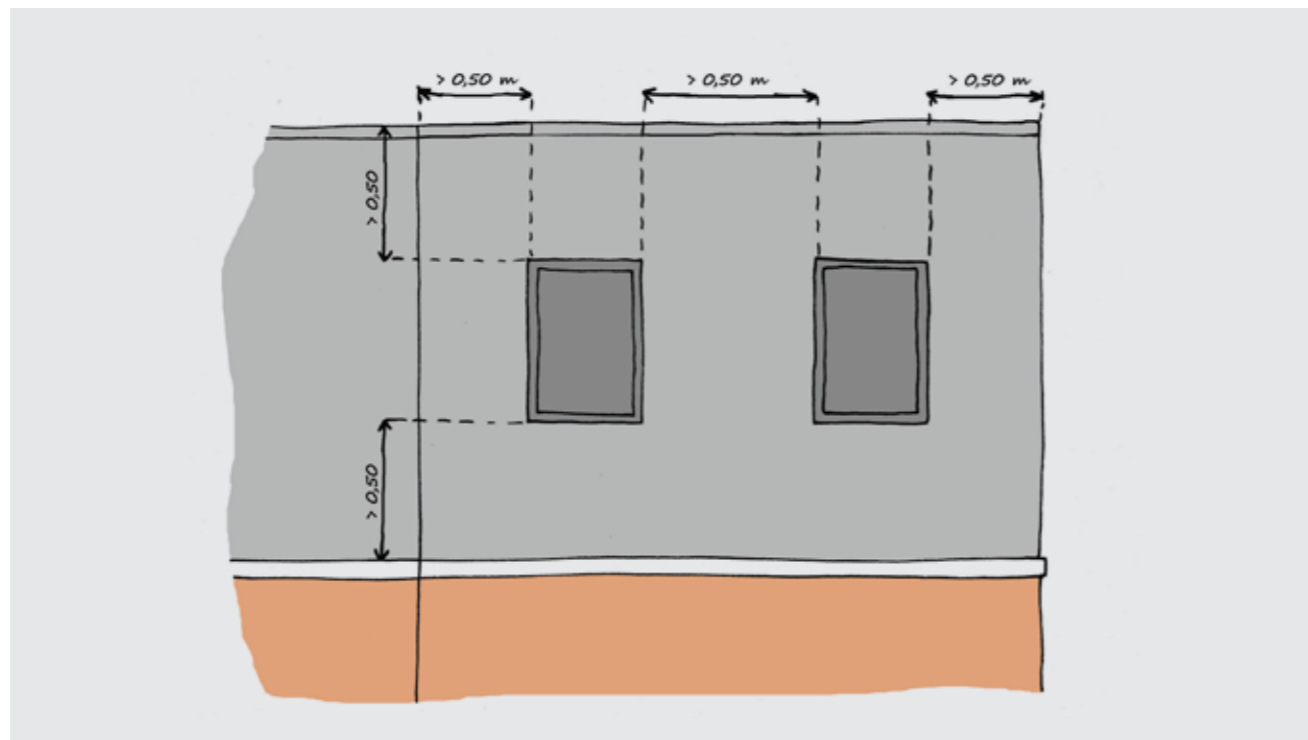
INDELING, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- De dakkapel sluit aan bij de architectuur van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is gelijk aan kleur- en materiaalgebruik van de woning.



Dakramen

Een dakraam, daklicht of een lichtstraat is een raam aangebracht in het dakvlak waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zullen het straatbeeld niet snel verstoren en zijn mede daarom in veel gevallen vergunningsvrij.



ALGEMEEN

- Een dakraam, daklicht of lichtstraat is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak.

LOCATIES

- Op het voorgeveldakvlak en op het zijgeveldakvlak naar openbaar gebied gekeerd: de voorkant.
- Op het achtergeveldakvlak en op het zijgeveldakvlak niet naar openbaar gebied gekeerd: op de achterkant.

OP DE VOORKANT

PLAATSING EN AFMETINGEN

- Bij meerdere dakramen boven en/of naast elkaar staan die dakramen in dezelfde lijn.
- De afstand van het dakraam tot aan de randen van het dakvlak en een ander dakraam is groter dan 0,5 m.
- Het dakraam steekt niet meer uit dan 0,15 m buiten het dakvlak.

OP DE ACHTERKANT

PLAATSING EN AFMETINGEN

- De afstand van het dakraam tot aan de randen van het dakvlak en een ander dakraam is groter dan 0,5 m.

Gevel- en kozijnwijzigingen

Een kozijn- en/of gevelwijziging is het veranderen of verplaatsen van het kozijn, de kozijninvulling of een gevelpaneel.

Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook deze wijzigingen zorgvuldig worden ingepast.

Deze richtlijnen zijn alleen van toepassing in gebieden met beleidsniveau regulier en bijzonder. Voor gebieden met beleidsniveau streng zijn de algemene richtlijnen van toepassing.



ALGEMEEN

- De kozijn en/of gevelwijziging is ondergeschikt aan de opbouw en de indeling van de gevel.
- Samenhang en ritmiek in straatwanden worden niet verstoord door de wijziging.
- De gevel van de begane grond en de verdiepingen blijft samenhangend.

LOCATIES

- In de voorgevel en in de zijgevel naar openbaar gebied gekeerd: op de voorkant.
- In de achtergevel en in de zijgevel niet naar openbaar gebied gekeerd: op de achterkant (vergunningsvrij).

OP DE VOORKANT

INDELING EN AFMETINGEN

- Gevelopeningen worden niet dichtgezet.
- Kozijnwijzigingen vinden alleen plaats in bestaande gevelopeningen.
- Een bestaande gevelopening wordt niet verkleind of vergroot.
- De diepte van de negge is gelijk aan de bestaande situatie.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Materiaal- en kleurgebruik is gelijk aan het materiaal- en kleurgebruik van de bestaande gevel.

Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk en/of opgaande begroeiing, bedoeld om het erf af te bakenen van een buur-erf of van het openbare gebied. Erfafscheidingen grenzend aan openbare gebied zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar te voorkomen dat er een rommelige beeld ontstaat door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen. Het plaatsen van een erfafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij: Niet hoger dan 1 m. Of niet hoger dan 2 m als de erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn staat en meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied.



ALGEMEEN

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving.
- Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

LOCATIES

- Op het voorerf en zij-erf naar openbaar gebied gekeerd: op de voorkant.
- Op het achtererf: de achterkant

DE VOORKANT

INDELING EN AFMETINGEN

- Erfafscheiding op minder dan 1,00 m van openbaar toegankelijk gebied is niet hoger dan 1,00 m.
- Erfafscheiding naar naburig erf is niet hoger dan 1,00 m.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- De voorkeur gaat uit naar beplanting, bijvoorbeeld een haag.
- Kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij het hoofdgebouw waarmee de erfafscheiding een functionele relatie heeft.
- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij aangrenzende erfafscheidingen.
- Het kleurgebruik is ingetogen en het materiaal is natuurlijk.



DE ACHTERKANT

INDELING EN AFMETINGEN

- Erfafscheiding op minder dan 1,00 m van openbaar toegankelijk gebied is niet hoger dan 1,00 m.
- Erfafscheiding naar naburig erf is niet hoger dan 2,0 m.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- De voorkeur gaat uit naar beplanting, bijvoorbeeld een haag.
- Kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij het hoofdgebouw waarmee de erfafscheiding een functionele relatie heeft.
- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij aangrenzende erfafscheidingen.
- Het kleurgebruik is ingetogen en het materiaal is natuurlijk.

Rolhek, rolluiken en luiken

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Onderstaande regels zijn alleen van toepassing bij een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, zoals winkels en bedrijven. Bij een woning of woongebouw is het plaatsen van een rolhekken, luiken en/of rolluiken vergunningsvrij.



ALGEMEEN

- De rolhekken, luiken en rolluiken beïnvloeden de uitstraling van een pand niet.

LOCATIES

- In de voorgevel en in de zijgevel naar openbaar gebied gekeerd: op de voorkant.
- In de achtergevel en in de zijgevel niet naar openbaar gebied gekeerd: op de achterkant (vergunningsvrij).

OP DE VOORKANT

PLAATSING EN AFMETINGEN

- Rolkasten, geleidingen en rolhekken zijn ingepast in de bestaande openingen van de gevel en passen in de architectuur van de gevel.
- Rolhekken zitten aan de binnenzijde van de scheidingsconstructie en tenminste 70% moet voorzien zijn van heldere doorkijkopeningen.

- Indien aan de buitenzijde van de scheidingsconstructie moet tenminste 90% voorzien zijn van heldere doorkijkopeningen.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Bij Rolkasten is het kleurgebruik ingetogen en sluit aan bij de kleuren van de bestaande kozijnen.

Reclame

Een reclame-uiting is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst.

Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van een gebouw maar ook van de openbare ruimte.

De reclamebehoefte hangt af van de functionaliteit van een gebouw of perceel. Een winkel-functie heeft doorgaans een grotere reclame-behoefte dan een kantoorfunctie.



ALGEMEEN

- Reclame mag geen ingrijpende negatieve effecten hebben op de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu.
- Reclame mag geen hinder of overlast veroorzaken door bijvoorbeeld licht, reflectie, flikkering, beweging of geluid.
- Sterk contrasterende, opdringende, reflecterende en/of fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.
- Het is verboden om een voertuig voorzien van handelsreclame op een perceel te parkeren met als kennelijk doel om daarmee reclame te maken.

PLAATSING

- Reclame mag niet resulteren in een gevelbeeld of terreinindeling die onrustig, rommelig of onevenwichtig oogt. De reclame-uitingen wordt dus zorgvuldig afgestemd de gevelcompositie,- ritmiek en geleiding van het gebouw en de opzet van de terreinindeling.
- Als in eenzelfde pand op hogere bouwlagen een woonfunctie aanwezig is (voorbeeld: woninglagen boven winkels in een buurtwinkelcentrum), is geen reclame toegestaan ter hoogte van de woonverdiepingen. Reclame die uitsteekt boven openbaar toegankelijk gebied is niet toegestaan als het laagste punt van de reclame(drager):
 - lager is dan 2,3 meter, gemeten vanaf de bovenkant van een trottoir voor voetgangersverkeer, of;
 - lager is dan 4,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant van een weg voor fiets- en wegverkeer.

MAATVOERING EN VORMGEVING

- Reclame mag de architectuur van de gevel niet domineren maar dient een ondergeschikte toevoeging te zijn, zodanig afgestemd op en geïntegreerd in de architectuur en de schaal van het gebouw/perceel en de omgeving dat het geen afbreuk doet aan de aanwezige kwaliteiten.
- De vorm en detaillering van de reclamevoorziening sluit logisch aan op de vormtaal die is toegepast in de gevel en op het perceel.
- Reclame mag bestaande architectonische bijzonderheden niet ontkennen, aantasten en/of vernietigen; het mag geen grove inbreuk doen op wat in het gebied of bij het betreffende thema gebruikelijk is.
- Reclames moeten per perceelzijde qua vormgeving en materiaalgebruik afgestemd zijn op elkaar, het gebouw/perceel en de directe omgeving. Met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen geldt dit eveneens voor het kleurgebruik.
- Losstaande reclame moet in een juiste verhouding zijn met de maat en schaal van de directe omgeving.
- Reclame vormt bij voorkeur een geïntegreerd onderdeel van het gebouw- en terreinontwerp wanneer hiervoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het is mogelijk om in deze fase zones bestemd voor reclame aan te geven in het ontwerp, die later concreet met reclame worden ingevuld. Worden de goedgekeurde zones bij die invulling gerespecteerd, dan zal de beoordeling in beginsel positief zijn, mits voldaan wordt aan deze richtlijnen voor reclame.
- Als de (historische) architectuur van bestaande bebouwing reeds voorziet in specifieke mogelijkheden voor het plaatsen van reclame, zijn dat de aangewezen plaatsen voor (vervangende) reclame.
- Reclame is vervaardigd van kwalitatief, deugdelijk, onderhoudsvriendelijk en weerbestendig materiaal, voldoet aan de minimale constructieve eisen en heeft een goede staat van onderhoud.
- De drager/draagconstructie moet zoveel als mogelijk aan het zicht worden onttrokken of wordt als onderdeel van de reclame in het ontwerp opgenomen.
- De afmeting en vormgeving van de reclame is passend bij de functie van het gebouw.

Herhalingsgevallen

De gemeente streeft binnen bouwblokken of onlosmakelijke seriematige clusters van woningen en gebouwen naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het bestaande karakter.

Een **trendsetter** is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Voorbeelden zijn standaard dakkapellen op rijwoningen of dakopbouwen in een seriematige wijk. Het zijn dus plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is.

Indien een bouwplan gelijk wordt uitgevoerd als de trendsetter op datzelfde bouwblok aanwezig, dan noemen we het bouwplan een herhalingsgeval en voldoet het aan redelijke eisen van welstand.

ALGEMEEN

- Het bouwplan is bij vervanging qua plaatsing, maatvoering en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke goedgekeurde bouwwerk, of;
- Een bouwplan is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving identiek aan een goedgekeurd gerealiseerd bouwwerk in hetzelfde betreffende bouwblok, of;
- Een bouwplan voldoet qua plaatsing, maatvoering en vormgeving aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woningbouwproject.



6

EXCESSENREGELING

EXCESSEN- REGLING

De excessenregeling heeft als doel dat opgetreden kan worden tegen 'al te lelijke' bouwwerken die ernstig uit de toon vallen. Het gaat hierbij om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich stoort. Een situatie die ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand / ruimtelijke kwaliteit noemen we een excès en is een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die ernstige afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en zijn omgeving.

Artikel 12, lid 1 van de Woningwet stelt dat alle bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand. Dit zijn bouwwerken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, maar ook bestaande bouwwerken, standplaatsen en bouwvergunningvrije bouwwerken, met uitzondering van tijdelijke bouwwerken. Het bevoegd gezag is gerechtigd via bestuursdwang te eisen dat dit gebrek hersteld wordt.

Er is eerder sprake van een excès naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Als een bouwwerk goed zichtbaar is van de openbare ruimte, is ook de invloed op de openbare ruimte groter.



Ook is er eerder sprake van een excès bij gebieden met het beleidsniveau bijzonder en streng/hoog. De ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden is groter, waardoor er eerder afbreuk wordt gedaan aan die ruimtelijke kwaliteit.

Een bouwwerk is een excès wanneer

- Een bouwwerk visueel of fysiek wordt afgesloten van zijn omgeving.
- Bouwwerken ernstig vervallen zijn.
- De architectonische bijzonderheden van een bouwwerk worden ontkend of vernietigd bij aanpassing of uitbreiding van het bouwwerk.

- Armoedig materiaalgebruik wordt toegepast. Ook het gebruik van materialen waarvan bekend is dat die onevenredig lelijk verouderen en afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving.
- Felle en sterk contrasterende kleuren worden toegepast.
- Gebruik wordt gemaakt van te opdringerige en te grote reclame-uitingen welke de gevel teveel domineren.
- Het bouwwerk een te grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is.

7

WERKWIJZE & KADER

WERKWIJZE

& KADER

Niet toetsen maar adviseren

Deze nota is gemaakt om de aanvrager te

inspireren en draagt bij om in een vroeg

stadium van het proces zo goed mogelijk te

adviseren en maatwerk te leveren. In plaats

van in een later stadium controleren of de

welstandsrichtlijnen zijn nagekomen. Dit

gebeurt vooral door met elkaar in gesprek te

gaan en daarbij de kansen en mogelijkheden

van het ontwerp te bespreken. Zo is er in het

vroeg stadium een duidelijke richting voor de

ruimtelijke kwaliteitseisen en zal het proces

soepeler en sneller verlopen.

WERKWIJZE

De bouwplannen worden niet meer alleen door de externe onafhankelijke commissie geadviseerd. Doordat de wet veranderd is, is het mogelijk om ook ambtelijk te beoordelen en te adviseren. Een ambtelijke beoordeling heeft het voordeel dat de doorlooptijd van de vergunningsaanvraag korter is. Omdat de beoordeling op elk moment in het proces kan plaatsvinden. Dit is vooral bij kleine bouwwerken erg fijn. De onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit blijft vooral de grotere bouwplannen en bouwplannen in gevoelige gebieden beoordelen. Bij deze bouwwerken is de ruimtelijke invloed op de omgeving groter en daarmee zijn de belangen groter en zwaarder. In het schema hieronder is in beeld gebracht wie er naar welk bouwplan kijkt. Dit is afhankelijk van het soort bouwwerk en het beleidsniveau.

BELEIDSNIVEAUS	VRIJ	REGULIER	BIJZONDER	HOOG	KANS	BKP
BOUWTYPEN						
HERHALINGSGEVALLEN	A	A	A	A	A	A
VERBOUW KLEINE BOUWPLANNEN volgens hoofdstuk kleine bouwplannen	A	A	B	B	A	B
RECLAME	B	B	B	B	B	B
VERBOUW OVERIGE BOUWPLANNEN	B	B	B	C	B	B
NIEUWBOUW + verbouw te vergelijken met nieuwbouw	B	C	C	C	C	C
GEMEENTELIJKE INITIATIEVEN	C	C	C	C	C	C
BEZWAAR & BEROEP	C	C	C	C	C	C

A
behandelend ambtenaar
omgevingsvergunning /
Wabo Casemanager

B
adviseur architectuur / ruimtelijke
kwaliteit

C
onafhankelijke commissie Ruimtelijke
Kwaliteit

DE VERSCHILLENDE ROLLEN

CASEMANAGER WABO (A)

De casemanager van de omgevingsvergunning beoordeelt kleine bouwplannen aan de richtlijnen voor kleine bouwwerken in hoofdstuk 5.

ADVISEUR ARCHITECTUUR EN RUIMTELIJKE KWALITEIT (B)

De adviseur ruimtelijke kwaliteit adviseert en maakt aan de hand van de algemene richtlijnen een beoordeling op de ruimtelijke kwaliteit.

ONAFHANKELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT (C)

De externe onafhankelijke commissie adviseert, maakt aan de hand van de algemene richtlijnen een onafhankelijke goede beoordeling op de ruimtelijke kwaliteit en weet de politieke en maatschappelijke haalbaarheid van een advies goed in te schatten.

PROCEDURE ADVISERING

Met een verbreding van de welstandsbeoordeling naar een overal oordeel over de ruimtelijke kwaliteit sorteren we voor op een trend die in de Omgevingswet nadrukkelijk wordt vermeld. Het advies is op de gehele ruimtelijke kwaliteit waartoe ook stedenbouw, cultuurhistorie en landschapsarchitectuur behoren.

Procedure bij A:

Een aanvraag voor een klein bouwwerk beoordeeld de casemanager aan de richtlijnen voor kleine bouwwerken in hoofdstuk 5. Valt deze beoordeling negatief uit, dan gaat de aanvraag door naar de adviseur architectuur / ruimtelijk kwaliteit, Hij/zij zal het plan beoordelen op de algemene richtlijnen uit hoofdstuk 2. Mocht de adviseur twijfelen over het advies, dan wordt het bouwplan voorgelegd aan de onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit.

Procedure bij B:

Het eerste initiatief wordt voorgelegd aan de adviseur ruimtelijke kwaliteit. De adviseur geeft aan welke mogelijkheden de nota biedt voor het bouwplan. Daarna beoordeeld de adviseur of het bouwplan voldoet aan "redelijke eisen van welstand". Voldoet het bouwplan niet of heeft de adviseur hier twijfels over, dan wordt het bouwplan voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Procedure bij C:

Het eerste initiatief wordt voorgelegd aan de adviseur ruimtelijke kwaliteit. De adviseur geeft aan welke mogelijkheden de nota biedt voor het bouwplan. Het eerste ontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Zij adviseert de initiatiefnemer hoe hij het ontwerp tot een goede ruimtelijke kwaliteit kan brengen. Vervolgens beoordeeld zij of het bouwplan voldoet aan "redelijke eisen van welstand".

DE NOTA IN DE WET

DE WET NU

De Wabo regelt voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning nodig is. In het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitwerking van de Wabo, staan wettelijke kaders voor het vergunningsvrij bouwen en gebruiken. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning nodig. De toets aan redelijke eisen is een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning.

Om te mogen toetsen aan de redelijke eisen van welstand moet een gemeente het eigen welstandsbeleid vastgelegd hebben in een welstandsnota, hier genoemd de nota ruimtelijke kwaliteit.

In de Woningwet is de bepaling opgenomen dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt. In de nota moeten in ieder geval criteria worden opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk van bestaande bouwwerken dan wel het uiterlijk én de plaatsing van een bouwwerk of standplaats van aanvragen om omgevingsvergunning, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd zijn met 'redelijke eisen van welstand'.

Burgemeester en wethouders en de welstandscommissie mogen hun welstandsoordeel alleen nog maar baseren op de criteria die worden genoemd in de welstandsnota.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt gemeenten de mogelijkheid om bouwplannen ambtelijk te toetsen, maar laat ook ruimte om de huidige toetsing door een onafhankelijke commissie voort te zetten.

Beleidsregels over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

DE TOEKOMST

Met een verbreding van de welstandsbeoordeling naar een overal oordeel over de ruimtelijke kwaliteit, sorteren we voor op een trend die in de Omgevingswet nadrukkelijk wordt vermeld. Met de Omgevingswet vereenvoudigt en bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. De wet maakt de omslag van toelatingsplanologie (toetsen wat niet mag) naar uitnodigingsplanologie (kijken wat de mogelijkheden zijn) Deze nota sluit hier op aan.

RELATIE TOT ANDER BELEID

De relatie tussen bestemmingsplan en de nota ruimtelijke kwaliteit is van groot belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan niet door welstandsrichtlijnen worden tegengehouden. De vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en behoort tot het domein van welstand.

Het Cultuurhistorisch beleid en het welstandsbeleid hebben een zelfde streven als het gaat om de cultuurhistorische waarde van gebouwen: het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en waar nodig versterken. Het cultuurhistorisch beleid gaat alleen verder dan alleen de gebouwen, maar gaat ook over het Cultuurhistorisch landschap.

