



Welstandsnota 2013





Welstandsnota 2013



Rhenen/Amersfoort
750.20.51.00.03

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013
Gewijzigd vastgesteld op

Inhoudsopgave

Deel A: Algemeen	5
1 Welstandsbeleid	7
1.1 Aanleiding, doel en opbouw van de welstandsnota	7
1.2 Bedoeling en opbouw van de welstandsnota	7
1.3 Gebruik van de welstandsnota	8
1.4 Relatie met overig ruimtelijk beleid	9
1.5 Juridische status	9
2 Beleidsinstrumenten	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Criteria voor kleine plannen	11
2.3 Objectgerichte criteria	12
2.4 Gebiedsgerichte criteria	12
2.5 Algemene welstandscriteria	12
2.6 Welstandsniveaus	13
2.7 Nieuwe projecten	13
2.8 Excessenregeling	13
2.9 De welstandscommissie	14
2.10 Afwijken?	14
Deel B: Beleidsregels	17
3 Ruimtelijke analyse gemeente Rhenen	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur gehele gemeente	22
3.3 Ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied	22
3.4 Bebouwing in het buitengebied	23
3.5 Ruimtelijke analyse bebouwde kom	23
3.5.1 Rhenen	23
3.5.2 Elst	27
3.5.3 Achterberg	30
3.6 Gebiedsindeling	32
3.7 Welstandsniveaus gemeente Rhenen	34
4 Criteria voor kleine plannen	37
4.1 Aan- of uitbouwen	39
4.2 Bijgebouwen of overkappingen	41
4.3 Kozijn- of gevelwijzigingen	43
4.4 Dakkapellen	45

4.5	Erf- of perceelafscheidings	47
5	Objectgerichte criteria	49
5.1	Object 'Hallenhuisboerderij'	49
5.2	Object 'Agrarische Bedrijfswoningen'	53
5.3	Object 'Agrarische bedrijfsbebouwing'	55
5.4	Object 'Bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven'	57
5.5	Object 'overige woonbebouwing in het buitengebied'	58
5.6	Object 'Complexen en instellingen'	60
5.7	Object 'Recreatieve bebouwing'	62
5.8	Object 'Landgoederen en landhuizen'	63
6	Gebiedscriteria	65
6.1	Beboste Heuvelrug	66
6.2	Overgangsgebied Binnenveld	69
6.3	Overgangsgebied Nederrijn	72
6.4	Uiterwaarden	74
6.5	Binnenstad Rhenen	76
6.6	Omgeving Binnenstad	80
6.7	Rhenen West	83
6.8	Rhenen Noord	87
6.9	Rozenlaan e.o.	91
6.10	Rhenen Oost	94
6.11	Bergweg	99
6.12	Achterberg lintbebouwing	102
6.13	Achterberg De Horst en West	105
6.14	Elst lintbebouwingen	108
6.15	Elst naoorlogs	111
6.16	Remmerden	114
7	Algemene welstandscriteria	117
8	Nieuwe projecten	119
9	Excessenregeling	121
10	Welstandskaat	123
Deel C: Bijlagen		125
Bijlage a: Begrippenlijst		127
Bijlage b: Tekst algemene criteria		133

Deel A: Algemeen

1 Welstandsbeleid

1.1 Aanleiding, doel en opbouw van de welstandsnota

De welstandsnota zoals die voor u ligt, is opgesteld in het kader van de per 1 januari 2003 herziene Woningwet. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Rhenen en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt met beleidsregels waarin de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een omgevingsvergunningaanvraag op welstandsvereisten. Daarbij gaat het om de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De voorliggende welstandsnota voorziet in de bedoelde criteria. Ontbreekt zo'n nota dan is welstandstoetsing niet meer mogelijk. De gemeente Rhenen kiest ervoor het niet zover te laten komen.

De gemeente Rhenen heeft in de aanvangsfase samengewerkt met 6 andere gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug. Dit zijn de gemeente Zeist en de voormalige gemeenten Driebergen-Rijsenburg, Maarn, Doorn, Leersum en Amerongen (deze vormen nu de gemeente Utrechtse Heuvelrug). Zo is voor het ruimtelijk samenhangende buitengebied één welstandsbeleid ontwikkeld. Ook is er gestreefd naar zorgvuldige afstemming van criteria voor objecten die in meerdere gemeenten voorkomen.

De gemeenteraad heeft er in 2012 voor gekozen de inhoudelijke koers van de op 28 juni 2004 vastgestelde Welstandsnota voort te zetten. Er is wel een aanpassing vereist naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor), op 1 oktober 2010. Naar aanleiding daarvan is voorliggende welstandsnota aangepast aan de nieuwe terminologie en procedures. Verder is een tekstuele vereenvoudiging doorgevoerd en zijn de welstandsniveaus enigszins aangepast. De aanpassingsronde is tevens benut om de nota te actualiseren, ten aanzien van de grenscorrectie bij Elst, nieuwe invullingen zoals wijk Vogelenzang, nieuw beleid en actuele (gebieds-)beschrijvingen. Voorts is deze aanpassingsronde benut om de welstandsnota digitaal raadpleegbaar te maken.

1.2 Bedoeling en opbouw van de welstandsnota

Het weigeren van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen wegens 'strijd met redelijke eisen van welstand', is ingrijpend. Dat zo'n oordeel goed is onderbouwd en de criteria democratisch zijn vastgesteld, dat het in alle openheid tot stand komt en dat er op te anticiperen valt, dat was de achtergrond van de wijziging van de Woningwet. De welstandsnota moet daaraan invulling geven op een wijze die de gevraagde duidelijkheid verschaft.

Daarnaast is het opstellen van de welstandsnota uiteraard een goede gelegenheid om het ruimtelijk kwaliteitsbeleid als geheel tegen het licht te houden en de plaats van welstand daarbij duidelijk te maken. De achtergronden daarvoor zijn in dit eerste hoofdstuk van het algemene deel (A) geschetst: het geeft een overzicht van de uitvoering van het beleid en de daarin opgetreden veranderingen. Een overzicht van het beschikbare instrumentarium voor de welstandsnota is te vinden in hoofdstuk 2.

Deel B, welke de beleidsregels geeft, begint met hoofdstuk 3 waarin een analyse van de gemeente Rhenen wordt gegeven. Deze geeft antwoord op de vraag of (en zo ja, hoe) er aanleiding is om de welstandscriteria naar gebied en naar niveau te differentiëren. Vervolgens komen de welstandscriteria aan bod. Achtereenvolgens zijn de criteria voor kleine plannen, objectcriteria, gebiedscriteria en algemene welstandscriteria benoemd in respectievelijk de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7.

De hoofdstukken 8 en 9 gaan in op de welstandstoetsing in relatie tot nieuwe projecten en excessen.

Onder C zijn bijlagen te vinden die het gebruik van de nota kunnen vergemakkelijken, zoals een lijst van gebruikte begrippen.

1.3 Gebruik van de welstandsnota

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen van enig formaat heeft daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Burgemeester en wethouders mogen (en moeten!) die omgevingsvergunning verlenen als het bouwwerk voldoet aan: het bouwbesluit, het bestemmingsplan, de bouwverordening én aan redelijke eisen van welstand.

Het is dus een wettelijk vereiste dat een bouwplan naar uiterlijke verschijningsvorm voldoet aan hetgeen daarover is bepaald in de Woningwet en wat er in het kort op neerkomt dat een bouwplan moet worden getoetst op zijn visuele kwaliteit, op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Daar is het algemeen belang mee gediend, want de buitenkant van het gebouw is de binnenkant van de stad of het dorp.

Eenieder kan in de welstandsnota opzoeken welke welstandscriteria bij de welstandsbeoordeling een rol zullen spelen. De welstandscriteria zijn duidelijk geformuleerd en afgeleid van de bestaande omgeving. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden. Wie bouwplannen heeft, kan al vroeg in het ontwerpproces in overleg treden met de gemeente, zodat snel duidelijk is of die plannen kans van slagen hebben.

De welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet zozeer een instrument om van alles te verbieden. Voorkomen moet worden dat er gebouwen worden gerealiseerd die afbreuk doen aan de omgeving. In zo'n geval krijgt de indiener gelegenheid de plannen aan te passen.

De welstandsnota is geen leesboek. Het zal in de praktijk vooral worden gebruikt om (liefst vooraf) na te gaan met welke eisen de indiener van een bouwaanvraag te maken krijgt bij de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Een verbouwing waar geen omgevingsvergunning voor bouwen voor nodig is, zal ook niet aan welstand worden getoetst.

Als het bouwplan onder de veel voorkomende kleine plannen valt (en geen monument betreft), dan kan vaak worden volstaan om kennis te nemen van de betreffende 'criteria voor kleine plannen' en om na te gaan of er bij het gebied waarin het bouwplan thuis hoort nog iets bijzonders over wordt gezegd. Voor de bouwplannen die daar niet onder vallen gelden de gebiedscriteria en eventueel de objectcriteria voor bepaalde grote bouwwerken. Dat zijn 'relatieve' criteria, ze zijn minder objectief dan die voor kleine plannen maar ze laten ook meer ruimte en vrijheid. Over de interpretatie van die gebiedscriteria waakt de welstandscommissie. Bij twijfel daarover is het verstandig om in een vroeg stadium met de (secretaris van) de commissie te overleggen. Bij monumenten geldt dat bouwplannen niet alleen aan de monumentencommissie worden voorgelegd, maar eveneens aan de welstandscommissie.

Alhoewel uiteindelijk vooral naar de welstandscriteria zelf zal worden gekeken voor de beoordeling, is het niet onbelangrijk om aandacht te besteden aan de ruimtelijke karakteristieken en waarden binnen de gemeente waarop deze criteria zijn gebaseerd. Om deze reden worden de criteria voorafgegaan door

een ruimtelijke analyse, die zowel voor de gemeente als geheel (hoofdstuk 3) als voor de afzonderlijke gebieden (hoofdstuk 6) is uitgevoerd.

1.4 Relatie met overig ruimtelijk beleid

Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Weliswaar een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft, maar het kan niet de andere inspanningen op dat gebied vervangen. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil immers zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed aan de visuele kwaliteit. Niet meer maar ook niet minder.

Adequate plannen voor een goede ruimtelijke ordening zoals bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen blijven dus onverminderd noodzakelijk, evenals een doeltreffend sectorbeleid zoals een rolluiken- of reclameverordening. Ook een stimuleringsbeleid op het gebied van architectuur of het opdrachtgeverschap kan niet worden gemist als het streven verder gaat dan 'redelijke eisen van welstand'. Tegen die achtergrond is nog wel een vertaalslag nodig voor het vaststellen van welstandscriteria. Het is gewenst om van tevoren te weten hoe zwaar het belang is dat aan de visuele kwaliteit wordt gehecht. Tevens moet er geanticipeerd kunnen worden op de aspecten die bij de beoordeling aan de orde zullen komen. Anderzijds is ook de vastgestelde gemeentelijke beleidsnota Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap van belang, waarin particulieren juist worden uitgenodigd zelf aan de slag te gaan met woningbouw.

De criteria worden weliswaar in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context maar zijn bouwkundig en situatief van aard; het gaat om het bouwwerk en de plaatsing ervan. Daarbij mag de welstandstoets niet in het vaarwater van het bestemmingsplan terechtkomen. Het bestemmingsplan regelt, voor zover nodig voor een goede ruimtelijke ordening, de functie, de plaatsing en de afmetingen van bouwwerken. Welstandscriteria mogen de geboden ruimte in het bestemmingsplan niet wezenlijk beperken. Als het bestemmingsplan alternatieve mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld in de plaatsing van een bouwwerk of een zekere afwisseling in de goothoogte dan kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving. Uiteraard op basis van de welstandscriteria.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere documenten zoals beeldkwaliteitsplannen. Die moeten dan wel voldoen aan dezelfde eisen: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening.

1.5 Juridische status

De welstandscriteria zijn opgenomen in deze welstandsnota die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders én de welstandscommissie leggen tenminste eenmaal per jaar een verslag voor aan de gemeenteraad, op grond waarvan tot bijstelling van het beleid en/of de criteria kan worden besloten.

De beleidsregels leggen een door het bestuursorgaan zelf te voeren beleid vast en binden daarmee "in beginsel" het bestuur. Die binding berust op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen verzetten zich er enerzijds tegen dat het bestuursorgaan van die regels afwijkt, maar verlangen anderzijds dat iedere beslissing van het bestuur op zichzelf niet met die beginselen strijdt. Dit

betekent dat burgemeester en wethouders bij de toepassing van hun welstandsbeleid moeten handelen in overeenstemming met de beleidsregels die in de welstandsnota zijn neergelegd, tenzij in een bijzonder geval de beginselen van behoorlijk bestuur dwingen tot een afwijking daarvan. Op haar beurt betekent dit voor de welstandscommissie dat zij moet adviseren conform de criteria, maar kan adviseren dat burgemeester en wethouders van hun "inherente afwijkingsbevoegdheid" gebruik maken.

2 Beleidsinstrumenten

2.1 Inleiding

Hoewel de Woningwet vraagt om zo concreet mogelijke criteria, zal het duidelijk zijn dat 'recepten' voor goede architectuur niet gegeven kunnen worden. Bij de zogenaamde kleine plannen kunnen de grenzen van wat aan redelijke eisen voldoet, redelijk scherp worden getrokken (criteria voor kleine plannen). Naarmate de complexiteit en de omvang van de bouwopgave toenemen, zullen de criteria minder letterlijk worden en wordt inschakeling van de welstandscommissie meer noodzakelijk. Dat geeft weliswaar minder zekerheid en duidelijkheid voor de burger, maar het vergroot de vrijheid voor vernieuwing en oorspronkelijkheid in het architectonisch ontwerp. Dan kan teruggegrepen worden op de algemene welstandscriteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Dat is bijvoorbeeld het geval als de indiener van een bouwplan beslist zijn eigen weg wil volgen en het college van burgemeester en wethouders daaraan mee willen werken. Ook wanneer de objectcriteria of de gebiedscriteria ontoereikend blijken, zal de welstandscommissie op deze algemene criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders.

Voor kleine bouwinitiatieven die niet omgevingsvergunningsvrij zijn, zal eerst worden nagegaan of ze binnen de termen van de criteria voor kleine plannen kunnen worden afgehandeld. Dit type welstandscriteria is dermate concreet dat een aspirant-bouwer als het ware vooraf zelf kan beoordelen of zijn bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Deze benadering kan ook betrekking hebben op de beoordeling van omgevingsvergunningplichtige *specifieke* objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit zijn de objectcriteria. Voorts is een differentiatie van de welstandscriteria naar gebieden mogelijk (gebiedsgerichte criteria).

In het navolgende worden de aard en de werking van de verschillende soorten welstandscriteria beschreven. In deel B komen deze opnieuw aan de orde, als beleidskeuzen van de gemeente Rhenen.

2.2 Criteria voor kleine plannen

Dit type welstandscriteria is dermate concreet dat een aspirant-bouwer op voorhand kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. De criteria voor kleine plannen kunnen gezien worden als een verzameling 'standaardoplossingen' die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.

Per deelgebied en per welstandsniveau kunnen de criteria verschillen. In het beschermde stadsgezicht en bij de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten, zijn de elders vergunningsvrije bouwwerken, in sommige gevallen omgevingsvergunningplichtig. Dat betekent dat voor die gevallen een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden aangevraagd.

De rol van de trendsetter

Bij de criteria voor kleine plannen speelt de trendsetter een belangrijke rol: als het bouwplan overeenstemt met een bouwwerk dat eerder, met een positief welstandsadvies in dezelfde buurt of hetzelfde bouwblok op of aan een zelfde woning werd gerealiseerd, dan wordt het geacht aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Dat is redelijk en komt tegemoet aan de eis van rechtsgelijkheid. Maar het is ook een instrument voor het levend houden van de welstandsnota. Goede voorbeelden uit het verleden én goede voorbeelden van de toekomst kunnen zo aan de criteria worden toegevoegd.

2.3 Objectgerichte criteria

Deze criteria kunnen betrekking hebben op de beoordeling van specifieke objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld hallenhuisboerderijen, (agrarische) bedrijfsbebouwing of (burger-)woningen in het buitengebied.

De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de hierna beschreven gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan. Objectgerichte criteria kunnen per deelgebied en per welstandniveau verschillen.

2.4 Gebiedsgerichte criteria

De gemeente kan de welstandscriteria differentiëren naar gebieden en naar welstandsniveaus. Een historisch centrum vraagt om een andere benadering dan een bedrijventerrein. De Hoofdstraat zal als visitekaartje van de gemeente om meer aandacht vragen dan een woonstraat. Dat laatste leidt tot verschillende welstandsniveaus, daarover meer onder 2.6.

De wijze van indeling in gebieden kan typologisch of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, centrumrand, buitengebied enzovoort of naar specifieke plaatselijke kenmerken, ongeacht de functie die het gebied heeft. Het voordeel van een typologische indeling is ongetwijfeld de rechtszekerheid, in gelijke omstandigheden geldt een gelijk welstandsbeleid. Met een topografische indeling kan meer rekening worden gehouden met bijzondere omstandigheden maar dat zal niet altijd tot begrip leiden voor de verschillende uitkomsten die daarvan het gevolg zijn. Door de combinatie van vooral typologische gebiedsgerichte criteria met verschillende niveaus van welstandstoetsing kan eveneens rekening worden gehouden met plaatselijke bijzonderheden. Er dient dan ook een wisselwerking te zijn tussen de gebiedsindelingen en de gebiedscriteria. Zo kan ook worden voorkomen dat het aantal deelgebieden te groot en dus onoverzichtelijk wordt.

2.5 Algemene welstandscriteria

In sommige gevallen zal teruggerepen moeten worden op algemene criteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Dat is bijvoorbeeld het geval als de indiener van een bouwplan beslist zijn eigen weg wil volgen en burgemeester en wethouders daaraan mee willen werken. Ook wanneer de criteria voor kleine plannen of de gebiedscriteria ontoereikend blijken, zal de welstandscommissie op deze criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders.

De algemene criteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Welstandscriteria 'nieuwe stijl' zijn bovendien beleidsregels waaraan het gemeentebestuur gehouden is maar waarvan de burger mag vragen ze op zijn geval niet van toepassing te laten zijn. In dat geval moet het college van burgemeester en wethouders over andere instructies aan de welstandscommissie kunnen beschikken. Ze zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop een onafhankelijke deskundige en geïnteresseerde commissie tot een oordeel komt, niet door het 'afvinken' van onderdelen maar door een integrale afweging. Criteria zijn er om de voorspelbaarheid en doorzichtigheid van het welstandsbeleid te vergroten, niet om gemakzucht een kans te geven. In hoofdstuk 7 van de Beleidsregels wordt daar nader op ingegaan. Daarbij is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir Tj. Dijkstra. De complete tekst is te vinden in een bijlage.

2.6 Welstandsniveaus

Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeenschap i.c. de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren kan echter verschillend zijn. Langs de hoofdinfrastructuur van wegen, vaarwegen of spoorwegen zijn ze het visitekaartje van de stad. Elders gaat het vooral om het handhaven en stimuleren van een prettige basiskwaliteit voor de dagelijkse woon- en leefomgeving. Ook zijn er gebieden waar, door de aard van de functies of door het overheersen van andere aspecten (zoals het groen) de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen er eigenlijk niet zoveel toe doet. Die verschillen zijn tot uitdrukking gebracht op een kaart van het gemeentelijk grondgebied waarop 3 ambitieniveaus voor de welstandstoets worden onderscheiden:

- I. Intensieve Toets (uitgebreide toets onder een strak regime);
- II. Reguliere toets (basisniveau);
- III. Welstandsvrij.

2.7 Nieuwe projecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat, of waar (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap wordt beoogd. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

De welstandsnota beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 8). Daarbij is tevens een constructie nodig wanneer met het bouwen begonnen wordt voordat de gemeenteraad de nieuwe welstandscriteria heeft vastgesteld.

2.8 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien vergunningsvrije 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. Op grond van artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar aanschrijven om de

strijdige situatie ongedaan te maken. De daarbij gehanteerde criteria moeten in de welstandsnota worden vermeld (zie hoofdstuk 9).

2.9 De welstandscommissie

De eerste wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde criteria. De tweede belangrijke wettelijke taak van de welstandscommissie is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden voor de gemeenteraad.

In de gemeente Rhenen zijn alle taken van de welstandscommissie, inclusief benoeming en ontslag van haar leden uitbesteed aan Welstand en Monumenten Midden Nederland. Samenstelling, inrichting en werkwijze van de commissie zijn geregeld in de gemeentelijke bouwverordening en het reglement van orde van de welstandscommissie. Hierin zijn onder meer vastgelegd: de wijze van openbaarheid van vergaderen, de verslaglegging van adviezen en de benoemingstermijn van maximaal drie jaar met eenmaal een herbenoeming van drie jaar.

2.10 Afwijken?

Duidelijkheid (van de welstandscriteria) en vrijheid (voor de indiener van een bouwplan) gaan niet altijd samen. Criteria, die vooraf worden opgesteld brengen onontkoombaar beperkingen met zich mee, die niet altijd redelijk zijn. Ze kunnen ontoereikend zijn voor juist dat ene geval dat zulke bijzondere omstandigheden kent dat afwijken van de criteria gerechtvaardigd is. Er kan ook sprake zijn van een bijzondere oplossing, die weliswaar op een of meer punten van de criteria afwijkt maar die toch goed in de omgeving past of zelfs een verrijking voor de buurt betekent. Voor die gevallen kan de systematiek van de welstandsnota als volgt worden ingezet.

Op aanvraag en motivatie van de indiener kan een klein bouwwerk, dat niet aan de criteria voor kleine plannen voldoet of kan voldoen worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of het op de van de criteria voor kleinen plannen afwijkende onderdelen aan de gebiedscriteria voldoet. Een ander, regulier omgevingsvergunningplichtig bouwwerk dat niet aan de gebiedscriteria voldoet, kan op gemotiveerde aanvraag worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of het op de afwijkende punten de toets van de algemene welstandscriteria kan doorstaan. Gezien de interpretatieruimte die de gebiedscriteria bieden mogen in dat geval bijzondere eisen aan het architectonisch vakmanschap worden gesteld. Het gaat immers om afwijkingen die door burgemeester en wethouders en door de welstandscommissie goed gemotiveerd moeten kunnen worden. Tegenover de gemeenteraad maar ook tegenover diegenen die niet voor zo'n afwijking in aanmerking kwamen. De vraag is vervolgens wat de consequentie is van die afwijkingen en van eerdere bouwvragen die afwijken van de nu vastgelegde criteria en eerder met een positief welstandsadvies zijn gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de

welstandscommissie, dan kunnen zij, voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een nader advies (second opinion) vragen. Het advies van deze commissie gaat boven het advies van de reguliere welstandscommissie en speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders.

Afwijken om andere redenen kan ook op basis van artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Dat biedt de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen, indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

Burgemeester en wethouders kunnen, ook op advies van de welstandscommissie, eveneens afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De welstandsnota moet daarvoor voldoende duidelijkheid geven over het te voeren algemene ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Indien burgemeester en wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie dan wel de 'second opinion', wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Deel B: Beleidsregels

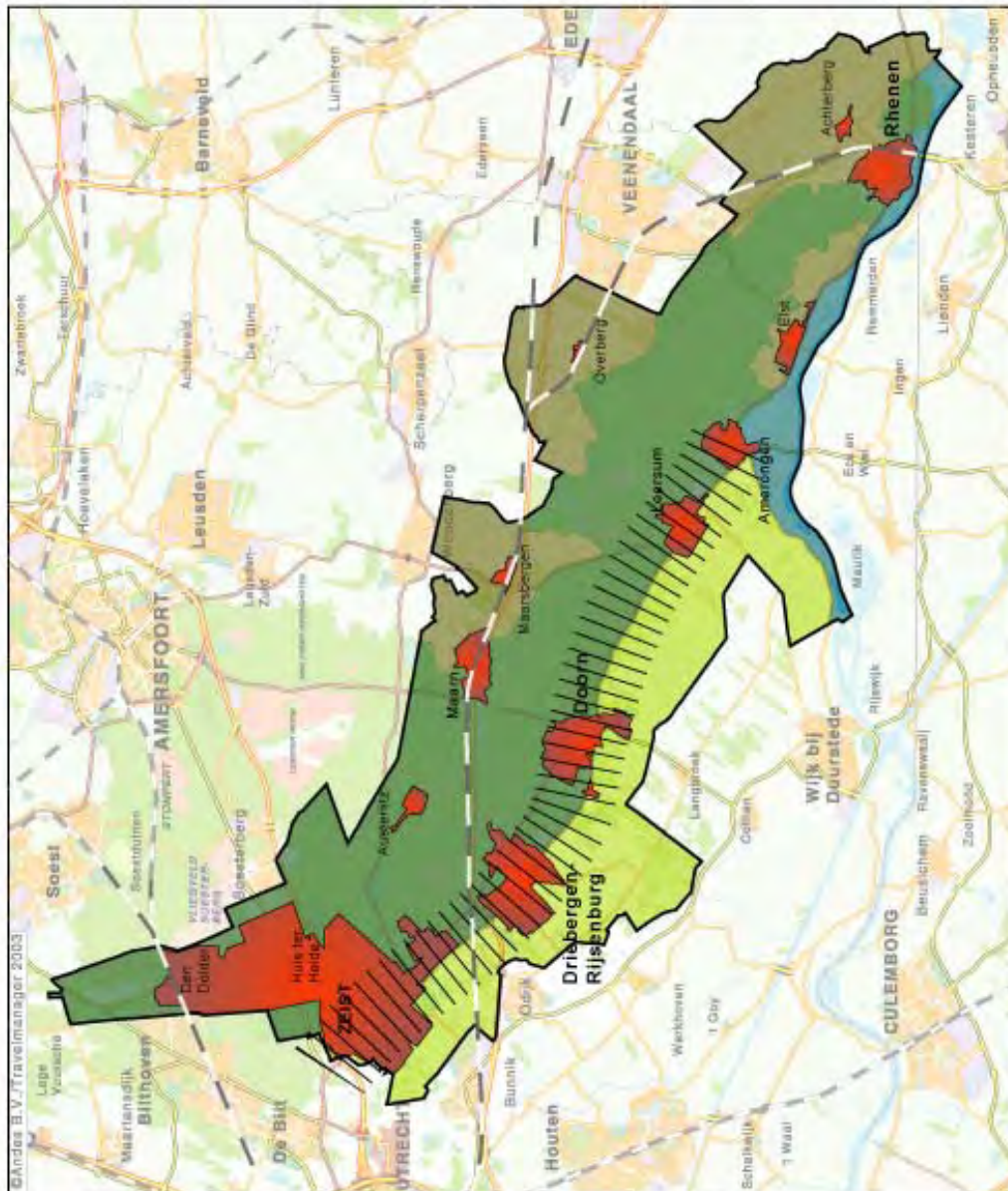
3 Ruimtelijke analyse gemeente Rhenen

3.1 Inleiding

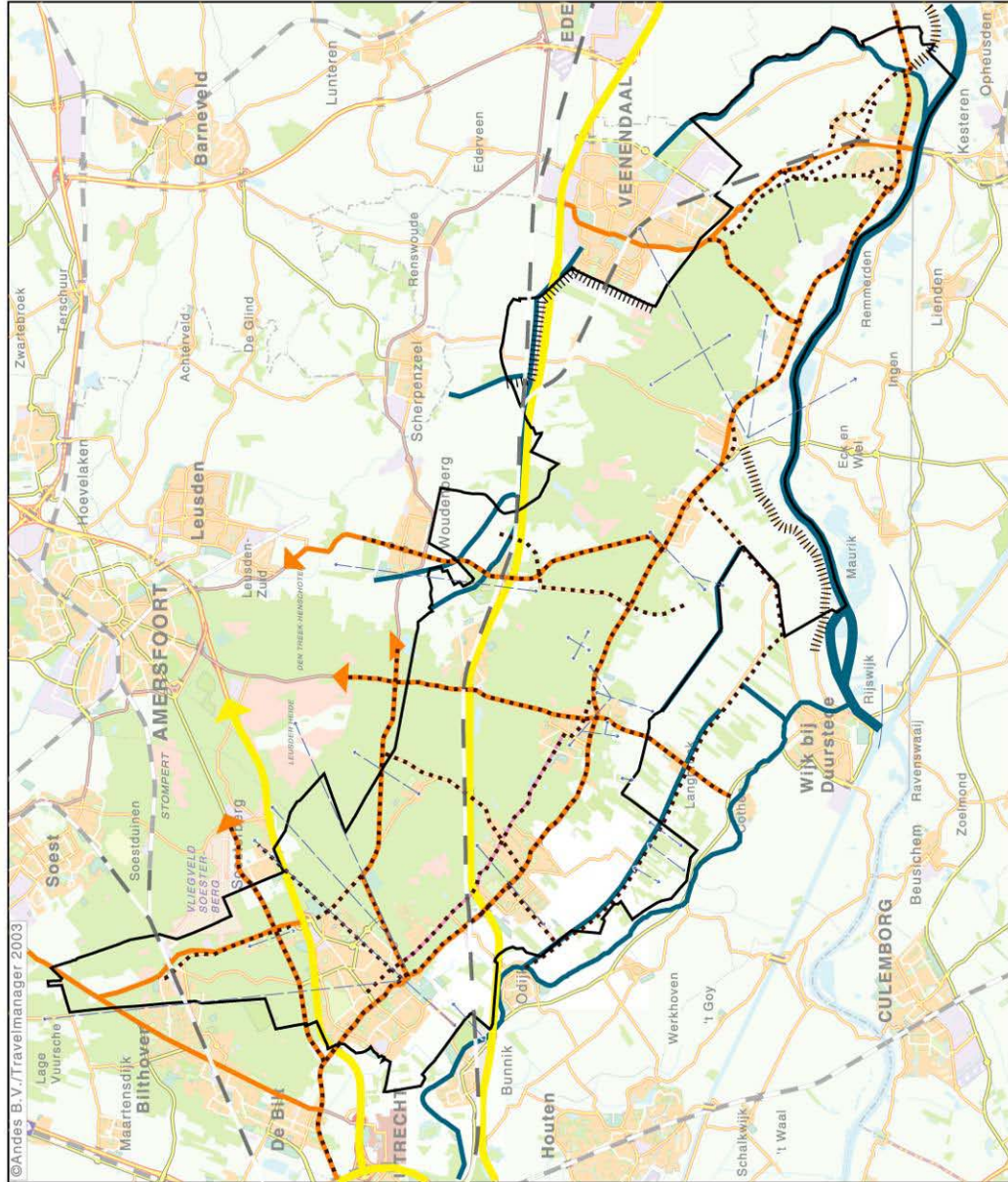
Het welstandsbeleid voor het buitengebied van de gemeente Rhenen is in 2003-2004 tot stand gekomen in samenwerking met de voormalige gemeenten Driebergen-Rijsenburg, Doorn, Maarn, Leersum, Amerongen en de gemeente Zeist. In een gebiedsdocument is een aantal landschapstypen en lijnen in het landschap benoemd die de ruimtelijke hoofdstructuur van de samenwerkende gemeenten bepalen. De landschapstypen zijn benoemd in zogenaamde deelgebieden: Beboste Heuvelrug, Landgoederenzone, Uiterwaarden en Overgangsgebied (kaart 1). Lijnen in het landschap bestaan uit wegen, waterlopen, dijken, spoorlijnen e.d. (kaart 2).

Deze gebiedsindeling en lijnen in het landschap hebben als basis gediend voor de verdere uitwerking van het welstandsbeleid van de gemeente Rhenen.

De volgende paragrafen geven een ruimtelijke analyse van de gemeente weer, waarbij respectievelijk ingegaan wordt op het buitengebied en de verschillende kernen. Deze analyse resulteert in de benoeming van deelgebieden en het toekennen van welstandsniveaus.



Kaart 1: deelgebieden buitengebied van de gemeenten op de Heuvelrug



Kaart 2: Lijnenkaart gebiedsdocument

3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur gehele gemeente

De gemeente Rhenen bestaat uit verschillende kernen waarvan Rhenen de belangrijkste is. Ten noordoosten van deze kern ligt Achterberg en aan de gemeentegrens met de gemeente Utrechtse Heuvelrug ligt Elst. Daarnaast ligt tussen Rhenen en Elst het bedrijventerrein Remmerden. Deze kernen vormen samen de bebouwde kom.

De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van de gemeente Rhenen wordt in hoge mate bepaald door de verschillen in open en gesloten landschappen en bebouingsdichtheid.

De gemeente Rhenen wordt omgeven door de gemeenten Wageningen, Veenendaal en Utrechtse Heuvelrug. Aan de zuidkant vormt de Nederrijn de grens. Van deze kernen ligt Veenendaal met de bebouwde kom tegen de gemeentegrens. Ook liggen de plaatsen Amerongen en Wageningen zeer nabij. Deze nabijheid heeft gezorgd voor vele onderlinge relaties die tot uiting komen in verkeersroutes. De N225 verbindt Rhenen met Wageningen en Amerongen. Andere historische routes zijn de Veenendaalsestraatweg, De Oude Veenendaalseweg, De Oude Veense Grintweg en de Cuneraweg. Op het grondgebied van Rhenen loopt tevens de Grebbedijk, die de uiterwaarden van de Nederrijn van het Binnenveld scheidt.

Midden op de Heuvelrug maakt een zichtlijn op soms onverwachte momenten het verborgen landhuis Remmerstein zichtbaar.

Bovenlokale routes als provinciale wegen en een spoorlijn ontsluiten Rhenen richting Amerongen, Veenendaal, Wageningen en Kesteren. De spoorlijn zorgt voor een rechtstreekse verbinding met Utrecht.

3.3 Ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied

Bij de analyse van het buitengebied van de regio zijn in de gemeente Rhenen de volgende deelgebieden onderscheiden: de Beboste Heuvelrug, de Overgangsgebieden en de Uiterwaarden. Naast de deelgebieden zijn lijnen in het landschap geanalyseerd. Deze lijnen zijn belangrijke structuurbepalende elementen.

De Heuvelrug is een aaneengesloten bosgebied met relatief weinig bebouwing maar waar een relatief hoge recreatiedruk is. Het is een grote en besloten landschapseenheid met een geringe landschappelijke variatie. De begroeiing bestaat uit naald- en loofbossen met een gedeeltelijk natuurlijke struik- en kruidlaag. Tevens zijn hier enkele heidecomplexen, meertjes en zandwinplassen.

De overgangsgebieden liggen aan weerszijden van de Utrechtse Heuvelrug. In het plangebied worden twee soorten overgangsgebieden onderscheiden, richting de Nederrijn en richting het Binnenveld.

Ten noorden van Remmerden en Elst treft men aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug diverse engen aan. Het landschap is kleinschalig en halfopen van karakter.

Het gebied rondom de kern Achterberg vormt het overgangsgebied naar het Binnenveld. Het Binnenveld is rechtlijnig, grootschalig en open en lineair verkaveld en is voornamelijk in gebruik als grasland.

Langs de Nederrijn, ter hoogte van Amerongen, Elst, Remmerden en Rhenen liggen de uiterwaarden van de Nederrijn. Het landschap is open en de grond wordt voornamelijk gebruikt als natuurgebied en weide/grasland. Het zicht op de hooggelegen stad Rhenen is spectaculair.

3.4 Bebouwing in het buitengebied

De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is verspreid en solitair van karakter. Er bevinden zich landgoederen en buitenplaatsen, recreatieve bebouwing en woonbebouwing.

Andere complexen uit de 19^e eeuw en vroege 20^e eeuw bestaan uit instellingen en militaire kampementen. Instellingen liggen verspreid en verscholen op de Heuvelrug, terwijl de militaire kampementen zich concentreren in het centrale gedeelte van de Heuvelrug. Gezonde boslucht, en geïsoleerde ligging op afstand van de stad, waren motieven voor vestiging.

Heide en bossen op de Heuvelrug raakten na 1900 in trek bij mensen uit de stad. Opkomend toerisme had de bouw van pensions, bospaden, uitspanningen en dierentuinen tot gevolg. Relicten uit het verleden werden toeristische attracties. Typisch voor de Heuvelrug zijn de verspreid liggende recreatieve bebouwing en sportcomplexen. Andere bebouwing in de beboste Heuvelrug ligt voornamelijk langs de doorgaande wegen van het deelgebied waar de woonfunctie overheerst. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime kavels.

De overgangsgebieden van de beboste heuvelrug naar meer open landschappen hebben een grote variatie aan bebouwing. Het bebouwingsbeeld rondom Elst en Remmerden wordt gedomineerd door kleinschalige agrarische bebouwing en woonbebouwing. In dit kleine, landschappelijk waardevolle gebied heeft de historie van de tabaksindustrie zijn sporen in de bebouwing nagelaten. Zo neemt Plantage Willem III een groot deel van het deelgebied in zijn beslag.

Het overgangsgebied ten noorden en noordoosten van Rhenen is een relatief open gebied waar de bebouwing in hogere mate gedomineerd wordt door boerderijen en woningen. De meeste bebouwing staat langs de Cuneraweg, de Zuidelijke Meentsteeg en de Weteringsteeg. De woonbebouwing is meer geconcentreerd aan de rand van de Heuvelrug en rondom Achterberg. Verder naar het oosten en noorden domineren de boerderijen. Enkele bouwwerken hebben andere functies. Zo staat tegen de meest oostelijk punt van de Heuvelrug de instelling Heimerstein. Vroeger stond hier een kasteel, nu is het een centrum voor verstandelijk gehandicapten. Aan de Cuneraweg staat de camping Bergbad en het wooncomplex Rhenendaal. Aan de Zuidelijke Meentsteeg staat een sportveld met bijbehorende bebouwing.

In de uiterwaarden komt weinig bebouwing voor. Buitendijkse bebouwing bestaat uit een enkele boerderij, steenfabrieken of overblijfselen daarvan (bij Elst en Remmerden) en De Stichtse Oever (inmiddels leegstaand).

3.5 Ruimtelijke analyse bebouwde kom

In de gemeente Rhenen liggen de kernen Rhenen, Elst en Achterberg die elk een eigen karakteristiek kennen. Per kern wordt kort de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke opbouw beschreven.

3.5.1 Rhenen

Rhenen is vanwege de centrale, strategische en hoge ligging in het rivierengebied door de jaren heen van grote betekenis geweest. Op de grens van een nat rivierengebied en een droge heuvelrug is op een strategische plaats Rhenen gesticht. Het ontstaan van Rhenen wordt gekoppeld aan het ontstaan van de 'walburcht c.q. ringwal'.

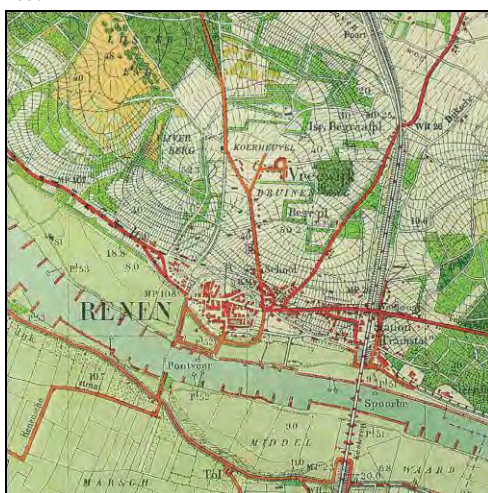
Vanuit het middeleeuwse centrum vormden de Grebbeweg, Cuneralaan en de Utrechtsestraatweg vanouds de uitvalswegen in oostelijke en westelijke richting. Daarnaast waren er ook uitvalswegen richting Achterberg (Achterbergsestraatweg) en Veenendaal (Oude Veenendaalseweg). Langs deze wegen bevindt zich de oudste bebouwing buiten de stad in de vorm van lintbebouwing. Omstreeks de twintiger jaren werd deze lintbebouwing uitgebreid (Grebbeweg, Oude Veenendaalseweg). Ook werden enkele wijkjes gebouwd, zoals rond het Vreewijkplein en Van Suylenplein, aan de Wilhelminastraat en langs de Kastanjelaan/ Levendaalselaan. In deze periode werden zowel vrijstaande als rijtjeswoningen gebouwd.



1830



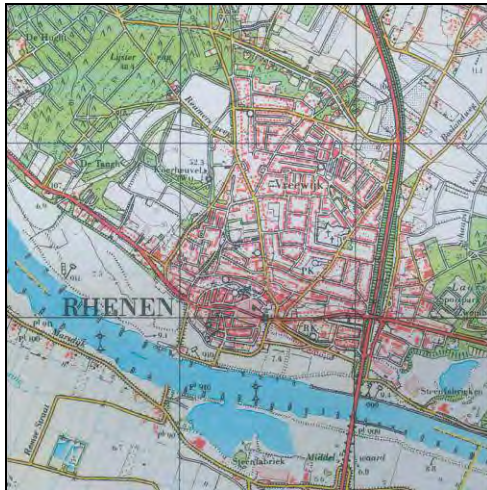
1900



1930



1960



1975

Historische ontwikkeling Rhenen



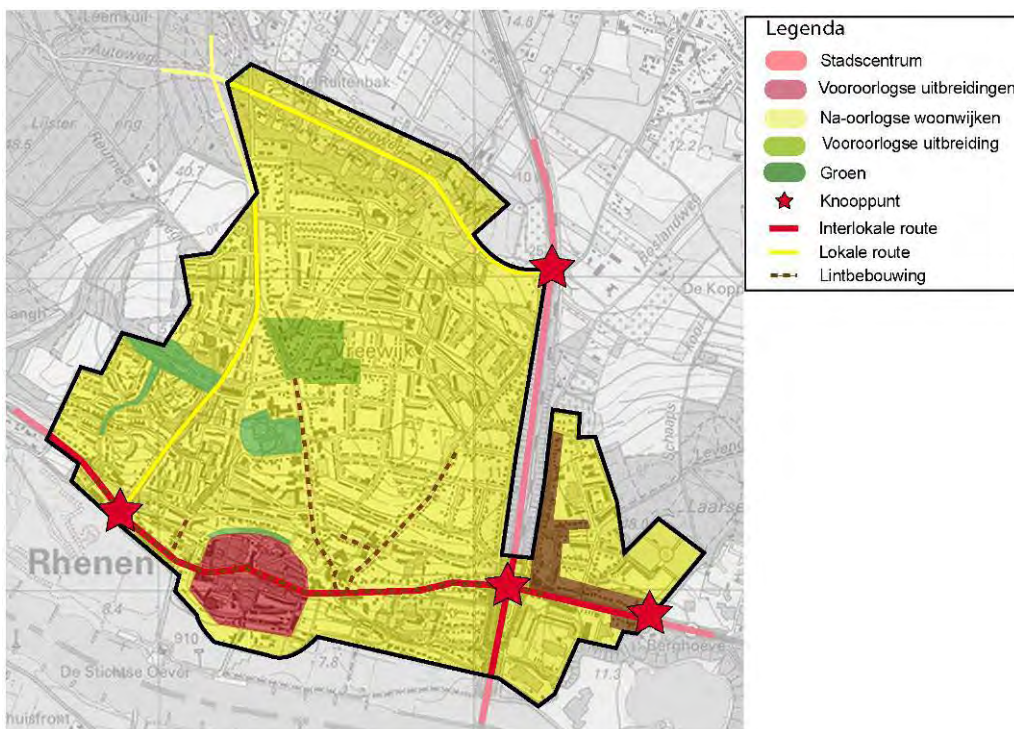
1995

Na WOII begon Rhenen zich sneller te ontwikkelen. Aan weerszijden van de Achterbergsestraatweg werden straten aangelegd, waarlangs rijtjeswoningen werden gebouwd (periode 1940-1960). In dezelfde periode vond bebouwing plaats in de omgeving van de Burgemeester Schimmelpenninckstraat.

In de 60er jaren werd het gebied tussen de Achterbergsestraatweg en de nieuwe Veenendaalseweg volgebouwd. Dit gebied lag los van de rest van Rhenen. Hier werden zowel rijtjeswoningen als vrijstaande woningen gebouwd. Langs de Ericalaan is de bosachtige sfeer van het terrein bewaard gebleven.

De grootste uitbreidingen hebben plaatsgevonden in de zeventiger jaren. In deze jaren werd het gebied rond de Dahliastraat en de Petuniastraat bebouwd. Met deze bebouwing sloot de bebouwing langs de Beukenlaan/ Ericalaan aan op de rest van de kom. Ook werden in deze periode de wijk Donderberg en een groot deel van Molenberg gebouwd.

De wijk Koerheuvel is vanaf de jaren tachtig tot ontwikkeling gekomen. Ook is aan de oostkant van de stad het plan Grebbekwartier-Noord gerealiseerd. In de 90er jaren is verder gebouwd aan de westkant in het plan Koerheuvel. Momenteel wordt gewerkt aan de afronding van Binnenstad-Oost en de verdere afwikkeling van Grebbekwartier Zuid, wijk Vogelenzang.



Ruimtelijke hoofdstructuur Rhenen

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van Rhenen-stad is het centrum op de plaats van de oude stad en de halfwaaiervormige ligging van de nieuwbouwwijken en het centrum en de bebouwing ten zuiden van de doorgaande route grenzend aan de uiterwaard. Hier is een duidelijk hoogteverschil, een markante begrenzing van de uiterwaard. Vanuit de binnenstad en vooral de Buitenomme is er goed zicht op de uiterwaarden en de rivier. De ligging aan de rivier heeft de ontwikkelingsrichting van de stad duidelijk beïnvloed. Uitbreiding kan alleen landinwaarts plaatsvinden omdat de uiterwaarden zich landschappelijk en technisch niet voor bebouwing lenen. De stad heeft zich inmiddels zo ver uitgebreid dat men de Heuvelrug is overgestoken en de bebouwing gedeeltelijk aansluit op het Binnenveld. In de opbouw van de structuur van Rhenen spelen de hoogteverschillen een belangrijke rol. De hoogteverschillen zorgen voor extra visuele aantrekkelijkheid. Zij beïnvloeden de ruimtelijke indeling.

De stedenbouwkundige structuur bestaat uit lijnen, punten en vlakken.

De lijnen zijn relatief smalle lange elementen in de stad. Het zijn dan ook vooral wegen, hoewel ook de Nederrijn als een lijnvormig element beschouwd kan worden. Lijnen zorgen voor verbinding en samenhang in een stad of dorp. In de lengterichting hebben ze een verbindende functie; het gevolg hiervan is meestal een barrièrewerking in de breedterichting. Punten zijn stedelijke knooppunten die veelal worden gevormd door kruisingen van wegen. De betekenis van knooppunten is afhankelijk van ligging en functie:

- entrees: de specifieke functie voor verkeer dat van buitenaf komt. De entrees van Rhenen zijn: kruispunt Lijnweg/ Zwarteweg/ De Stikke Hucht, Herenstraat/ Paardenveld, Herenstraat aan de oostzijde bij stadsentree (geen kruispunt), Bergweg/ Lijnweg en Nieuwe Veendaalseweg/ Beukenlaan;

- kruispunten: dit zijn kruisingen van belangrijke wegen. In Rhenen zijn dit de kruisingen Paardenveld/ Nieuwe Veenendaalseweg, Nieuwe Veenendaalseweg/ Herenstraat en Spoorbaanweg/ Achterbergsestraatweg, Spoorbaanweg/ Herenstraat, Kastanjelaan/ Grebbeweg/ Zwarteweg;
- kruispunten/ wijkentrees: deze kruisingen zijn tevens entrees tot de verschillende wijken. Hiervan zijn er verschillende, zoals de kruisingen Valleiweg/ Achterbergsestraatweg en Paardenveld/ Donderberg.

De vlakken worden gevormd door elementen die zich uitstrekken over een grotere oppervlakte. Voorbeelden hiervan zijn groenvoorzieningen, centrumgebied etc. Als eerste is een aantal stedelijke plekken onderscheiden. Deze plekken omvatten kleine compacte stedelijke ruimten, die onder andere een functie voor recreatie kunnen vervullen. Het zijn ruimten waar de gebouwde elementen overheersen. De eventuele aanwezige beplanting vormt een aanvulling op de inrichting. Het gebied rondom de Valleiweg en het Frederik v.d. Paltshof zijn ruimten met een centrumfunctie.

De binnenstad op zich vormt ook een karakteristiek stedenbouwkundig element. Ook de stedelijke groenzones zijn vlakken.

Verbindingszones tussen stad en landschap geven een duidelijke relatie tussen de stad en het landschap. Dit is zowel een visuele als een functionele verbinding. De verbinding verschaft ook toegang. Op sommige plekken is bij de aanleg van nieuwbouwwijken rekening gehouden met bestaande landschappelijke elementen, zoals het gebied rond Koerheuvel of de open ruimte aan de Beukenlaan die een relatie heeft met het open buitengebied. Aan de noordzijde van de stad ligt een zone waar de stedelijke bebouwing gecombineerd is met bos. Hier vindt men een geleidelijke overgang van stad naar het buitengebied.

3.5.2 Elst

Elst is ontstaan op de overgang van de lichtglooiende uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug naar de uiterwaarden van de Rijn. Opvallend is het grote hoogteverschil ten zuiden van de bebouwing van Elst (4-8 meter).

Elst is vanouds een agrarische kern liggend op de gradiënt van de heuvelrug naar het rivierengebied. Het heeft zich ontwikkeld als een lijnvormige structuur evenwijdig aan de steilrand tussen uiterwaard en hogere gronden. De Rijksstraatweg en Franseweg/ Zwijnsbergen vormen samen deze structuur waarlangs Elst is ontstaan en waarlangs het zich verder heeft ontwikkeld. Haaks op deze lijnvormige structuren staan de verbindingen met de andere plaatsen, de Veenendaalseweg en de Ingense Veerweg. De bebouwing stond van oorsprong verspreid langs de wegen. In de loop van de tussenliggende decennia heeft de bebouwing zich verdicht en zijn lintvormige bebouwingspatronen ontstaan. Door de ruime verkaveling hadden de bewoners de ruimte om kleinschalige bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen.

Vanaf de zestiger jaren heeft de bebouwing zich uitgebreid tot de blokken binnen het oude wegennet: de nieuwbouwwijken de Scheur en het Woud. In 1994 is nieuwbouw gestart in het Bosje dat gefaseerd wordt uitgevoerd.



1830



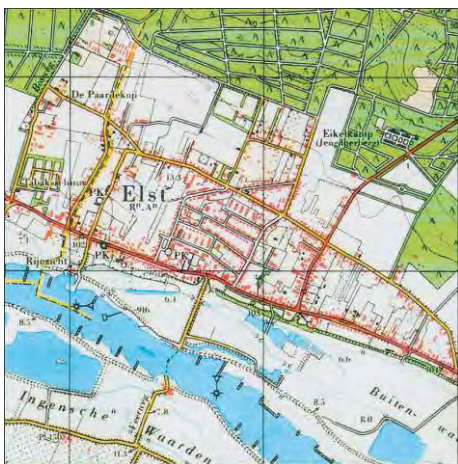
1900



1930



1960



1975



1995

Historische ontwikkeling Rhenen



Ruimtelijke hoofdstructuur Elst

De lijnvormige structuur is nog steeds duidelijk te onderscheiden van de blokvormige structuur van de nieuwbouwwijken. Langs de oude structuren is veel afwisseling in de bebouwing (type gebouw, bouwstijl, kleur, geslotenheid). In de nieuwbouwwijken is er grote gelijkheid in de bebouwing: de mogelijkheden tot herkenning zijn beperkt.

Elst heeft geen duidelijk centrum. Getracht is aan de Schoolweg een klein winkelcentrum creëren. De bebouwing langs de Rijksstraatweg is voor een gedeelte meer verdicht ten opzichte van de overige bebouwing. Het profiel van de Rijksstraatweg loopt binnen het dorp Elst door, alleen de bomen ontbreken. Hierdoor is de herkenning van het dorp klein.

De entrees tot het dorp liggen op de kruising Veenendaalsestraatweg/ Franseweg, Rijksstraatweg/ Ingense Veerweg, Rijksstraatweg/ Houweg, Paardenkop/ Houweg en in het oostelijk deel van de Rijksstraatweg.

Deze plekken kunnen middels hun inrichting belangrijke aangrijpingspunten opleveren. Daarnaast is er nog een aantal belangrijke kruispunten: Franseweg/ Woudweg, Franseweg/ Schoolweg, Rijksstraatweg/ Schoolweg, Rijksstraatweg/ Houweg, Rijksstraatweg/ Veenendaalsestraatweg. Deze plekken kunnen middels hun inrichting belangrijke aangrijpingspunten opleveren. Enkele van deze kruispunten zijn knooppunten tussen de oude structuur met oudere bebouwing en de nieuwbouwwijken.

De oude structuur van Elst wordt gekenmerkt door een combinatie van bebouwing en groen, in ieder geval aan de achterzijde van de woningen. In Elst is relatief veel groen aanwezig. Doordat nieuwbouwwijken zijn aangelegd binnen de oude structuur is veelal sprake van een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap. Door de verdichting in de lintbebouwing is de visuele relatie dorp-landschap vanuit het dorp beperkt. Op enkele plaatsen heeft men zicht op de uiterwaarden.

3.5.3 Achterberg

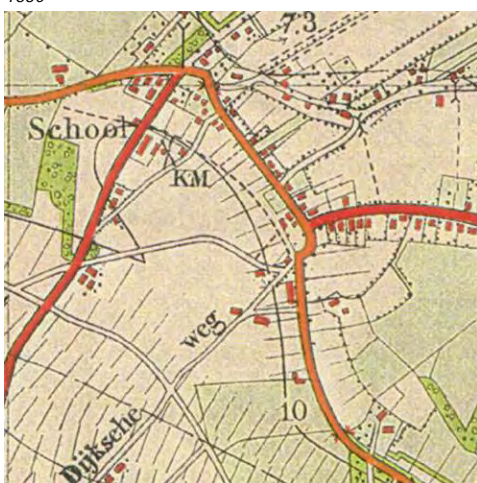
Van oudsher is Achterberg met Rhenen verbonden geweest. Door de eeuwen heen is Achterberg met omgeving een agrarisch gebied geweest met een eigen karakter en een eigen bevolking. Achterberg bestond vanouds uit verspreid liggende boerderijen en enkele woonhuizen, waarvan de erven door sloten van de weg afgescheiden waren. Achterberg heeft door zijn ligging in de Grebbelinie veel te lijden gehad van de Tweede Wereldoorlog. Veel boerderijen en huizen zijn toen verwoest. Na de oorlog zijn de verwoeste gebouwen gesloopt en daardoor ziet Achterberg er nogal nieuw uit met hier en daar nog wat bebouwing van voor de oorlog. Er heeft verdichting in de oorspronkelijke agrarisch lintbebouwing plaatsgevonden met woningen. Ook zijn de sloten gedempt. Het beeld van de straten is hierdoor duidelijk gewijzigd. De jongste nieuwbouw is te vinden in Achterberg-West. Hier is recent een nieuwbouwwijk gerealiseerd met een nieuw multifunctioneel centrum met supermarkt en voorzieningen.



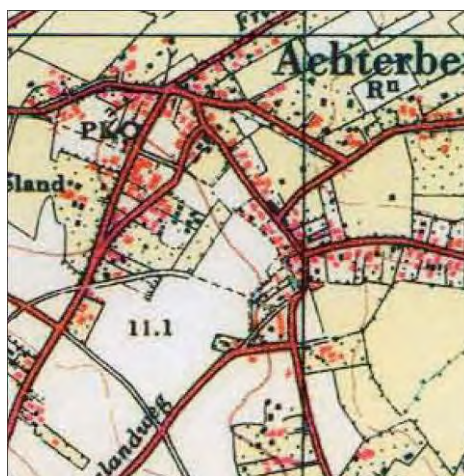
1830



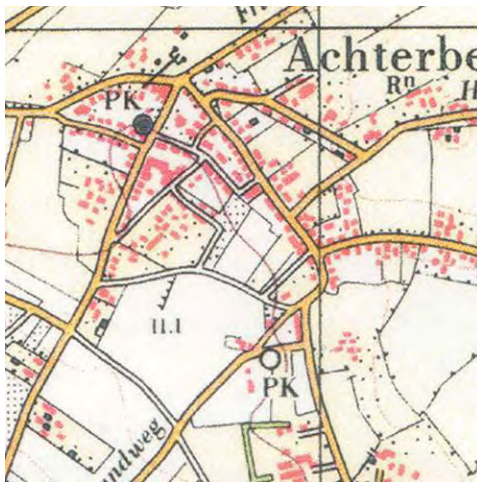
1900



1930



1960

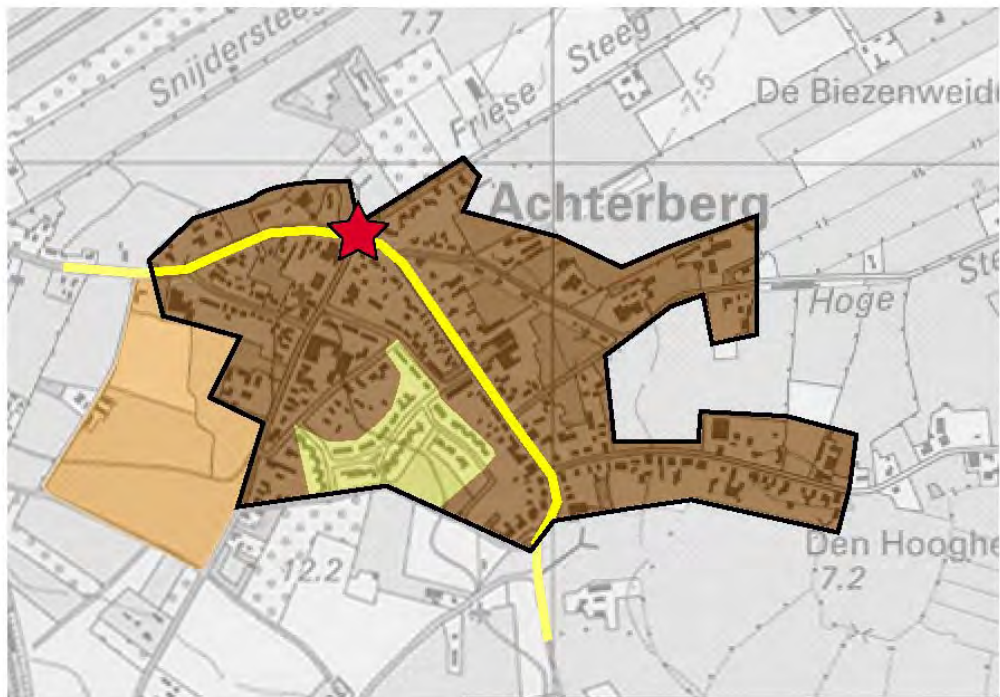


1975

Historische ontwikkeling Rhenen



1995



Legenda

-  Lintbebouwing
-  Naoorlogse woonwijk
-  Toekomstige uitbreiding
-  Knooppunt
-  Route

Ruimtelijke hoofdstructuur Achterberg

Achterberg is een kleine kern. Een belangrijk knooppunt is de kruising Friesesteeg/ Cuneraweg/ Achterbergsestraatweg. Vanuit dit punt waaiert de wegen uit, met enkele aftakkingen. Langs deze wegen komt lintbebouwing voor die zich verdunt naarmate de afstand toeneemt. Langs deze wegen komt op verschillende plekken, tussen de woonbebouwing, voormalige agrarische bebouwing voor. Dit geeft het dorp een gevarieerd beeld en maakt het buitengebied voelbaar. Naoorlogse bebouwing in een afwijkende structuur staat aan het Ruiterspad en aan de De Horst. Er bevindt zich geen duidelijk centrum in het dorp.

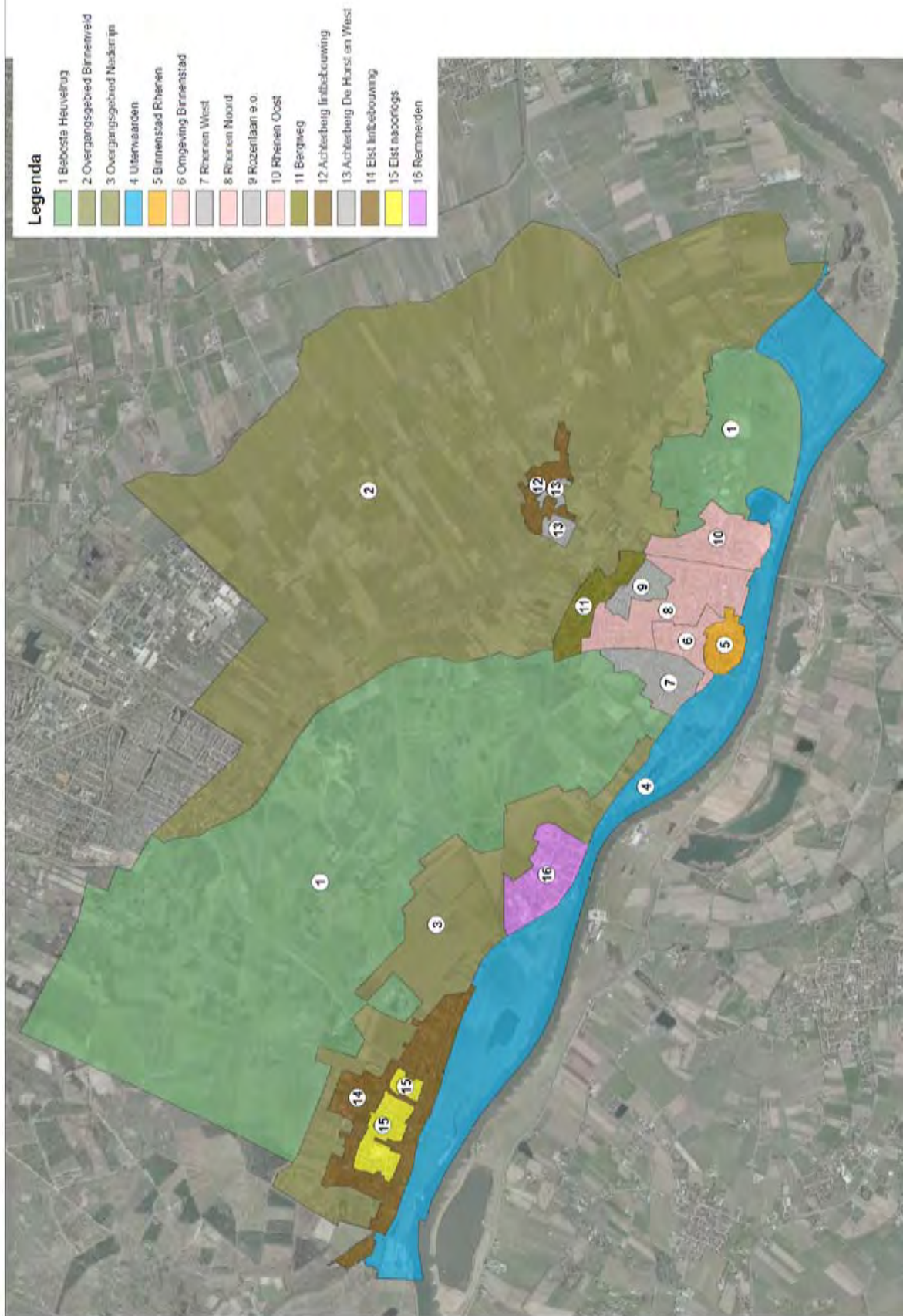
3.6 Gebiedsindeling

Bij de toetsing aan welstand wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van het gebied waarbinnen het bouwwerk ligt. Soms zijn die omgevingskenmerken heel sterk bepalend voor bouwplannen. Bijvoorbeeld wanneer het gebouwde deel uitmaakt van een stedenbouwkundig complex met specifieke eigen kenmerken. In andere gevallen kunnen de eisen veel losser zijn, bijvoorbeeld indien juist verscheidenheid een kenmerk is van de omgeving en de gebouwen verder uit elkaar staan.

Op basis van de verschillen in gebiedskenmerken zijn in de bebouwde kom negen deelgebieden aangegeven, waarvoor telkens de welstandscriteria zijn geformuleerd. Verschillende criteria komen in meerdere gebieden voor. Omwille van de hanteerbaarheid van de nota is desondanks per gebied een volledige lijst opgenomen. Deelgebieden in het buitengebied zijn overeenkomstig de eerder genoemde landschapstypen.

Uit de gebiedsbeschrijving en de criteria kan de basiskwaliteit per deelgebied worden afgeleid en wordt tevens duidelijk aan welke welstandseisen ver- of nieuwbouw in het betreffende deelgebied moet voldoen. Het gaat daarbij vaak niet alleen om hoofdkenmerken van gebouwen zoals massa en individualiteit, maar ook om details zoals kleurgebruik en materialen en relatie tot de belendingen. De gebiedsindeling voor de welstandsnota moet vooral van praktische aard zijn. Aan de ene kant is het handig om zoveel mogelijk gebieden van gelijke typologie bij elkaar te houden, aan de andere kant moet de indeling ook goed aansluiten bij de gebruikelijke wijkindeling. De herkenbaarheid voor de burger wordt hiermee vergroot.

Om deze reden is in Rhenen gekozen voor een herkenbare indeling waarbij zo veel mogelijk rekening is gehouden met de verschijningsvorm van de bebouwing.



3.7 Welstandsniveaus gemeente Rhenen

Op basis van het gebiedsdocument en de ruimtelijke analyse van het buitengebied van Rhenen zijn gebieden en lijnen aan te geven die van belang zijn voor de welstandstoetsing van bouwinitiatieven. Dit zijn elementen die vanwege hun waarde en/ of functie een zwaardere welstandstoetsing voor bouwwerken met zich meebrengt. De verdeling van de toetsingsniveaus ziet er voor de gemeente Rhenen als volgt uit:

Niveau 1: intensieve toetsing

- rijks- en gemeentelijke monumenten en toekomstige beschermde stads- en dorpsgezichten vallen 'automatisch' onder dit niveau;
- alle bebouwing grenzend aan de Veenendaalsestraatweg, de Grebbeweg, de Utrechtsestraatweg, de Rijksstraatweg, de Elsterstraatweg, de Lijnweg, de Cuneraweg, de Friesesteeg, de Achterbergsestraatweg, de Nieuwe Veenendaalseweg, het Paardenveld, de Domineesbergweg, de Beukenlaan en de Herenstraat;
- het historisch stadscentrum van Rhenen.

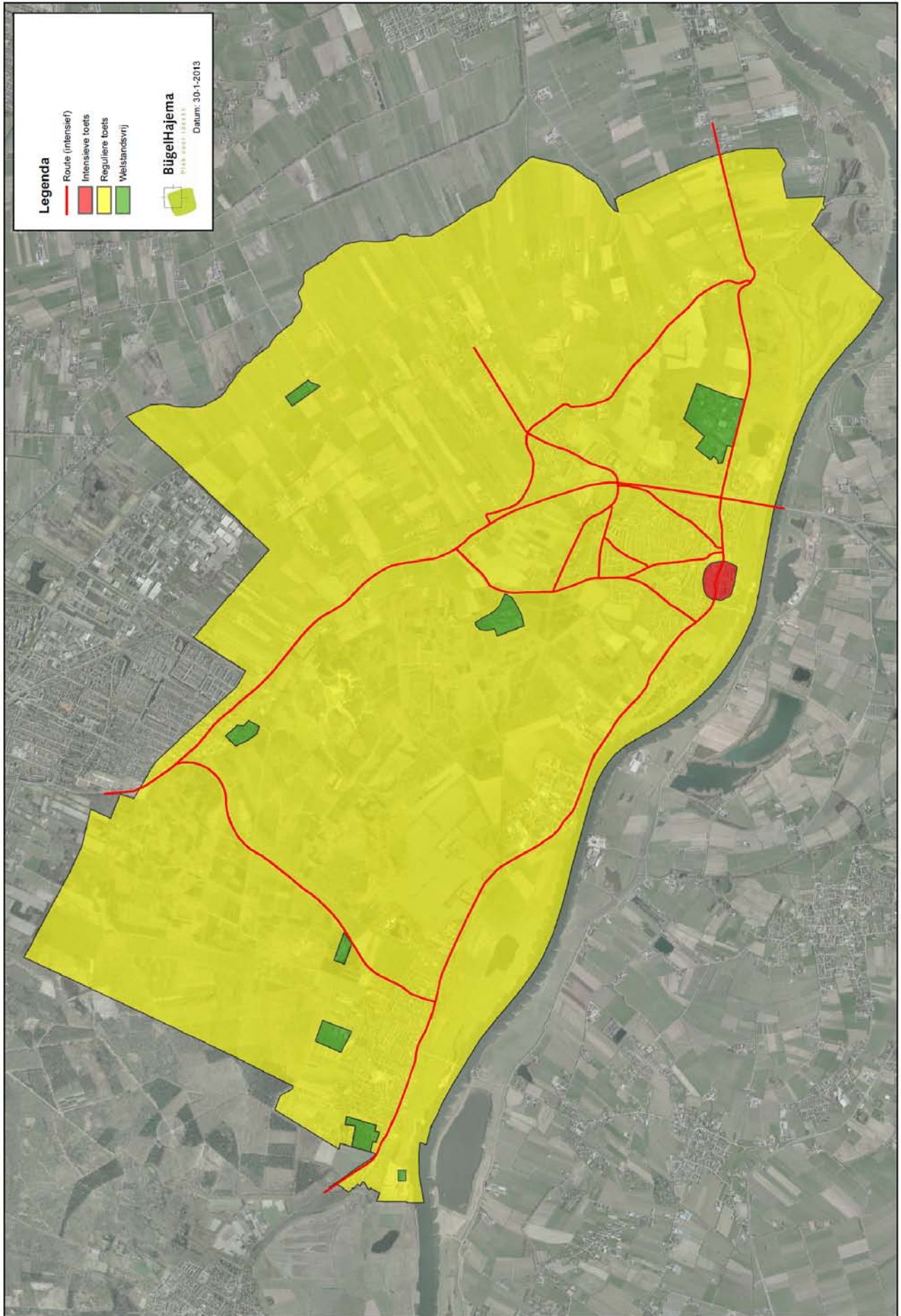
Niveau 2: reguliere toets

- belvedèregebieden; hieronder valt bijna het gehele buitengebied van Rhenen;
- vrijwel alle woon- en werkgebieden.

Niveau 3: welstandsvrij

- Ouwehands Dierenpark, Camping Bergbad, Camping De Thijmse Berg, Camping De Tabaksschuur, Verblijfsrecreatie Veenendaalsestraatweg, Sportpark Rhenen, Sportpark De Meent Achterberg, Sportpark Elst en Theetuin aan de Fabrieksweg.

Welstandsniveaus gemeente Rhenen



4 Criteria voor kleine plannen

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn alle bouwwerken opgesomd die onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningsvrij, en dus 'welstandsvrij' zijn. Alle andere bouwwerken zijn omgevingsvergunningplichtig. Voor een aantal nauwkeurig benoemde kleine bouwwerken zijn 'criteria voor kleine plannen' opgesteld. Dat zijn zodanig helder geformuleerde welstandsregels dat zij voor iedereen begrijpelijk zijn en in principe door de vergunningaanvrager kunnen worden getoetst. Het gaat om de volgende kleine bouwwerken:

1. aan- of uitbouwen;
2. bijgebouwen of overkappingen;
3. kozijn- of gevelwijzigingen;
4. dakkapellen;
5. erf- of perceelafscheidingsmuren.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet omgevingsvergunningsvrij is moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan, wordt het bouwplan door de rayonarchitect/de welstandscommissie of door een daartoe bevoegd persoon getoetst. Voldoet het plan aan de criteria, dan wordt een positief welstandsoordeel gegeven. Indien een bouwwerk niet voldoet aan de criteria voor kleine plannen, omdat sprake is van een bijzonder ontwerp of van een bijzondere situatie, zoals aan een monument of in het beschermd stadsgezicht, dan kan het bouwplan voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Dat is ook het geval als er twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria voor kleine plannen. De welstandscommissie maakt bij de beoordeling van het bouwplan –voor zover van toepassing– gebruik van de criteria voor kleine plannen, de objectcriteria, de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

Voorerfgebieds- en achtererfgebiedsbenadering

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het voorerf- en achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw. Het voorerfgebied is dat deel van het erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Trendsetter

Eerst wordt vermeld of de zogenaamde trendsetterregeling van toepassing is. Dat is het geval als een zelfde bouwwerk in dezelfde omstandigheden al is vergund of als er al een goedgekeurd ontwerp voor is gemaakt. De gemeente gebruikt deze trendsetters als welstandstoets. In sommige gevallen, zoals bij alle dakkapellen of bij een aan- of uitbouw aan de voorgevel, is de trendsetter verplicht gesteld. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

Dan volgen de welstandscriteria, als er geen trendsetter aanwezig is. Naar inhoud hebben deze, indien van toepassing, betrekking op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik.

Omgevingsvergunning en welstandstoetsing

De toepassing van welstandstoetsing is gekoppeld aan de omgevingsvergunningplicht voor bouwen. Onder bepaalde voorwaarden mag zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Deze wordt dan ook niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

4.1 Aan- of uitbouwen

Aan- of uitbouwen in het ACHTERERFGEBIED

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	direct aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel, 1 m terug van de voorgevelrooilijn.
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- plat afgedekt, of dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw;- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- tot 3,25 m uit de oorspronkelijke achter- of zijgevel;- niet hoger dan:<ul style="list-style-type: none">- 4 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein,- 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping, en- de woning of het woongebouw.- indien schuin afgedekt, daknok niet hoger dan:<ul style="list-style-type: none">- 5 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, en- tot de borstwering van de ramen op de verdieping.- zij- of achtererf voor niet meer dan 50% bebouwd.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw, of geheel van glas.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.

Aan- of uitbouwen in het VOORERFGEBIED

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	gebouwd aan: <ul style="list-style-type: none"> - de oorspronkelijke voorgevel; - een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel;
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - rechthoekige hoofdvorm; - geen doorgetrokken dakvlakken van het hoofdgebouw; - kapvorm: plat, of dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw; - aan de voorgevel: zonder verandering van de oorspronkelijke gevelopening(en).
Maatvoering	<p>Indien plat afgedekt niet hoger dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein; - 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping, en - de woning of het woongebouw; <p>of, indien schuin afgedekt;</p> <ul style="list-style-type: none"> - goothoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 2,5 m; - daknok, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 5 m, en - tot de borstwering van de ramen op de verdieping. <p>Diepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan de voorgevel minder dan 1,5 m; - aan de zijgevel minder dan 3,25 m; - daktrim, bovendorpel of boeiboord maximaal 0,30 m; - zijerf voor minder dan 50 % bebouwd.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw, of, als een serre wordt gebouwd, van glas.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.

4.2 Bijgebouwen of overkappingen

Bijgebouwen of overkappingen in het ACHTERERFGEBIED

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande bijgebouw of overkapping in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	op het achter- of zijerf, 1 m achter de voorgevelrooilijn;
Vorm	- plat afgedekt, of - schuin afgedekt met een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw.
Maatvoering	hoogte: - dakvoet maximaal 3 m, daknok maximaal 5 m.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw

Bijgebouwen of overkappingen in het VOORERFGEBIED

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bijgebouw of overkapping in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">- Op het zijerf, tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn en meer dan 1,5 m van de weg of het openbaar groen;- op het voorerf, meer dan 1,5 m van de weg of het openbaar groen;
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- plat afgedekt, of- schuin afgedekt met een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw.
Maatvoering	hoogte: <ul style="list-style-type: none">- maximaal 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;- indien schuin afgedekt: dakvoet maximaal 3 m, daknok maximaal 5 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.

4.3 Kozijn- of gevelwijzigingen

Kozijn- of gevelwijzigingen in de ACHTERGEVEL en een niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJGEVEL

Geen welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande kozijn- of gevelwijziging in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	in de achtergevel of niet openbaar gelegen zijgevel van een woning, woongebouw of een daarbij behorend bijgebouw
Vorm Maatvoering Materiaal/ Detaillering Kleur	overeenkomstig het bestaande gebouw voor wat betreft de achtergevel op de begane grond en bijgebouwen. Voor de gevel op de verdieping(en) en de zijgevel geldt hetgeen voor de voorgevel en de openbaar gelegen zijgevel is bepaald.

Kozijn- of gevelwijzigingen in de VOORGEVEL en een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJGEVEL

Geen welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande kozijn- of gevelwijziging in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	in de voorgevel van een woning of woongebouw of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel.
Vorm	- zonder aantasting van de bestaande gevelopening; - bij vervanging van een garagedeur door een pui: geen gemetselde borstwering.
Maatvoering	- profielmaten gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijnonderdelen. - nieuwe gevelopeningen in de zijgevel: - maximaal 1 m ² voor een raam; - maximaal 2,5 m ² voor een deur.
Materiaal	overeenkomstig de bestaande kozijnen.
Kleur/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw.

4.4 Dakkapellen

Dakkapellen in het ACHTERDAKVLAK of het niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJDAKVLAK

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een omgevingsvergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">- de onderzijde ligt meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet;- de bovenzijde ligt meer dan 0,5 m onder de daknok;- de zijkanten liggen meer dan 0,50 m van de zijkant van het dakvlak. Bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten;- bij meer dan één dakkapel moet er een regelmatige rangschikking op een horizontale rij zijn met een minimale tussenruimte van 0,50 m.
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- plat afgedekt, of- bij een dakhelling van meer dan 45° plat afgedekt of aangekapt.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- de breedte dakkapel niet meer dan 2/3 van de breedte van het dakvlak;- de gezamenlijke oppervlakte voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen niet meer dan 2/3 van het dakvlak;- hoogte: niet meer dan 2,5 m, gemeten boven de vloer;- hoogte dakkapel maximaal 1,5 m;- boeiboord niet hoger dan 0,2 m;- overstekken niet meer dan 0,1 m.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw of in de kleur van de dakbedekking.

Dakkapellen In het VOORDAKVLAK of het naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJDAKVLAK

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een omgevingsvergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - bij een dwarskap moet de afstand tot de voorgevel minimaal 3 m bedragen; - de onderzijde ligt meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet; - de bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,50 m onder de daknok; - de zijkanten liggen meer dan 0,9 m van de zijkant van het dakvlak. Bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten; - bij meer dan één dakkapel moet er een regelmatige rangschikking op een horizontale rij zijn met een minimale tussenruimte van 0,5 m;
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - voorzien van een plat dak; - zijwanden ondoorzichtig; - overstekken maximaal 0,1 m; - boeiboord maximaal 0,2 m; - geen borstwering.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - de breedte niet breder dan 1/2 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,0 m; - de hoogte niet meer dan 1,5 m; - de gezamenlijke oppervlakte voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen niet meer dan 1/2 van het dakvlak.
Materiaal/ Detaillering	hout.
Kleur	(gebroken) wit of overeenkomstig het hoofdgebouw.

4.5 Erf- of perceelafscheidings

Erf- of perceelafscheidings in het ACHTERGEBIED en het niet naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde ZIJERF

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een omgevingsvergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande erf- of perceelafscheiding in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	- op het achtererf op de erfgrens; - op het zijerf op de erfgrens tot 1 m achter de voorgevel.
Maatvoering	maximaal 2 m hoog.
Materiaal/ Detaillering	hout, metselwerk of beton.
Kleur	naturel of donkergroen, geen signaalkleuren.

Erf- of perceelafscheidings in het VOORERFGEBIED en het naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJERF

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Een welstandsbeoordeling is vereist wanneer voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 vereist is. Voor die bouwwerken wordt eveneens advies bij de monumentencommissie ingewonnen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande erf- of perceelafscheiding in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	Op het zijerf tot 1 m achter de voorgevel.
Maatvoering	Maximaal 2 m tot 1 m achter de voorgevel. Overig maximaal 1 m hoog.
Materiaal/ Detaillering	Natuurlijke materialen, zoals hout
Kleur	Naturel of donkergroen, geen signaalkleuren.

5 Objectgerichte criteria

De objectgerichte criteria gelden met name voor bebouwing in het buitengebied. Daarnaast gelden ze ook voor enkele bouwwerken in de kernen, zoals de historische hallenhuisboerderijen. Als deze bouwwerken in waardevolle gebieden zijn gelegen, dan kunnen nog aanvullend gebiedsgerichte criteria aan de bouwwerken worden gesteld. Deze aanvullende gebiedscriteria zijn te vinden bij de desbetreffende gebiedsbeschrijvingen in hoofdstuk 6.

De volgende objecten worden onderscheiden: de historische agrarische bebouwing (het hallehuis), moderne agrarische woonbebouwing, agrarische bedrijfsbebouwing, bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven, woonbebouwing, complexen en instellingen, recreatieve bebouwing en landgoederen/ landhuizen.

Om de context met het gebied te behouden wordt altijd verwezen naar de gebiedscriteria.

5.1 Object 'Hallenhuisboerderij'

Objectbeschrijving

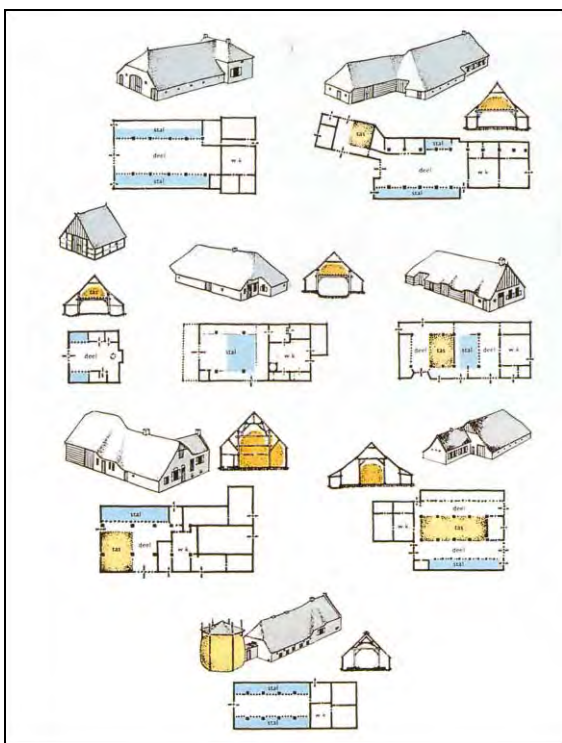
Een in de gemeente Rhenen voorkomend historisch boerderijtype is de hallenhuisboerderij. Kenmerkend voor deze boerderijen is dat het woongedeelte, het voorhuis, en het werkgedeelte, het achterhuis, onder één doorlopende kap zijn geplaatst. Een brandmuur scheidt woonhuis en schuurgedeelte van elkaar. Het bedrijfsgedeelte kenmerkt zich door de centrale plaats van de deel tussen de stallen in de middenbeuk. De stallen en opslagruimte bevinden zich onder een groot dak met lage zijbeuken. Door deze lage zijbeuken komt hier het dak van een hallenhuisboerderij tot dicht aan de grond. De meeste langhuisboerderijen dateren uit de negentiende eeuw, hoewel ook regelmatig boerderijen uit de zeventiende en achttiende eeuw voorkomen. Daarnaast zijn tot in de eerste helft van de twintigste eeuw nog moderne varianten op het langhuistype gebouwd.

Vanuit deze standaardvorm ontwikkelde zich in verschillende streken een aantal varianten. Het langhuistype, komt daarvan in Rhenen het meeste voor. Daarnaast ontwikkelde zich de minder voorkomende T- of dwarshuisboerderij, waarbij het woonhuis dwars op het achterhuis staat en het voorste gedeelte van de zijgevel is opgeheven tot het niveau van de voorgevel. Het woonhuis is veelal voorzien van een schilddak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfsgedeelte. Een andere variant is de krukhuisboerderij, waarvan slechts één zijgevel is opgehoogd en verlengd zodat een L-vormige plattegrond is ontstaan. Deze is in de gemeente Rhenen niet aangetroffen.

De langhuisboerderij heeft een rechthoekige plattegrond, waarvan de lengteas meestal evenwijdig aan de verkavelingsrichting ligt. Het voorhuis is op de weg georiënteerd kent aan de voor- en zijkant meestal geen uitbouwen. De één bouwlaag hoge massa wordt gedekt door een fors zadeldak waarvan de nokuiteinden eventueel zijn afgewolfd. Bij modernere varianten komen mansardekappen voor. De daken zijn gedekt met riet, pannen of een combinatie van beide. Vaak hebben rieten kappen een gedeelte met pannen voor de opvang van regenwater. De bakstenen schoorstenen zijn vaak midden op de nok geplaatst. Tuitgevels, waarbij de geveltop wordt beëindigd door de schoorsteen, komen ook regelmatig voor.

De voorgevels van de oudere boerderijen, uit de zeventiende en achttiende eeuw, hebben een indeling bestaande uit vier of vijf traveeën. In het midden bevinden zich twee vensters of een voordeur met rechts daarvan een opkamervenster met kelderlicht en links ervan een kleiner venster. Op de zolderverdieping bevindt zich een klein venster of een luik. De negentiende-eeuwse voorgevels hebben een meer symmetrische indeling met beneden twee of vier vensters van dezelfde afmeting met eventueel een centraal geplaatste deur. In de geveltop bevinden zich minder en kleinere ramen. Dit leidt aan de voorkant tot een hiërarchische opbouw van de gevel. De gevelopeningen aan de voorzijde van het woonhuis zijn relatief smal en hoog, vooral de raampartijen. Ramen met roedeverdeling komen veelvuldig voor.

De ramen zijn in het bedrijfsgedeelte minder talrijk en kleiner van omvang dan in het voorhuis. Daar tegenover staan de relatief grote openingen naar de stallen en de deel aan zij- en achterkant. In de zijgevels bevinden zich een eventuele hoofdingang, een tweede ingang naar de keuken en in sommige gevallen een zijbaander, dat is een dubbele schuurdeur in één van de zijgevels. In het midden van een oorspronkelijke achtergevel is een dubbele schuurdeur, de achterbaander, geplaatst met aan weerszijden kleinere mestdeuren. In de geveltop zit vaak een zolderluik. Achtergevels zijn echter in veel gevallen gewijzigd, hetzij door de moderne agrarische bedrijfsvoering, hetzij door functieverandering.



De verschillende typen boerderijen die binnen de hallenhuisgroep vallen.

De gevels zijn veelal opgetrokken uit roodachtige baksteen en gemetseld in staand verband (één laag koppen afgewisseld met één laag strekken) en hebben een donker gepleisterde trasraam. Ook komen geheel gepleisterde gevels voor, waarbij de gevels (crème)wit zijn en de trasramen donkergrijs of zwart. Soms verschilt de materiaalkeuze tussen het woon- en het werkgedeelte. De vensters worden beëindigd door een laag strekken, een segmentboog of een rollaag. Met pannen gedekte daken hebben windveren

die in verscheidene gevallen gedecoreerd zijn. Status verwerkte men vaak in het uiterlijk van het woongedeelte van de boerderij. Gevel- en raamindelingen, kozijnen, deuren, en luiken geven hier nader vorm aan. Met name het bovenlicht (het raam boven de voordeur) leende zich bij uitstek voor versieringen, zoals een levensboom. In het algemeen zijn de windveren en kozijnen wit. Deuren hebben een donkere kleur, evenals het schuurgedeelte. Hier was de gevel oorspronkelijk van hout, maar die is in veel gevallen door bakstenen vervangen. Het kleurgebruik van in het bijzonder de luiken vertonen regionale kleurverschillen en op de landgoederen meerdere kleurschakeringen.



Dwarshuisboerderij in de uiterwaarden.

Het erf van een hallenhuysboerderij is onder te verdelen in een voor- en achtererf die (oorspronkelijk) sterk van karakter verschillen. Het voorerf met zijn (moes)tuin en/of boomgaard was het terrein van de boerin. Geschoren heggen en hagen beschermden het voorerf tegen vee, terwijl leibomen als zonnenscherm dienden. Nam de rijkdom van de boer toe dan verhuisden moestuin en boomgaard naar de zijkant van het erf en ontstond er ruimte voor een siertuin. Het achtererf was het bedrijfsterrein van de boer en was integraal verbonden met het omringende landschap. In de loop der tijd zijn hier vaak verscheidene gebouwen verschenen. Veel boerderijen hebben één of twee hooibergen met houten of betonnen staanders. Daarnaast zijn er wagen- of veeschuren te vinden. Een enkele boerderij heeft een apart bakhuis, boenhok of een zomerhuis, waar 's zomers het wring- en karnhuis en een stalruimte voor jong vee en varkens werd ondergebracht.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Het hallenhuys is typerend voor de historische agrarische bebouwing in Rhenen. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol en een aantal is aangewezen als monument. Het hallenhuys staat echter onder druk door de veranderingen in de landbouw. Een aantal ontwikkelingen is te signaleren. Ten eerste is de bedrijfsvoering in de landbouw sterk veranderd. Het (kleine) bedrijfs gedeelte van het hallenhuys voldoet niet meer aan de eisen die moderne landbouwbedrijven stellen. Dit heeft geleid tot de bouw van een nieuw bedrijfs gedeelte naast en/ of achter de oude boerderij dat, wat schaal, materiaalgebruik en detaillering betreft, vaak afwijkt van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. In het bedrijfs gedeelte van het hallenhuys vindt dan alleen nog opslag plaats of er komt een woonfunctie. Een tweede ontwikkeling is het verloren gaan van de agrarische functie. Veelal krijgt de boerderij een woonfunctie. Het is echter ook mogelijk dat er combinaties van wonen en werken ontstaan of dat er een nieuwe bedrijfsfunctie intrekt. Deze functionele verandering brengt vaak ook bouwkundige veranderingen met zich mee, die niet altijd passen bij het historische karakter. Aan de andere kant is er nu ook meer informatie en aandacht voor de streekeigen identiteit van boerderijen. Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie worden in toenemende mate gewaardeerd. Ook dat is een ontwikkeling.

Het welstandsbeleid is er op gericht de belangrijkste karakteristieken van de hallenhuisboerderij te beschermen. In dat kader kan niet voorbij worden gegaan aan de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen op het erf en de inrichting van het erf zelf. Boerderij en erf vormen samen één geheel met het landschap. Voor de welstandsbeoordeling dienen boerderij en erf daarom als een eenheid te worden gezien.

Objectcriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de hierboven beschreven omgevingskarakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
- bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Plaatsing

- de bestaande plaatsing van de hallenhuisboerderij wordt gehandhaafd;
- in de directe nabijheid van de weg is de representatieve gevel georiënteerd op de weg;
- overige erfbebouwing staat achter of naast de achterzijde van de hallenhuisboerderij.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is rechthoekig en wordt niet verstoord door aan- en uitbouwen;
- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast, al dan niet met wolfseinden;
- de dakgoten aan de zijkant bevinden zich onder of op gelijke hoogte van de bovenkant van de kozijnen in de voorgevel;
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
- de oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte is herkenbaar in de gevelopzet;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Detaillering, vorm en materiaal

- gevels worden opgetrokken in roodachtige baksteen of zijn (crème)wit gepleisterd;
- de trasraam van het voorhuis is zwart of donkergrijs gepleisterd;
- kozijnen en houtwerk dienen in witte en/of donkere tinten te worden geverfd;
- de kleuren van de luiken moeten aansluiten bij lokaal of regionaal gebruik;
- daken worden gedekt met riet of matte keramische pannen of een combinatie daarvan;
- bij detaillering van gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. dient zorgvuldigheid te worden betracht, passend binnen de bestaande detaillering;
- kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn passend bij de hoofdmassa.

Voor de overige bebouwing van het erf bij de hallenhuisboerderij wordt verwezen naar de objectcriteria voor agrarische bedrijfsbebouwing.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.2 Object 'Agrarische Bedrijfswoningen'

Objectbeschrijving

In het buitengebied van Rhenen komt, vooral in het gebied richting Binnenveld, moderne agrarische woonbebouwing voor. De hoofdopzet van een agrarisch bebouwingscomplex is een bedrijfswoning met meerdere schuren en stallen. De woning valt op door de ligging in het complex: meestal naar de weg gericht met de nokrichting haaks op de weg met de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen achter of naast de bedrijfswoning. De oorspronkelijke bedrijfswoning kan ook vergezeld zijn van een later toegevoegde tweede woning. Zeker in de laatste decennia hebben de agrarische bedrijfswoningen zich losgemaakt van de bedrijfsbebouwing en is de vormgeving meer in overeenstemming met vrijstaande woonbebouwing, zoals deze in de dorpen voorkomt.

De agrarische woonbebouwing heeft geen specifieke historische of regionale kenmerken. Het gaat in de meeste gevallen om een woning met een eenvoudige (rechthoekige) hoofdvorm met een zadeldak. Ook veel voorkomend zijn bungalowachtige woonhuizen met verwijzingen naar agrarische bouwvormen, zoals het gebruik van wolfeinden. Het dak van de bedrijfswoning bestaat uit een zadeldak, voorzien van rode of donkere dakpannen. De opbouw van de massa is eenvoudig met rechte lijnen en symmetrische opbouw van de gevels. Decoraties en ornamenten komen nauwelijks voor en de gevels bestaan uit (bak)steen met kozijnen van hout of kunststof.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De agrarische bedrijfswoningen zijn functioneel gebonden aan het buitengebied en vormen samen met stallen en schuren een herkenbare bebouwingscluster in het buitengebied. Er is een tendens waarneembaar waarbij de bedrijfswoning 'los komt' van de overige agrarische bebouwing. Ook verliest zij steeds meer van haar 'agrarische' karakteristieken door de toepassing van afwijkende vormen en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Het agrarische karakter van het gebied verandert daarmee. Hoewel de architectonische waarde van de bebouwing in de meeste gevallen niet groot is, wordt het harmonieuze karakter tussen bebouwing en landschap van grote waarde geacht. Het uiterlijk van de bebouwing draagt in sterke mate bij aan de beleving van het landschap.

De gemeente streeft daarom naar het herkenbaar houden van de (oorspronkelijke) agrarische functie van de bebouwing en het instandhouden van de harmonieuze relatie tussen bebouwing en landschap.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- in de directe nabijheid van de weg is de woning georiënteerd op de weg.
- de plaatsing van agrarische bedrijfsbebouwing is ondergeschikt aan de bedrijfswoning.
- De woning ligt prominent in beeld vanaf de ontsluitingsweg.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is rechthoekig.
- de kap bestaat uit een zadeldak, al dan niet met wolfeinden.
- de nokrichting ligt in de verkavelingsrichting van het landschap of haaks daarop.
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een samenhangende evenwichtige gevelopbouw.
- aan- en uitbouwen zijn in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet.
- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in (crème)wit of grijs.
- kleur en materiaalgebruik en detailering van aan- en uitbouwen zijn passend bij de hoofdmassa.
- kleur en materiaalgebruik van bebouwing binnen 5 meter afstand van de agrarische bedrijfswoning zijn passend bij het woongebouw.
- bij verbouw worden bestaande kenmerkende details gerespecteerd.
- detaileringen worden terughoudend en sober uitgevoerd.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.3 Object 'Agrarische bedrijfsbebouwing'

Objectbeschrijving

Op een agrarisch bebouwingscomplex staat meestal een bedrijfswoning en meerdere bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing staat achter of gelijk met de voorgevellijn van de bedrijfswoning bestaat vaak uit één of meer lange bedrijfshallen of stallen. Daarnaast komen veelvuldig één of meer werktuigbergingen of schuren voor. Het gaat voor het merendeel om grote, eenvoudige, rechthoekige constructies met een golfplaten zadeldak in gedekte tinten. De meeste gebouwen zijn gemetseld met een oranje tot rode baksteen in halfsteens verband, soms gedeeltelijk open of afgewisseld met een damwandprofiel. Overwegend is sprake van een zadeldak en een situering haaks op de weg. Ook achter elkaar geplaatste zadeldaken komen voor. De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar ook gecombineerd, zowel onderling als via een plat verbindingstuk aan het woonhuis. De bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel. Bij brede en ondiepe kavels kunnen de bijgebouwen haaks staan op het woongebouw.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De agrarische bedrijfsbebouwing vormt samen met de bedrijfswoning een herkenbare bebouwingscluster in het buitengebied. Het uiterlijk van de vaak omvangrijke bedrijfsbebouwing draagt in sterke mate bij aan de beleving van het landschap. De gebouwen kunnen een storende invloed hebben wanneer ze afwijkende vormen en kleuren hebben. Voor dit doel dient de agrarische bedrijfsbebouwing een in plaatsing ondergeschikte positie op het erf in te nemen ten opzichte van de bedrijfswoning. Verder moeten vorm, kleur en materiaalgebruik eenvoudig en ingetogen zijn.

De modernisering in de agrarische sector evenals de dynamiek in de bedrijfsvoering, vraagt voortdurend om aanpassingen in de bedrijfsbebouwing. Voor het functioneren van de agrarische sector is het essentieel de bedrijfsactiviteiten efficiënt op het erf uit te kunnen voeren. Daarnaast is multifunctionele, efficiënte en betaalbare bedrijfsbebouwing voor een agrarisch bedrijf van groot belang. Een andere ontwikkeling is dat het agrarische bedrijf zijn functie verliest en de bedrijfsgebouwen overbodig worden of dat er andere activiteiten in worden geplaatst.

De architectonische waarde van de bebouwing is in de meeste gevallen gering. Het meest aantrekkelijk is de bebouwing als deze in uiterlijk sterke samenhang vertoont met de bedrijfswoning. Dit geldt met name voor de hallenhuishoerderijen en de moderne varianten daarop. De bestaande bebouwing en de bedrijfswoning vormen daarom het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- de bedrijfsgebouwen zijn in of achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning geplaatst.
- De plaatsing van de bedrijfsbebouwing is ondergeschikt aan het woongebouw.
- De woning ligt prominent in beeld vanaf de ontsluitingsweg.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is rechthoekig;
- bebouwing wordt voorzien van een kap met een flauwe hellingshoek (tot 30°).
- de nokrichting ligt in de verkavelingsrichting van het landschap of loodrecht daarop;
- de massa's op het erf zijn in onderlinge samenhang gegroepeerd;

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevels worden in metselwerk uitgevoerd; ander materiaal is toegestaan, mits toegepast in combinatie met een zichtbare metselwerkplint en uitgevoerd in donkere groene, bruine of grijze tinten en, wanneer plaatmateriaal wordt toegepast, voorzien van een profiel;
- de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd; ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel;
- indien sprake is van bouwmassa's langer dan 50 meter, dient de gevel te zijn voorzien van een visuele geleding.

Voor agrarische bedrijfsbebouwing die de agrarische functie hebben verloren, zijn aparte objectcriteria opgesteld.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.4 Object 'Bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven'

Objectbeschrijving

Het komt voor dat agrarische bedrijven hun functie verliezen of inkrimpen, waardoor de bedrijfsgebouwen vaak omgebouwd worden voor andere activiteiten of functies. De bedrijfsgebouwen van de traditionele agrarische bedrijven zijn meestal terughouden vormgegeven, soms voorzien van zorgvuldig gemetselde gevels en sobere ornamentiek van bijvoorbeeld raamdorpels en windveren.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De uitstraling van een complex van agrarische gebouwen met bedrijfswoningen is vaak te danken aan de opzet van de kavel en de onderlinge schakering van de gebouwen. Bij functieverandering is het van belang dat het bebouwingsbeeld, de architectonische karakteristieken en kleur- en materiaalgebruik gehandhaafd blijven en dat het uiterlijk niet aangetast wordt. Dit betekent dat de dakvorm, de gevels en gevelopeningen bij verbouwing gehandhaafd moeten blijven.

De oorspronkelijke bebouwing vormt het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Plaatsing

- de bestaande schakering van gebouwen op de kavel is passend binnen de landschappelijke inrichting.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen mogen de oorspronkelijke hoofdvorm niet aantasten;
- de vorm van de massa is enkelvoudig en bestaat uit geometrische lijnen;
- indien sprake is van bouwmassa's langer dan 50 meter, dient de gevel te zijn voorzien van een geleding;
- er is sprake van een evenwichtig samengestelde gevelopbouw;
- de massaopbouw op het erf is in samenhang.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen binnen 3 meter van het hoofdgebouw zijn passend bij het hoofdgebouw;
- de gevels worden in bruin metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal is waar nodig op kleine schaal toegestaan. Mits het algemene beeld en de gevelopbouw gerespecteerd blijven;
- ander materiaal is toegestaan, mits in donkere tinten uitgevoerd en voorzien van een profiel en een zichtbare metselwerkplint van minimaal één meter;
- de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel;
- de detailering is sober;
- kleuren van geveldetails, zoals kozijnen, daklijsten en bewegende geveldelen zijn wit of donkergroen.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.5 Object 'overige woonbebouwing in het buitengebied'

Objectbeschrijving

Woonbebouwing in het buitengebied van Rhenen neemt de laatste jaren behoorlijk toe. Op sommige plekken is van oudsher al woonbebouwing aanwezig, tegenwoordig worden deze plekken flink verdicht en veranderen agrarische functies in woonfuncties bij bijv. beëindiging van het bedrijf. Vooral in het bosgebied bij kernen is een concentratie van woonbebouwing.

Sommige woningen hebben een solitaire ligging terwijl dicht bij kernen de woonbebouwing gegroepeerd is. In Rhenen is de woonbebouwing sterk georiënteerd op de doorgaande wegen aan de oostkant van de Heuvelrug. Zo staat er veel woonbebouwing langs de Cuneraweg en aan de rand van de stuwwal van de Heuvelrug. Rondom de wegen van Achterberg is eveneens veel woonbebouwing te vinden. Op de Heuvelrug en ten westen hiervan is de bebouwing meer solitair.

Bouwjaren van woningen verschillen. Oudere bebouwing bestaat uit arbeiderswoningen, vooroorlogse villa's of voormalige en omgebouwde boerderijen. Woningen van na de oorlog hebben ook de verschijningsvorm van een villa. Velen hebben een eenvoudige verschijningsvorm, een typerende stijl van de jaren zestig en zeventig stijl van de vorige eeuw. Er komen verschillende architectuurstijlen naast elkaar voor. Nieuwbouwwoningen zijn vooral in de buurt van de kernen talrijk. Deze woningen bestaan uit boerderettes, villa's met een moderne architectuur en thematische bebouwing enz. Alle woningen zijn vrijstaand en rooilijnen verschillen.

De woningen staan veelal midden op de kavel maar de gevels zijn verschillend op de straat georiënteerd. De parcellering is relatief smal.

De woningen hebben niet meer dan twee bouwlagen. Er komen veel verschillende dakvormen voor. De vormen van de massa's zijn, met uitzondering van ronde vormen bij boerderettes, voornamelijk enkelvoudig en geometrisch. Detailleringen, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers.



Woonbebouwing aan de Utrechtsestraatweg



Rhenendael aan de rand van de Heuvelrug.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De solitaire en enigszins geclusterde woningen in het buitengebied zijn erg populair. Vooral de gebieden dicht bij de kernen van de gemeente hebben met hun goede ligging een grote aantrekkingskracht. De waarde van dit soort bebouwing zit vooral in de ruimte op de kavels en de extensieve bebouwingsdichtheid. Een tendens is waarneembaar om meer en dichter op elkaar te gaan bouwen. Het extensieve karakter van het buitengebied van Rhenen moet behouden blijven.

Objectcriteria

Plaatsing

- de woningen hebben een individuele uitstraling;
- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughouden vormgegeven;
- de massa en gevels zijn opgebouwd uit enkelvoudige en geometrische vormen;
- een moderne vormgeving is toegestaan;
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt geen gebruik gemaakt van lichtgekleurde bakstenen;
- binnen een dakvlak geen kleurverschillen;
- de volgende hoofdmaterialen kunnen worden gebruikt: steen, hout, dakpannen en staal (ondergeschikt zijn ook zink en koper mogelijk);
- in geval van nieuwbouw mogen geen felle kleuren worden gebruikt.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.6 Object 'Complexen en instellingen'

Objectbeschrijving

Complexen en instellingen bestaan uit groepen bebouwingseenheden die gebouwd zijn voor het vervullen van een zelfde functie. Deze eenheden behoren vanzelfsprekend tot elkaar. Onder instellingen worden o.a. herstellingsoorden, conferentiecentra en kantoorgebouwen verstaan. Instellingen hebben vaak een representatief hoofdgebouw. In het buitengebied van Rhenen bevindt zich een aantal van deze objecten, voornamelijk geconcentreerd aan de oostrand van de Heuvelrug. Voorbeelden van instellingen in het buitengebied zijn het voormalige ziekenhuis (thans een wooncomplex) en de inrichting Heimerstein.

De ligging aan de rand van de stuwwal van de Heuvelrug brengt een vrij besloten ligging met zich mee door de relatief dichte begroeiingen.

Opvallend aan dit soort bouwwerken is de relatief grote hoogte van een of meer gebouwen en de eenheid in bebouwing.

De bebouwing op de terreinen is vaak zorgvuldig ten opzichte van elkaar gegroepeerd en gepositioneerd. Hierdoor ontstaat een samenhangend beeld op het terrein. Hoofdgevels zijn vaak gericht op de openbare ruimte of aankomstroute. Bouwhoogtes kunnen gaan tot circa twaalf meter, met maximaal drie bouwlagen. Aan- en uitbouwen komen veelvuldig voor. De meeste bouwwerken hebben een plat dak. Door de relatief grote massa's (door brede parcellering en hoogte) hebben de bouwwerken een horizontale gevelgeleding. De massaopbouw is per complex of instelling in samenhang.

Door de complexgewijze opzet is de overeenkomst in detaillering, kleur- en materiaalgebruik groot. Indien dit verschilt, dan is er wel sprake van een afstemming.



Zorginstelling Heimerstein aan de Cuneraweg.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Complexen en instellingen vormen relatief grote bouwwerken in het buitengebied van Rhenen. Ze staan allen op semi-openbare, enigszins verscholen terreinen. Het is voornamelijk de combinatie van eenheid in bebouwing en de rustgevendende en ruime terreinen wat deze bebouwing waardevol maakt. De populariteit van het vestigen van nieuwe instellingen is groot. Het gemeentelijk beleid is gericht op het instandhouden van de bestaande voorzieningen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- indien de bebouwing vanaf de openbare weg zichtbaar is, dient deze een representatief karakter te hebben;

Massa en vorm

- de massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten;
- de bebouwing heeft een horizontale gevelgeleding.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering;
- aansluiting bij het bestaande kleur- en materiaalgebruik en de bestaande detaillering;
- de bebouwing op een complex vertegenwoordigt een zelfde tijdsbeeld.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.7 Object 'Recreatieve bebouwing'

Objectbeschrijving

Recreatieve bebouwing komt op een aantal plaatsen voor in de gemeente. Een concentratie treft men, vanwege de aantrekkelijkheid van de omgeving, aan in en aan de rand van het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Onder recreatieve bebouwing worden campings, maneges en bungalowparken verstaan.

De vrijstaande bouwwerken staan allen in een landelijke omgeving met veel bos. De bebouwing is veelal kleinschalig en introvert ten opzichte van de omgeving, zij is niet prominent in het landschap aanwezig. Vanaf openbare wegen hebben de terreinen vaak een eigen opgang waardoor de besloten ligging in het bos versterkt wordt. Op de terreinen komt in verschillende mate bebouwing voor. Bij maneges en zwembaden beperkt zich dit tot slechts enkele, terwijl bebouwing in met name bungalowparken veelvuldig aanwezig is. De bebouwing is meer op privé-ruimtes gericht.

Recreatieve bebouwing heeft een bouwlaag met een plat of met een laag zadeldak al dan niet afgerond met een wolfseinde. Bouwmassa's bestaan uit enkelvoudige, geometrische vormen. Rechte lijnen overheersen in het bebouwingsbeeld. De indeling van de gevels is geordend. Vaak is de geleding horizontaal en evenwichtig. Detailleringen zijn in zeer beperkte mate toegepast. Overstekken treft men wel veel aan. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijke materialen, waarbij de hoeveelheid hout (zowel gevels als daken) opvallend is. Er worden veel soorten, doch ingetogen kleuren gebruikt, zoals grijs, beige, groen, bruin en donkerrood.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De kleinschaligheid van de bebouwing en de besloten ligging in het bos zijn belangrijke waarden. Ontwikkelingen vinden plaats in de toenemende druk voor de bouw van parken voor vakantiewoningen. Het beleid van de gemeente is gericht op het in stand houden van het extensieve karakter van de bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het landelijk karakter van de omgeving.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de bouwwerken hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels.

Massa en vorm

- er is sprake van een samenhangende evenwichtige gevelopbouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detailleringen worden weinig toegepast en zijn sober uitgevoerd;
- het materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen, zoals hout;
- het kleurgebruik is ingetogen: grijs, beige, groen, bruin, donkerrood e.d.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.8 Object 'Landgoederen en landhuizen'

Objectbeschrijving

In de gemeente Rhenen komen een paar (voormalige) landgoederen en landhuizen voor. Deze staan met name in en op de rand van de Heuvelrug. Voorbeelden van bebouwing die hier onder valt zijn Prattenburg, Remmerstein en de Tangh.

Dit soort bebouwing heeft een rijke historie die terug kan gaan tot de middeleeuwen. De bouwwerken bestaan meestal uit een duidelijk herkenbaar hoofdgebouw met daarachter verscheidene bijgebouwen.

Daarnaast kunnen ook meerdere hoofdgebouwen op het terrein staan, zoals bij Prattenburg het geval is. Deze bouwwerken zijn bedoeld als dienstwoningen, hoofdhuis, boerderij, landhuis of theehuis.

De hoofdgebouwen hebben een duidelijke prominente plaatsing op de kavel. Het hoofdgebouw is het eerste zichtbaar. De representatieve gevels zijn op de openbare ruimte of aankomstroute gericht. De hoofdbebouwing is opgebouwd uit twee bouwlagen met een (schild)dak die evenwijdig loopt aan de representatieve gevels. In sommige gevallen zijn daken afgekapt. Vormen van de massa's zijn meestal enkelvoudig en geometrisch. De gevelgeleding is in veel gevallen verticaal. Er is duidelijke hiërarchie in de massaopbouw.

Elk landgoed en landhuis heeft zijn eigen, in meerdere en mindere mate toegepaste, detailleringen. Zo zijn er bouwwerken met rijke detailleringen als speklagen, trapgevels, lateien, kroonlijsten en natuursteen. Andere bouwwerken hebben een soberder uitstraling door een meer ingetogen detaillering. Het basismateriaalgebruik vertoont tevens verschillen. Het ene bouwwerk is opgetrokken uit bakstenen terwijl andere gevels bedekt zijn met pleisterwerk. Kleuren variëren eveneens. Voor gevels worden kleuren als wit, lichtroze, rood en bruin gebruikt. Daken zijn bedekt met donkere of rode pannen en leien. Bijgebouwen en 'tweede' hoofdgebouwen verschillen vaak van het hoofdgebouw. Indien ze verschillen, dan hebben ze een eigen zeer uiteenlopende stijl. Soms zijn ze in detaillering zelfs rijker dan het hoofdgebouw.



Huis de Tangh aan de Utrechtsestraatweg.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De (voormalige) landgoederen zijn waardevolle elementen binnen de gemeente die het cultuurhistorische karakter versterken. De bouwwerken staan grotendeels verscholen in de bossen en parken waarbij het hoofdgebouw een prominente plaats op de kavel inneemt. Middels een zichtlijn is er een relatie met de openbare ruimte.

De rijke en verschillende vormen van architectuur geven de bouwwerken een eigen, statig karakter. De combinatie van cultuurlandschappen, groenelementen en gebouwen is uniek. Veel van de bouwwerken genieten een monumentenstatus.

Het beleid van de gemeente is het in stand houden van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Welstandscriteria

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Massa en vorm

- het bouwwerk is voorzien van een kap;
- de bebouwing kent een verticale gevelgeleding;
- de massa bevat geometrische vormen in de vorm van gevelopeningen e.d.;
- de gevelindeling is gestileerd en geordend; de bebouwing kan bestaan uit samengestelde bouwmassa's.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

- detailleringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
- er wordt geen gebruik gemaakt van kunstmatige materialen;
- gevels zijn opgetrokken uit baksteen of voorzien van een witte pleisterlaag;
- bestaande detailleringen en ornamenten worden bij verbouwingen gespaard;
- het hoofdkleurgebruik is overeenkomstig het hoofdgebouw.

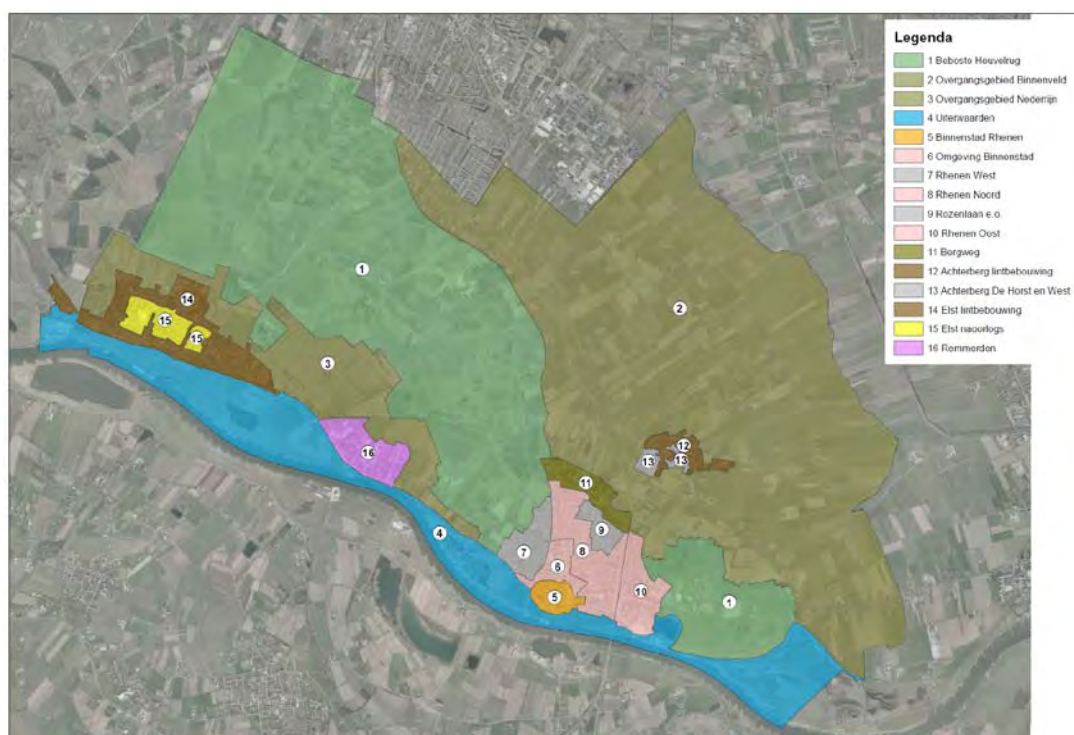
Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

6 Gebiedscriteria

Met het oog op het formuleren van welstandsbeleid is Rhenen opgedeeld in 16 deelgebieden, waarvan 4 in het buitengebied liggen. De gebiedsbeschrijvingen en gebiedscriteria van het buitengebied komen eerst aan bod. De gebiedscriteria hebben betrekking op de 'overige bebouwing', bebouwing die niet reeds via de objectcriteria is geregeld. Tevens kan een nuancering van de loket- en objectcriteria plaats hebben.

Voorafgaand aan de gebiedsgerichte welstandscriteria vindt een (ruimtelijke) analyse plaats van de aanwezige karakteristieken en kwaliteiten in het gebied. Door middel van een algemeen welstandscriterium is een koppeling gelegd tussen deze beschreven ruimtelijke karakteristieken en de beoordeling van de criteria door de welstandscommissie. Hiermee wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke situatie ter plaatse als referentiekader dient voor de beoordeling van de bouw aanvraag.

In dit hoofdstuk komen eerste de buitengebieden aan bod, vervolgens de kernen Rhenen, Achterberg, Elst en Remmerden.



6.1 Beboste Heuvelrug



Ligging deelgebied 1 in gemeente

Detail van de Beboste Heuvelrug met camping de Thymse Berg en kasteel Remmerstein.

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied Beboste Heuvelrug bestaat uit de aaneengesloten bossen ten noorden van Elst, Remmerden en Rhenen en uit het bosgebied ten oosten van Rhenen. Het ontworpen landschap met de boscomplexen van grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw is het meest in het oog springende kenmerk. Structuren en complexen uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw bestaan uit buitenplaatsen met hun bijgebouwen. In de loop der tijd zijn er enkele (dienst)woningen, defensiebebouwing en recreatieve bebouwing bijgekomen. De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is verspreid en solitair van karakter.

De bebouwing staat zonder uitzondering verscholen tussen de begroeiing van het bos. Dit komt vanwege de relatief verre ligging vanaf doorgaande wegen. De vrijstaande bouwmassa's hebben een vrije plaatsing op de kavels. De bouwwerken van de jeugdherberg en het militaire complex staan echter zorgvuldig geordend op de ruime kavels.

De bebouwing heeft maximaal twee bouwlagen en kent een diversiteit in aan- en uitbouwen. Vormen van massa's verschillen tevens. Er komen zowel eenvoudige, rechte vormen voor als meer vrijere vormen. Indelingen van gevels zijn eveneens gevarieerd.

De oorspronkelijkheid van de bebouwing is opvallend. Er hebben weinig veranderingen plaatsgevonden. De variatie in detaillering, kleur- en materiaalgebruik is eveneens verschillend groot. Wel is er een lichte overeenkomst in het gebruik van natuurlijke materialen als hout en baksteen en donkere, aardse kleuren.

Ontwikkelingen en waardebeoordeling

Verspreid over de Heuvelrug ligt een grote diversiteit aan cultuurhistorische waarden zoals grafheuvels en herinneringsmonumenten die doorgaans verscholen in de bossen liggen. De kwaliteit van bebouwing

op dit deel van de Heuvelrug is de vrije setting en individualiteit. De mix van verschijningsvormen met veel aandacht voor kwaliteit is tevens waardevol.

De Heuvelrug bezit een betrekkelijk hoog dynamiek die zich uit in een grote verkeersdruk, verstedelijking en recreatie. Het beleid ten aanzien van nieuwe bebouwing is terughoudend. Ontwikkelingen en veranderingen zijn op kleine schaal te verwachten in de aard van vervangende nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande bebouwing.



Zicht op de Heuvelrug



Residence Rhenen aan de Veenendaalsestraatweg



Koetshuis nabij de Veenendaalsestraatweg



Theehuis behorende bij het Koetshuis

Het gebied is grotendeels aangeduid als Belvédèregebied. De hoofddoelstelling van het Belvédèrebeleid is behoud van cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting. Hoofdgedachte is dat cultuurhistorie de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting versterkt en dat nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan behoud van het erfgoed.

Welstandsbeleid

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de aanwijzing als Belvédèregebied richtinggevend. Dit houdt in de sfeer van 'bebouwing in het bos op ruime kavels' behouden dient te worden. Bij de welstandstoets zal extra aandacht worden besteed aan speciale bebouwingskenmerken. Een intensieve welstandstoetsing wordt toegepast voor bebouwing aan de Veenendaalsestraatweg en de Utrechtsestraatweg-Grebbeweg. Ouwehands Dierenpark, Camping de Thijmse Berg en Verblijfsrecreatie Veenendaalsestraatweg zijn welstandsvrij.

Gebiedscriteria Beboste Heuvelrug

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en passend binnen de landschappelijke inrichting.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.;
- de oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient behouden te blijven;
- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen sluiten in detailtering, kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.

Aanvullende gebiedscriteria voor bebouwing langs de Veenendaalsestraatweg, Utrechtsestraatweg en Grebbeweg:

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- bij grote bouwelementen is sprake van samenhang in de massaopbouw;
- er is sprake van een samenhangende en evenwichtige gevelopbouw.

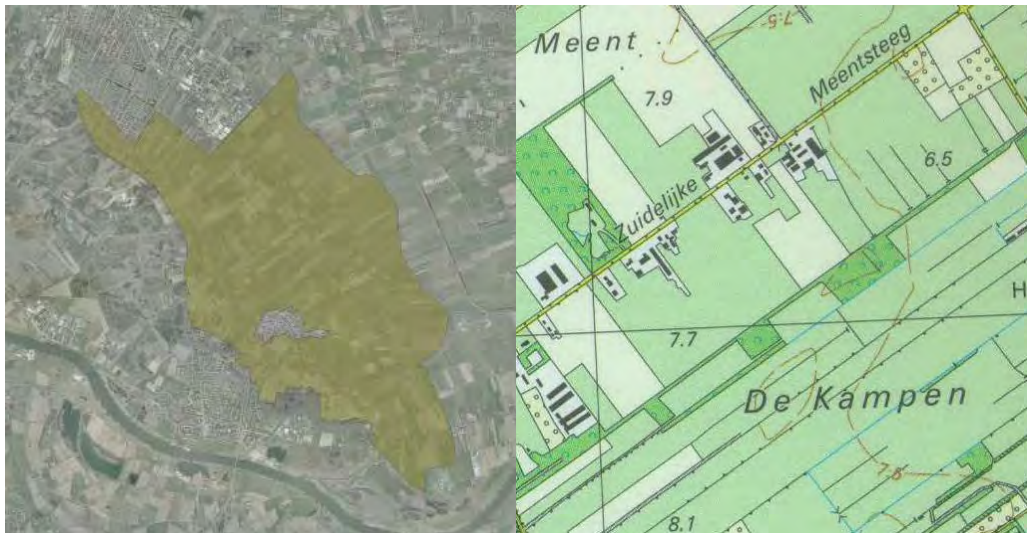
Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

6.2 Overgangsgebied Binnenveld

Gebiedsbeschrijving

Het overgangsgebied richting Binnenveld bestaat uit het open gebied aan de oostkant van de gemeente, rondom Achterberg.



Ligging deelgebied 2

Detailkaart van het overgangsgebied Binnenveld. De strokenstructuur is duidelijk te zien.

In het overgangsgebied richting het Binnenveld wordt het beeld gedomineerd door boerderijen en woningen die sterk georiënteerd zijn op de ontsluitingswegen. Kenmerkend hier is de plaatsing van de bebouwing in de richting van de smalle kavels en de relatief vele bedrijfsgebouwen. Dit houdt in dat hoofdgevels evenwijdig aan de straat staan en dat lange zijden van bouwwerken evenwijdig aan de kavels lopen, namelijk haaks op de straat.



Woning aan de Weidijk

Oude boerderij uit 1883 nabij Achterberg.



Instelling Heimerstein.



Agrarische bebouwing aan de Weidijk.



Rhenendael aan de Cuneraweg vormt een afwijkend beeld ten opzichte van de overige bebouwing.



Moderne bebouwing aan de Cuneraweg.

De bebouwing in de overgangsgebieden heeft maximaal twee bouwlagen en is voorzien van (voornamelijk) zadeldaken, al dan niet met wolfseind. Aan- en uitbouwen komen veelvuldig en in verschillende vormen voor. Hierdoor komen zowel enkelvoudig als samengestelde bouwmassa's voor. Bijgebouwen zijn ten opzichte van hoofdgebouwen verschillend op de kavel gepositioneerd. Ze zijn opgebouwd uit eenvoudige en geometrische vormen. De detaillering, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing laat een zeer divers beeld zien. Aan de Cuneraweg zijn diverse moderne huizen toegevoegd, alsmede het relatief grootschalige woningbouwcomplex Rhenendael.

Ontwikkelingen en waardebeoordeling

Het overgangsgebied naar het Binnenveld staat onder een relatief grote verstedelijkingsdruk. Er wordt relatief veel gebouwd, met name woningen die in de plaats komen van (gesloopte) boerderijen. Toekomstige ontwikkelingen zullen vooral plaatsvinden op het terrein van vervangende nieuwbouw. Daarnaast voorziet het 'Stedenbouwkundig plan Veeneind Rhenen'(2004) in een verdichting in de zone tussen de Cuneraweg en de Veenendaalse wijk Petenbos. Hiervoor zijn ook beeldkwaliteitseisen opgesteld, die hierop van toepassing zijn.

Grote delen van het buitengebied zijn aangewezen als relatienota-, stille- of natuurgebied. Het gaat hier o.a. om de Achterbergse Hooilanden.

Rondom Achterberg bevindt zich kleinschalige en besloten bebouwing, typerend voor een kampenlandschap.

Overige delen van dit overgangsgebied worden getypeerd als open gebieden. De gemeente onderstreept deze waarden, zoals beschreven in de Visie Binnenveld, gebied tussen Achterveld en Venedaal

(2008). Daarbij maakt het onderdeel uit van de Grebbelinie, waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld (Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie, Zien en gezien worden, 2011). Daarin is het deel op Rhenen's grondgebied vooral getypeerd als 'de open linie', waarbij het beleid gericht is op het behoud van het zeer weids, open landschap. Dichte bebouwingslinten, die het zicht op het achterliggende open landschap beperken, dienen voorkomen te worden.

Welstandsbeleid

Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsgebieden. Belangrijk is dat aangesloten wordt bij het agrarische karakter van het gebied. Voor de bebouwing aan belangrijke, beeldbepalende routes geldt een intensieve welstandstoets, terwijl Camping Bergbad en Sportpark De Meent bij Achterberg welstandsvrij zijn.

Gebiedscriteria

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en passend binnen de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen zijn in een zelfde stijl uitgevoerd als de hoofdmassa;
- er is sprake van een samenhangende en evenwichtige gevelopbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.;
- daken worden gedekt door pannen en/ of riet.

Aanvullende criteria Grebbeweg, Lijnweg, Cuneraweg, Friesesteeg en Achterbergsestraatweg

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- bij grote bouwelementen is sprake van samenhang in de massaopbouw.

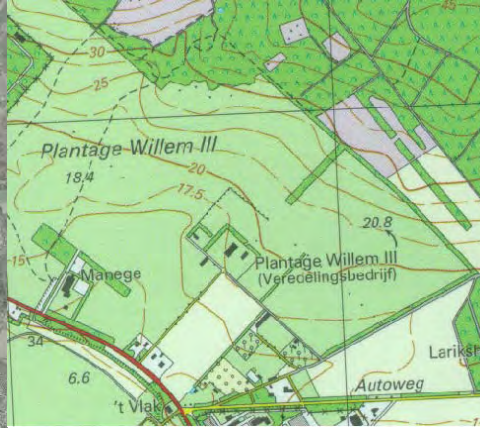
Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d. (Cuneraweg);
- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

6.3 Overgangsgebied Nederrijn



Ligging deelgebied 3



Detailkaart van het overgangsgebied ten zuiden van de Heuvelrug.

Gebiedsbeschrijving

Het kleinschalige en agrarisch ingerichte gebied rondom Elst en Remmerden kent een beperkte bebouwingsdichtheid. Op deze plek heeft in het verleden tabaksteelt plaatsgevonden. Plantage Willem III herinnert aan deze historie. Historische bebouwing (vooral tussen Remmerden en Elst) wordt afgewisseld met naoorlogse bebouwing, bestaande uit boerderijen en woonbebouwing ten noorden van Elst. De bebouwing staat in een blokverkeveling en vrij op de kavels.



De Tangh zichtbaar vanaf de Utrechtsestraatweg.



Woonbebouwing aan de Utrechtsestraatweg

De bebouwing in de overgangsgebieden heeft maximaal twee bouwlagen en is voorzien van (voornamelijk) zadeldaken, al dan niet met wolfseind. Aan- en uitbouwen komen in een grote mate en in verschillende vormen voor. Hierdoor komen zowel enkelvoudig als samengestelde bouwmassa's voor. Bijgebouwen zijn ten opzichte van hoofdgebouwen verschillend op de kavel gepositioneerd. Ze zijn opgebouwd uit eenvoudige en geometrische vormen.

De detaillering, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing laat een zeer divers beeld zien.

Ontwikkelingen en waardebeoordeling

Het kleinschalige deelgebied heeft een rustig. Grootschalige ontwikkelingen zijn op de korte termijn niet te verwachten.

Grote delen van het buitengebied zijn aangewezen als relatienota-, stille- of natuurgebied. Hieronder valt tevens Plantage Willem III. Het engengebied ten zuiden van de Heuvelrug is waardevol vanwege de cultuurhistorische karakteristieken van de beplantingen en bebouwing ten behoeve van de tabaksteelt.

Welstandsbeleid

Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsgebieden.

De objectcriteria voor de verschillende bebouwingstypen (hallenhuis, moderne agrarische bebouwing e.d.) zijn hier van toepassing. In aanvulling op deze criteria geldt voor de bebouwing aan belangrijke, beeldbepalende routes een intensieve welstandstoets. Extra aandacht zal uitgaan naar de uiterlijke verschijningsvorm. Camping De Tabaksschuur en Sportpark Elst zijn daarentegen welstandsvrij.

Welstandscriteria overgangsgebied Nederrijn

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en passend binnen de landschappelijke inrichting.

Massa en vorm

- de bebouwing kenmerkt zich door een eenvoudige vormgeving;
- er is sprake van een samenhangende en evenwichtige gevelopbouw.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk;
- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.

Aanvullende criteria Utrechtsestraatweg en Veenendaalsestraatweg:

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- bij grote bouwelementen is sprake van samenhang in de massaopbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

6.4 Uiterwaarden



Ligging deelgebied 4

Detail van de uiterwaarden nabij Rhenen met De Stichtse Oever

De uiterwaarden vormen het gebied tussen de bebouwing aan de N225 (Utrechtsestraatweg-Grebbeweg) en de Nederrijn. De landschappelijke situatie wordt gekenmerkt door de ligging tussen de rivier en de stuwwal. Het gebied is vroeger vergraven voor de kleiwinning. In de waard is een aantal zomerdijken en waterpartijen aanwezig. Niet afgegraven delen zijn in gebruik als weiland. Opgaande beplantingen komen in beperkte mate voor, waardoor het gebied een open karakter heeft.

In het deelgebied staan slechts enkele gebouwen. Dit zijn een oude boerderij, welke de monumentenstatus heeft, een voormalig veerhuis en voormalige gebouwen van steenfabrieken.

Ontwikkelingen en waardebeoordeling

Grootschalige ontwikkelingen ten opzichte van bebouwing zijn niet te verwachten. Het gebied is grotendeels aangeduid als natuurgebied. De Blauwe Kamer is een natuurreservaat.

In het kader van Ruimte voor de Rivier heeft Rijkswaterstaat plannen ontwikkeld voor de locatie Machinistenschool ten zuiden van Elst. In het verlengde daarvan wil de gemeente de uiterwaard bij Elst extensieve recreatie stimuleren. Op een kleine terp aan de Fabrieksweg zijn een theetuin, speelplaats, natuurcamping en een hoogwatervluchtplaats voor dieren gedacht.

Welstandsbeleid

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de uiterwaarden. Voor bebouwing aan de Utrechtsestraatweg geldt een intensieve welstandstoets, met extra aandacht voor de uiterlijke verschijningsvorm. De theetuin aan de Fabrieksweg is welstandsvrij.



Zicht op de uiterwaarden.

Uiterwaarden gezien ter hoogte van Elst.

Gebiedscriteria

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en passend binnen de landschappelijke inrichting.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen zijn in een zelfde stijl uitgevoerd als de hoofdmassa;
- er is sprake van een samenhangende en evenwichtige gevelopbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving;
- er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk.

Aanvullende criteria Utrechtsestraatweg

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

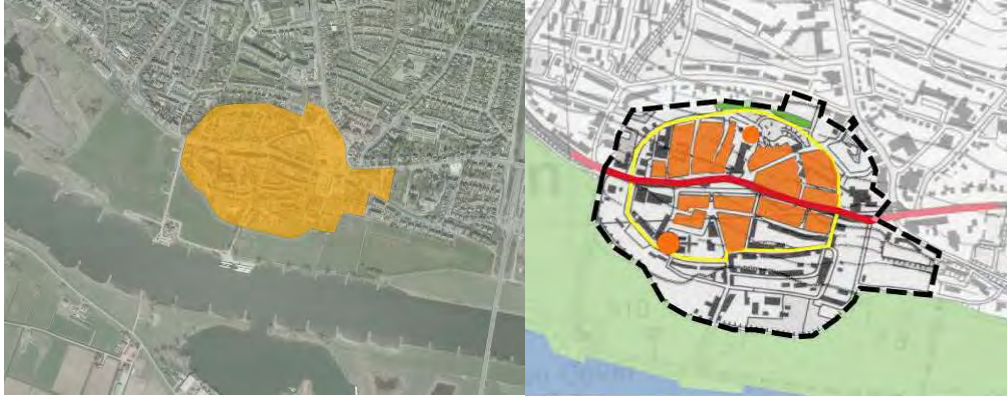
Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- bij grote bouwelementen is sprake van samenhang in de massaopbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

6.5 Binnenstad Rhenen



Ligging deelgebied 5

Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Het stadscentrum heeft zijn ontstaansgeschiedenis op de grens tussen het natte rivierengebied en de droge heuvelrug. De ligging langs de interlokale verbindingswegen N225 (Utrechtsestraatweg/ Herenstraat/ Grebbeweg) en de N233 (Lijnweg) heeft gezorgd voor de ontwikkeling van het gebied.

Omstreeks 1250 kreeg Rhenen stadsrechten en in de veertiende eeuw werd een stadsmuur gebouwd. De bebouwing van Rhenen heeft zich eerst binnen deze muren ontwikkeld. Het is altijd een gebied met een woon- en voorzieningenfunctie geweest.

In de Tweede Wereldoorlog lag na de slag om de Grebbeberg het grootste gedeelte van de binnenstad in puin. Slechts enkele bouwwerken hebben de oorlog overleefd. Tijdens de oorlog werd al nieuwbouw gerealiseerd. Aan het eind van de oorlog werd de binnenstad van Rhenen opnieuw het slachtoffer van de ligging in de vuurlinie. Ondanks de verwoestingen van de Tweede Wereldoorlog is een aantal oude structuren van de binnenstad behouden gebleven. Dit zijn de ovale hoofdvorm, het schootsveld in de bovenstad, het schootsveld in de benedenstad, verschillende stratenpatronen in de vier kwadranten en de smalle, gebogen en besloten straatprofielen.

De huidige ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de ovale hoofdvorm en de ligging van de Frederik v.d. Paltshof/ Herenstraat midden door het centrum. Vanaf deze route leiden smalle straatjes naar de boven- en benedenstad.

De winkelvoorzieningen zijn langs en ten noorden van deze route gevestigd. Aan de noordoostzijde heeft de binnenstad een ruimere opzet omdat op deze plek meer vervangende naoorlogse nieuwbouw heeft plaatsgevonden waarbij bestaande structuren zijn doorbroken. In aansluiting hierop vindt ook de nieuwbouw in de Binnenstad-Oost plaats, waar sprake is van meer grootschalige nieuwbouw met een grotere hoogte dan gemiddeld in de binnenstad. De huidige sfeer wordt vooral bepaald door de aanwezige winkels (in relatief grote panden) en parkeervoorzieningen.

Het zuidelijk gebied ademt nog een authentiek karakter met haar smalle straatjes en kleinschalige bebouwing. Het bevindt zich bijvoorbeeld het kerkplein, de markante Cuneratoren en de markt.

De Frederik v.d. Paltshof/ Herenstraat heeft tevens een belangrijke doorstroombaanfunctie. Samen met de aanwezige winkel- en parkeervoorzieningen zorgt dit voor een behoorlijke verkeersdrukte.

Verder kan als zeer kenmerkend voor de binnenstad de ligging van de bebouwing in een strakke rooilijn genoemd worden. Een aantal andere sterke punten van de stad zijn de beperkte hoogte van nieuwbouw, de Delfste School-bebouwing uit de wederopbouwtijd, het hoogteverschil en het zicht op de Nederrijn.

Bebouwing

Zoals genoemd ligt de bebouwing grotendeels in een rooilijn die slechts op enkele plaatsen onderbroken wordt. Voor het grootste deel loopt deze evenwijdig aan de straat. De meeste bebouwing dateert van na 1940. De bebouwing die de oorlog heeft overleefd bezit over het algemeen geen grote architectonische of historische waarde. Veel ervan stamt uit het eind van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw.

De bebouwing is over het algemeen over de gehele breedte van de kavels geplaatst. Hierdoor is in veel gevallen sprake van aaneengesloten bebouwing. Verder van het centrum af neemt de bebouwingsdichtheid af. De hoofdgevels zijn op de straat georiënteerd.

De bebouwing aan en in de directe omgeving van de Herenstraat en de Frederik v.d. Paltshof heeft in het algemeen twee bouwlagen. Bouwwerken van drie bouwlagen komen in een paar gevallen voor. Hierbuiten overheersen (arbeiders)woningen met één bouwlaag het beeld. Aan- en uitbouwen zijn vrij veel en in verschillende mate aangebracht. Zo zijn er relatief veel dakkapellen over het gehele deelgebied en reclame-uitingen (puien e.d.) in het winkelgebied. De dakkapellen zijn in de meeste gevallen in het oorspronkelijke ontwerp van de woning meegenomen. Soms zijn deze voorzien van haakse kappen. Individueel aangebrachte dakkapellen komen ook voor, zoals aan de Weverstraat. Dit verstoort het bebouwingsbeeld enigszins.

Alle bouwwerken zijn voorzien van opvallend steile (zadel)daken. Deze lopen veelal evenwijdig aan de straat. Afwijkende dakvormen en richtingen komen echter ook voor. Zo staan langs de Herenstraat tevens woningen met haaks op de straat staande schilddaken en enkele daken in samengestelde vorm.

Massa's hebben ingetogen vormen en een eenvoudige massaopbouw. Gevels bestaan voornamelijk uit rechte en ongetogen vormen. Bij woningen van de Delftseschool-periode zijn accenten in de gevels aangebracht, zoals afgeronde hoeken.

Gevels aan de winkelstraten worden gekenmerkt door brede openingen aan de onderzijde en verticale ramen aan de bovenzijde. Hierdoor is sprake van een enigszins verticale gevelgeleding. Gestileerde gevels komen in een beperkte mate voor door het gebruik van gevelrisalieten.

De Delftse-schoolbebouwing is geconcentreerd langs de Herenstraat en de Frederik v.d. Paltshof, met uitlopers langs de zuidelijke zijstraten, alsmede langs de Van Deventerstraat en Weverstraat. Kenmerken ervan zijn: baksteenarchitectuur met vrij steile kappen, verlevendigd met veel dakkapellen en markante schoorstenen.

In de meer zuidelijke delen van de binnenstad (Koningshof, Markt, Zuidwal) zijn de oorlogsgaten eerst in de naoorlogse jaren opgevuld in een meer markant historiserende stijl; wel in een baksteenarchitectuur, maar met vrij flauwe kappen en een zeer zuinige detaillering. Detailleringen zijn aangebracht middels metselwerk, enkele ornamenten (bij vooroorlogse woningen), klossen en gevelijzers. De bakstenen hebben een bruinrode kleur en een kenmerkende pankleur is rood. Het beeld is gevarieerd door verschillende goothoogtes en dakkapellen.

Ten noorden van de Frederik v.d. Paltshof is in wezen sprake van een oud stadsgedeelte, maar met veel in bouwkundig opzicht slechte bebouwing, smalle straten en vooral veel bedrijfsbebouwing. Ook in architectonisch opzicht is dit het minst interessante deel van de binnenstad. Hier zijn de bouwwerken meer opgetrokken uit beton en is volkernplaat gebruikt als afwerkmetaal.

De reclame-uitingen aan de Herenstraat en smalle winkelstraatjes brengen een enigszins verstorend beeld met zich mee brengen. Ingetogen en goed passende voorbeelden zijn er echter ook.



Het profiel van de Frederik v.d. Paltshof.



Rijteswoningen aan de van Deventerstraat. Het waardevolle metselwerk en de dakkapellen zijn goed te zien. Deze woningen zijn in de oorlog gebouwd.



De Molenstraat, een smalle winkelstraat.



Bebouwing aan de Herenstraat. Kenmerken van de Delftse School en ingetogen reclame is goed te zien.

Ontwikkelingen en beleid

De binnenstad van Rhenen is een uit esthetisch oogpunt waardevol gebied, zoals ook beschreven in de nota Binnenstad – Rhenen, input cultuurhistorie voor het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 (2012). Kenmerkende elementen zijn de aaneengesloten stedelijke bebouwing, de architectuur van de Delftse School (bakstenen, pannendak, verticale gevelopbouw) en enkele waardevolle oude gebouwen als de molen, een deel van de stadsmuur en de Cunerakerk. De bebouwing in het gebied ten noorden van de Fred. v.d. Paltshof is enigszins verstoord en komt niet overeen met de rest van de binnenstad.

Enige verdere groei en verdichting van de bebouwing moet volgens het bestemmingsplan plaats kunnen vinden. Verbouwing en nieuwbouw zijn binnen de bestaande structuur mogelijk, indien rekening wordt gehouden met de gesloten straatwanden van baksteen met een kapvorm erboven, een verticale gevelopbouw en vrij veel variatie in vooral de goothoogte. Enige rijzigheid moet bij het stedelijk beeld kunnen passen. Aan de oostkant van de binnenstad vindt herontwikkeling plaats met winkels en woningen waarin deze rijzigheid een plek heeft gekregen.

Het welstandsbeleid is gericht op het behouden van de historisch, stedenbouwkundig en architectonische waardevolle kenmerken zonder daarbij aanpassingen in de weg te staan. Dit is van belang voor de instandhouding van een aantrekkelijk en levendig stadscentrum.

In het kader van de 'Visie en inrichtingsschets openbare ruimte kernwinkelgebied Rhenen' (2009) zijn de vele reclame-uitingen aan de orde gesteld. Er wordt een aanscherping van het reclamebeleid bepleit, wat later verankerd wordt in de welstandsnota.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de stedelijke wand langs de Fred. v.d. Paltshof is aaneengesloten of geclusterd in rijen.

Massa en vorm

- de bebouwing is voorzien van een zadeldak of een schilddak;
- dakhellingen zijn relatief steil;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten.
- de gevelgeleding is verticaal;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- bij winkels dient een relatie te zijn in vormgeving tussen de onder- en bovenverdieping;
- de massaopbouw is per rij/ cluster in onderlinge samenhang.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd;
- de typische bebouwingskenmerken van de Delftse School (bruinrode baksteen, rode en antraciete dakpannen, meervoudig metselwerk) worden gerespecteerd.

6.6 Omgeving Binnenstad



Ligging deelgebied 6

Detail van deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Dit deelgebied bestaat uit de bebouwing direct om de binnenstad en het gebied ten noorden hiervan. In het noorden wordt het gebied begrensd door Platanenlaan/ Acacialaan. Tot het begin van de vorige eeuw betrof het een nagenoeg onbebouwd en open gebied, deel uitmakend van de oude bouwlanden van Rhenen. Rond 1900 is de eerste bebouwing gekomen in het zuidwesten, langs de Utrechtsestraatweg, Spitsbergenpad en Zandheuvelstraat. Later is incidenteel gebouwd, voornamelijk langs de Veenendaalseweg en Groeneweg, maar pas na de Tweede Wereldoorlog zijn systematisch nieuwe woongebieden gerealiseerd. In de vijftiger jaren kwam het woongebied rondom de Dr. Wallerstraat, Bantuinweg en Willem van Nasstraat tot stand. De bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit gestapelde woningbouw. De opzet van het gebied is vrij ruim, wat nog versterkt wordt door de hoogteverschillen in het terrein. Aan de oostkant van het deelgebied staat de meer recente bouw. Aan de Populierenlaan wordt momenteel etagebouw gepleegd, aan de Groeneweg staat het nieuwe gemeentehuis en aan het Binnenhof staan woningen uit de jaren negentig in een hofje.

In dit gedeelte zijn tevens maatschappelijke voorzieningen als scholen, het gemeentehuis en een sportcentrum gevestigd. Hier ligt tevens een belangrijk groenelement. Kleinere groenelementen worden gevormd door taluds en steilranden. De Nieuwe Veenendaalseweg vormt een belangrijke route binnen Rhenen.

Het totale ruimtelijke beeld vormt geen eenheid. Enerzijds is sprake van een orthogonale opzet (zoals aan de Dr. Wallerstraat), anderzijds is er sprake van een organisch patroon (bijvoorbeeld aan de Platanenlaan). Deze structuur kan zelfs per straat variëren. Meestal volgt de bebouwing een strakke rooilijn, evenwijdig aan de straat.

Bebouwing

De plaatsing op de kavels is in het deelgebied verschillend. Vooral de naoorlogse woningen zijn over de gehele breedte van de kavels geplaatst, terwijl (vooroorlogse en naoorlogse) vrijstaande woningen midden op de kavels staan. De afstanden tot de straat verschillen. Vooral naoorlogse woningen zijn

dieper op de kavels geplaatst. Door de relatief ruime opzet en de kleinschaligheid van de woningen is de parcellering smal te noemen. De nieuwbouw met vijf bouwlagen aan de Populierenlaan valt qua massa enigszins uit de toon.

Het aantal bouwlagen in de buurt varieert van één tot maximaal zes. Vooroorlogse woningen hebben meestal één bouwlaag met kap. Naoorlogse eengezinswoningen hebben zijn veelal voorzien van twee bouwlagen. In het deelgebied komen vele dakvormen voor: zadeldaken, mansardedaken, tentdaken en platte daken. Per straat wisselt dit beeld zich af.



Het diverse beeld van de bebouwing aan de Groeneweg, Galerijwoningen aan De Kleine Kampen, tegenover het nieuwe gemeentehuis.



Bebouwingsbeeld van de Nieuwe Veenendaalseweg, ter hoogte van het gemeentehuis. De inbreidingslocatie 'het Binnenhof'.

Massa's bestaan hoofdzakelijk uit enkelvoudige en rechte vormen, vooral de naoorlogse woningen. Moderne bebouwing en vooroorlogse bebouwing vertonen een gevarieerd beeld hierin. Samengestelde massa's komen hier ook voor.

In de naoorlogse gebieden is het kleur- en materiaalgebruik per straat op elkaar afgestemd. Aan de straten met vooroorlogse bebouwing is het beeld zeer divers. Qua architectuur en detaillering zijn de woningen enigszins eenvoudig uitgevoerd.

Ontwikkelingen en beleid

Het gebied is te typeren als een gebied met woningen en stedelijke voorzieningen. Het is het uitgangspunt voor beleid dat het plangebied dit karakter dient te behouden. Plaatselijk staat de gemeente verdichting of vergroting van bebouwing toe. Zelfs veranderingen in blokvorm of het beloop van ontsluitingsstraten zijn niet uit te sluiten. De veranderingen zullen echter ondergeschikt zijn aan de totale

opzet van de omgeving, er is altijd een zekere ordening herkenbaar waarin de nieuwbouw ingepast dient te worden.

De relatie met de omliggende, bestaande bebouwing dient altijd in acht te worden genomen.

Voor het deelgebied is een reguliere welstandstoetsing van toepassing. Voor bebouwing aan de Nieuwe Veenendaalseweg gelden, vanwege de functie van de straat, aanvullende criteria.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa en vorm

- de massaopbouw is per rij/ cluster in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving;
- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd.

Aanvullende criteria Nieuwe Veenendaalseweg

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving.

6.7 Rhenen West



Ligging deelgebied 7

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Rhenen West is een woongebied gelegen op de uitloper van de Heuvelrug. Dit heeft tot gevolg dat de hoogteverschillen binnen het gebied groot zijn.

Het gebied is vanaf de jaren zeventig tot ontwikkeling gekomen, waarbij begonnen is met het zuidelijk deel (Donderberg). Het noordelijk gedeelte (Koerheuvel) is vanaf de jaren tachtig tot ontwikkeling gekomen. Deze twee delen worden van elkaar gescheiden door een groene zone ten zuiden van de watertoren.

De watertoren is een belangrijke 'landmark' van de stad. Nadat het zijn functie heeft verloren zijn hierin en hieromheen in de jaren negentig woningen gerealiseerd. De omgeving van de Teldersweg, Molenberg en Kleine Kampen is eerst omstreeks 1970 ingericht en bebouwd. Dit gebied is vrij dicht bebouwd met eengezinswoningen. Het Paardenveld scheidt deze buurt van de rest van het deelgebied. Deze route heeft een belangrijke verkeersfunctie in Rhenen waaraan nog enkele vooroorlogse woningen staan. De Utrechtsestraatweg is een belangrijke doorgaande route.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de woongebieden wordt bepaald door de typische woonervenstructuur. Vanaf het Paardenveld ontsluiten rustige buurtverzamelwegen de woonblokken. Rooilijnen verspringen per blok in regelmatige stappen.

Bebouwing

De bebouwing vertoont door de projectmatige ontwikkeling per buurt grote overeenkomsten in karakteristiek en verschijningsvorm.

Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door rijtjes- en twee onder een kapwoningen. Op beperkte schaal komen afwijkende typen voor.

De opzet van de buurten verschilt enigszins. Ten westen van het Paardenveld is de bebouwingsdichtheid lager dan aan de oostzijde hiervan. Aan de oostzijde staat namelijk een aantal etagewoningen en drive-inwoningen.

De woningen zijn in het algemeen op behoorlijke afstand van de straat geplaatst. Kenmerkend is dat bij veel woningen bijgebouwen of carports aan de voorzijde zijn geplaatst. Hierdoor is de bebouwing

enigszins naar binnen gekeerd. Vooral in de jaren zeventig is dit veel toegepast. Gevels zijn per straat nauwkeurig ten opzichte van elkaar op de straat georiënteerd. Ze staan of evenwijdig, of gedraaid ten opzichte van de straat.



Typische jaren tachtig woningen aan de Galgenberg



Voorbeeld van jaren zeventig woningen aan de Teldersweg.



Ruime geschakelde woningen aan de Galgenberg.



De voormalige watertoren.

De woningen hebben een of twee bouwlagen en zijn voorzien van (veelal evenwijdig aan de straat lopende) zadeldaken. Haakse en regelmatig gedraaide kappen komen echter ook voor.

Aan- en uitbouwen komen relatief veel voor in de vorm van garages, bergingen aan de voorzijde en woninguitbreidingen. Kenmerkend is dat dit veelal projectmatig of passend in het ontwerp van de woning is gebeurd. De massaopbouw is nauwkeurig per straat ingericht. Deze factoren geven de buurt een rustig karakter.

Uitzondering op het bovengeschreven beeld vormen de vooroorlogse woningen langs het Paardenveld en de Utrechtsestraatweg en de galerijwoningen bij de watertoren en langs de Kleine Kampen.

Het kleur- en materiaalgebruik is per buurt goed op elkaar afgestemd. De bebouwing in Donderberg is opgetrokken uit donkerrode baksteen en is bedekt met donkere pannen. Afwerkingen bestaan vooral uit geschilderd hout. Deze hebben een ingetogen (soms individueel) kleurgebruik zoals bordeauxrood, groen, bruin en blauw. In Koerheuvel zijn de woningen opgetrokken uit lichte baksteen en zijn de daken

voorzien van donkere kappen. Afwerkingsmaterialen bestaan hier meer uit hout. Aan de Teldersweg zijn woningen opgetrokken uit bruine en/ of rode baksteen. Hier zijn de daken ook donker en bestaan afwerkingsmaterialen uit hout en kunststof.

Ontwikkelingen en beleid

Deze naoorlogse woonbuurten zijn aantrekkelijke en rustige woonbuurten van Rhenen. Waardevol is dat het gebied voor een groot deel omgeven wordt door bos. De groene 'lobben' en hoogteverschillen geven de buurten in aanvulling op het privé-groen een aantrekkelijk karakter. Tevens waardevol is de stedenbouwkundige structuur en ingetogen verschijningsvorm van de woningen. Per rij of cluster is deze namelijk gelijk of zijn de verschillen minimaal. Aan- en uitbouwen aan achterzijden van woningen kunnen, vooral in dit deelgebied, een sterk versturende werking hebben op het bebouwingsbeeld. Extra aandacht voor esthetische achterkanten is wenselijk.

Grote ontwikkelingen zijn ten aanzien van de buurt en de woningen niet te verwachten. De bestaande situatie is het uitgangspunt van de welstandstoetsing. Voor de belangrijke verkeersroutes Paardenveld en Utrechtseweg gelden aanvullende criteria.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- de massaopbouw is per rij/ cluster in onderlinge samenhang.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving.

Aanvullende criteria Paardenveld/ Utrechtsestraatweg

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

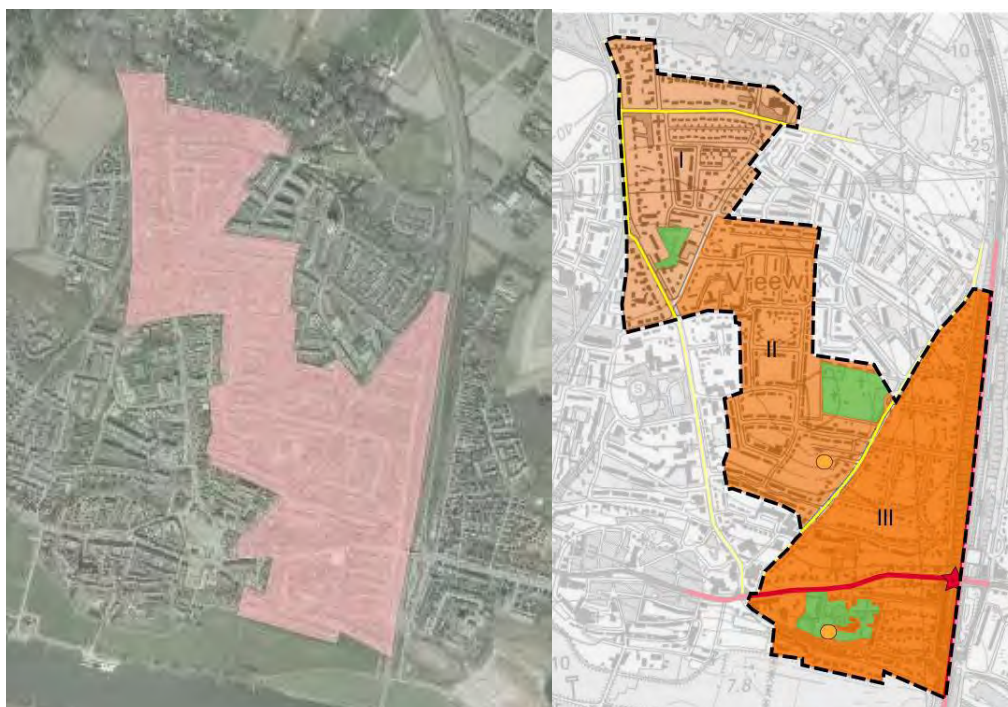
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de hoofdvorm is passend bij de oorspronkelijke parcellering;
- de indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande detailleringen vormen het uitgangspunt bij (ver)bouw;
- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd;

- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.

6.8 Rhenen Noord



Ligging deelgebied 8

Hoofdstructuur deelgebied.

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Rhenen Noord beslaat een groot woongebied aan de noordkant van de stad. De begrenzing van het deelgebied is vrij diffuus. Het deelgebied is op te delen in drie buurten, te weten de bebouwing dat begrensd wordt door de Nieuwe Veenendaalseweg, de Ericalaan en de Domineesbergweg (I), de vooroorlogse uitbreidingswijk Vreewijk en de Bomenbuurt (II) en de bebouwing tussen de Achterbergsestraatweg, de Spoorbaanweg en de Cuneralaan (III).

Tot het begin van de vorige eeuw betrof het deelgebied een nagenoeg onbebouwd en open gebied, deel uitmakend van de oude bouwlanden (engen) bij Rhenen. Enkele veldwegen, die vanuit Rhenen over de berg leidden, zijn nog te herkennen: de Nieuwe Veenendaalseweg, de Domineesbergweg en de Achterbergsestraatweg. De Herenstraat was al langer een belangrijke doorgaande route. Nabij deze wegen zijn in de eerste helft van de twintigste eeuw wat huizen gebouwd en aansluitend aan de zuidelijk gelegen stedelijke bebouwing. Meer naar het noorden werd in de jaren twintig Vreewijk gebouwd, een arbeidersbuurt met een tuindorpachtige opzet rond het Vreewijkplein en het van Suylenplein. Na de Tweede Wereldoorlog werd het deelgebied aangewezen voor de stadsuitbreiding van Rhenen. Op basis van een uitbreidingsplan werd het gebied overwegend gedurende de jaren vijftig en zestig bebouwd. Er is sprake van een afnemende woningdichtheid van zuid naar noord. In het deelgebied staan vrijstaande-, twee onder een kap-, rijtjes- en etagewoningen. Verder enige voorzieningen zoals scholen en kerken. Winkels zijn enigszins geclusterd bij de kruising Anjerlaan met de Valleiweg.

Het stratenpatroon vertoont een aantal oost-west lopende wegen die ongeveer de hoogtelijnen volgen, zoals de Valleiweg en de Beukenlaan.

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door vrij lange en rechte straten. Als algemeen kenmerk kan het deelgebied getypeerd worden als een woongebied uit de jaren zestig. Het beeld is vrij afwisselend ondanks de voor die tijd typerende opzet met lange straten en blokken, mede als gevolg van de vrij onregelmatige begrenzing en door de aanwezige hoogteverschillen.

Er loopt een aantal belangrijke routes door het deelgebied. Dit zijn de Nieuwe Veenendaalseweg, de Beukenlaan, de Achterbergsestraatweg en de Herenstraat.

Bebouwing

De planmatige ontstaansgeschiedenis van de buurten brengt met zich mee dat er grote overeenkomsten zijn in de verschijningsvorm van de bebouwing. Deze overeenkomsten manifesteren zich op het niveau van een woningblok of buurt. Per blok of per buurt is de stedenbouwkundige opbouw gelijk. Ze zijn allen met de lange zijden evenwijdig ten opzichte van de straat gesitueerd en de hoofdgevels zijn op de hoofdroute gericht.

De bebouwing heeft voor het overgrote deel maximaal twee bouwlagen en is voorzien van een evenwijdig aan de straat lopend zadel- of schilddak. Etagewoningen hebben maximaal vier bouwlagen en zijn voorzien van platte daken.

Aan- en uitbouwen zijn op beperkte schaal toegepast op de naoorlogse wooncomplexen. In enkele gevallen zijn woningen voorzien van erkers, balkons, dakkapellen of dakopbouwen. Deze zijn allen sober uitgevoerd en verstoren het beeld niet. Aan de Petuniastraat staan enkele voorbeelden van sober en goed passende identieke dakkapellen die individueel zijn aangebracht. De samenstelling van de hoofdmassa's is enkelvoudig, hetgeen een rustig beeld oplevert.

De gevels hebben doorgaans een horizontale geledingen en zijn traditioneel geordend ingedeeld. In de meeste gevallen hebben ze grote openingen in de benedenverdieping en meerdere kleine openingen in de bovenverdieping. Op hoeken is soms sprake van accenten in de gevels in de vorm van risalieten of hoekramen. De massaopbouw vertoont een grote samenhang, binnen een blok of cluster van woningen is deze gelijk of zorgvuldig opgebouwd.

Kleur- en materiaalgebruik aan de woningen is per straat of buurt gelijk of verschilt in kleine mate. Zo staan aan de Bruine Engseweg rijjeswoningen waarvan de kleur van bovenverdiepingen verschilt per woning maar goed op elkaar zijn afgestemd. Woningen zijn opgetrokken uit baksteen en zijn voorzien van pannen.



Typische vooroorlogse woningen aan het Vreewijkplein.



Lange rijen woningen aan de Eikenlaan.



Etagewoningen aan de Papaverstraat.

Divers bebouwingsbeeld aan de Achterbergsestraatweg.

Afwerkingsmaterialen bestaan veelal uit hout of volkernplaat.

Sommige woningblokken zijn voorzien van opvallende en kenmerkende detailleringen in de vorm van gevelbanden, versieringen in metselwerk, klossen en opvallend witgeschilderde muren. Deze vormen van detailleringen zijn allen projectmatig aangebracht.

Langs de eerder genoemde linten is sprake van een diverser bebouwingsbeeld omdat de (individueel gebouwde) vooroorlogse woningen afgewisseld worden met naoorlogse projectmatige invullingen. Door een verschillende ontstaansgeschiedenis kunnen plaatsing, massa en vorm en kleur- en materiaalgebruik per woning verschillen. Zo kunnen rooilijnen in een kleine mate verschillen en komen er woningen voor met een haakse en enigszins gedraaide plaatsing op de kavel. Ondanks de verschillen vertonen de woningen aan de linten een rustig bebouwingsbeeld. Dit komt met name door de relatief ingetogen architectuur en het kleurgebruik.

Ontwikkelingen en beleid

Het deelgebied bestaat voor een groot deel uit rustige woonbuurten waar weinig grootschalige ontwikkelingen te verwachten zijn. Alleen de vooroorlogse woonwijk Vreewijk zal geherstructureerd worden omdat de woningen niet voldoen aan de huidige woonwensen en bouwtechnische kwaliteit. In deze buurt zullen dus aanzienlijk veranderingen kunnen gaan plaatsvinden. Rondom en in het deelgebied vinden tevens enkele vernieuwingsontwikkelingen plaats.

Uitgangspunt voor beleid is het behouden van het karakter van rustige woonbuurten met voorzieningen. Het bestemmingsplan laat veranderingen in de vorm van verdichting of vergroting van bebouwing toe. In geval van renovatie van een geheel woongedeelte is zelfs verandering in blokform of het beloop van ontsluitingsstraten niet uit te sluiten. De veranderingen zullen echter altijd ondergeschikt moeten zijn aan de totale opzet van de omgeving, er is altijd een zekere ordening herkenbaar waarin de nieuwbouw ingepast moet worden. Veel bebouwing in het deelgebied is corporatiebezit. Verwacht wordt dat de eenheid in verschijningsvorm op blok- of buurtniveau behouden blijft. Aan- en uitbouwen aan achterzijden van woningen kunnen, vooral in dit deelgebied, een sterk versturende werking hebben op het bebouwingsbeeld. Extra aandacht voor esthetische achterkanten is wenselijk.

Het welstandsbeleid is gericht op het behouden van deze eenheid in bebouwing. Het gaat hier om eenheid in kleur- en materiaalgebruik en om behoud van specifieke detailleringen. Nieuwe invullingen zullen moeten aansluiten bij het huidige karakter en kwaliteit van het gebied.

Voor de (naoorlogse) woonbuurten en de bebouwingslinten zijn aparte criteria opgesteld.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- de massaopbouw is per rij/ cluster in onderlinge samenhang.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving;
- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd;
- bestaande detailleringen vormen het uitgangspunt bij (ver)bouw.

Aanvullende welstandscriteria bebouwingslinten Achterbergsestraatweg, Nieuwe Veenendaalseweg, Domineesbergweg en de Beukenlaan

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- woningen zijn voorzien van één van de volgende, eventueel samengestelde, kapvormen: zadeldak, mansardedak of tentdak.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

6.9 Rozenlaan e.o.



Ligging deelgebied 9

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Rozenlaan e.o. is een woongebied aan de noordkant van de gemeente Rhenen. De oostgrens van het deelgebied wordt gevormd door de Achterbergsestraatweg, in het zuiden wordt de buurt begrensd door de begraafplaats en de Papaverstraat. De oostgrens bestaat grofweg uit de Domineesbergweg en de noordgrens wordt bepaald door de Rozenlaan en de Ribeslaan.

Het deelgebied ligt op de noordelijke helling van de Utrechtse Heuvelrug. De hoogteverschillen zijn in dit deelgebied spectaculair te noemen. Over een kleine afstand zijn hoogteverschillen waarneembaar van meer dan twintig meter. Tot ver in de vorige eeuw betrof het een onbebouwd en open gebied, deel uitmakend van de oude bouwlanden (engen) bij Rhenen. Als onderdeel van het naoorlogs uitbreidingsplan voor Rhenen is deze buurt vanaf de jaren zestig tot stand gekomen.

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt in hoge mate bepaald door de hoogteverschillen. Het stratenpatroon vertoont een aantal oost-west lopende wegen die ongeveer de hoogtelijnen volgen, zoals de Valleiweg en de Rozenlaan-Ribeslaan. Die hellingen zijn vaak benadrukt door groenstroken dwars op de hoogtelijnen: bijvoorbeeld de plantsoenen Goudenregenplantsoen, Seringplantsoen, Jasmijnplantsoen, Akeleiplantsoen en als hoofdelement de groene zone tussen Anjerlaan en Rozenlaan. Deze centrale groene zone wordt geaccentueerd door bijzondere bebouwing, met name de hoge verzorgingsflat op het midden van het terrein dat bedoeld is als ruimtelijk herkenningspunt.

De bebouwing staat zorgvuldig geplaatst langs rechte straten. Op verschillende punten in het deelgebied zijn de woningen gegroepeerd rond een groenelement, de plantsoenen. De bebouwing bestaat uit naoorlogse rijtjes- en etagewoningen.

Als algemeen kenmerk kan het plangebied getypeerd worden als een groen en ruim opgezet woongebied uit de jaren zestig met een typische blokverkaveling. Het beeld is vrij afwisselend als gevolg van de aanwezige hoogteverschillen. Er zijn enkele voorzieningen aanwezig, zoals de winkels rond de Valleiweg, het multifunctioneel centrum aan de Lijsterberg en het wijkcentrum Rhenen Hoog.

Bebouwing

De bebouwing is zorgvuldig op de kavels geplaatst, waarbij lange zijden van de bebouwing evenwijdig aan de route liggen. In sommige gevallen zijn de bouwwerken gegroepeerd rondom een plantsoen. Galerijwoningen tussen de Valleiweg en de Lijsterberg staan schuin op de kavels. Rooilijnen verspringen

nauwelijks. Alleen wanneer sprake is van relatief grote hoogteverschillen, dan verspringt de rooilijn met regelmaat.

De bouwwerken staan in het algemeen op ruime afstand van de straat. De tussenruimten worden opgevuld door privé-tuinen.

De rijtjeswoningen hebben veelal twee bouwlagen en ze zijn voorzien van evenwijdig aan de straat lopende zadeldaken. De meergezinswoningen hebben vier of vijf bouwlagen, met één uitzondering van dertien (!) bouwlagen.



Etagewoningen aan het Akeleiplantsoen.



Rijteswoningen aan het Goudenregenplantsoen.



De sterflat aan de Rozenlaan.



Woningen aan het Jasmijnplantsoen.

Aan- en uitbouwen komen in beperkte mate voor. Bij een enkele woning treft men een later aangebrachte dakopbouw of dakkapel aan. De vormen van de massa's zijn recht en eenvoudig. De gevelgeleding is in veel gevallen licht horizontaal. De indeling hiervan is eenvoudig en geordend. De bouwvolumes vertoont per straat grote samenhang. Interessant is de manier waarop hoogteverschillen zijn verwerkt, per twee of drie woningen verspringt de aanleghoogte.

Het kleur- en materiaalgebruik is sober. Gevels zijn opgetrokken uit donkerrode met geelbruine bakstenen, dakpannen zijn antraciet of rood. Afwerkingsmaterialen bestaan uit kunststof en betonelementen. Gevels rond de plantsoenen zijn voorzien van accenten middels opvallende gevelbanden met versieringen in het metselwerk. Het oorspronkelijk rustige karakter is goed bewaard gebleven.

Ontwikkelingen en beleid

Het deelgebied bestaat uit een rustige woonbuurt waar enige ontwikkelingen op het programma staan. Het gebied tussen de Lijsterberg, de Valleiweg en de Achterbergsestraatweg komt in aanmerking voor herstructurering. De hoogbouw zal worden gesloopt, waarvoor drie appartementengebouwen in de

plaats zullen komen, binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Veel bebouwing in het deelgebied is corporatiebezit. Verwacht wordt dat de eenheid in verschijningsvorm op blok- of buurtniveau behouden blijft.

Uitgangspunt voor beleid is het behouden van het karakter van rustige woonbuurten met enkele voorzieningen. Het bestemmingsplan laat veranderingen in de vorm van verdichting of vergroting van bebouwing toe. In geval van renovatie van een geheel woongedeelte is zelfs verandering in blokvorm of het beloop van ontsluitingsstraten niet uit te sluiten. De veranderingen zullen echter altijd ondergeschikt moeten zijn aan de totale opzet van de omgeving, er is altijd een zekere ordening herkenbaar waarin de nieuwbouw ingepast moet worden.

Het welstandsbeleid is gericht op het behouden van deze eenheid in bebouwing. Het gaat hier om eenheid in kleur- en materiaalgebruik en om behoud van specifieke detailleringen.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa en vorm

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving;
- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd.

6.10 Rhenen Oost



Ligging deelgebied 10

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Rhenen Oost ligt aan de oostkant van Rhenen en wordt van de stad gescheiden middels de ingraving van de spoorlijn Rhenen-Veenendaal-Utrecht en de Lijnweg. Deze routes vormen de westgrens van het deelgebied. Andere grenzen worden gevormd door het buitengebied met het sportpark Candia, de dierentuin en de Uiterwaarden. De Grebbeweg en de Kastanjelaan zijn belangrijke routes binnen het deelgebied.

Het deelgebied heeft een grotendeels gemengd karakter met zowel de woonfunctie als de bedrijfsfunctie. De bedrijfsfunctie is geleidelijk aan het veranderen in de woonfunctie door uitplaatsing van bedrijven. Het gebied is kort te typeren als in hoofdzaak een woongebied op de uitlopers van de Grebbeberg. De hoofdwegen in het gebied, en ook een belangrijk deel van de bebouwing, dateren van voor de Tweede Wereldoorlog. Als gevolg van de uitplaatsing van bedrijven zijn op een aantal locaties nieuwe woningen gebouwd. In het deelgebied wordt al sinds geruime tijd beleid gevoerd om de bedrijven uit te plaatsen. Na een aantal verplaatsingen kunnen nieuwe woningen gebouwd worden. Vooral na 1980 zijn op een aantal locaties nieuwe woningen gebouwd. Voorbeelden hiervan zijn de woningen langs het Van Zwietenhof, Van Abcoudehof, Majoor Jacomettiweg en de Majoor Landzaatweg. Deze woningen bestaan uit geschakelde woningen, twee onder een kapwoningen, rijtjeswoningen en een enkele etagewoning. Aan de Emmalaan, Kastanjelaan, Levendaalseweg en de Vogelenzang staan nog vooroorlogse woningen. Een deel hiervan is in het begin van de oorlog verwoest. Tijdens de oorlog zijn hier woningen in een zelfde stijl teruggebouwd. Woningen langs de Emmalaan zijn hier een goed voorbeeld van. De woningen zijn vrijstaand of van het twee onder een kaptype. Aan het begin van de Kastanjelaan staan enkele complexmatig gebouwde woningen. Naast woningen en bedrijven zijn hier ook nog twee restaurants en het stationsgebied. Langs de Zwarteweg is nieuwe bedrijvigheid tot stand gekomen. Verder wordt aan de zuidzijde een nieuwe invulling beoogd ter plaatse van de Kalkzandsteenindustrie CVK ('Vogelenzang') en de Connexion-busremise. Er zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan (2008) vervaardigd voor deze locatie; 'Woonwijk Vogelenzang'.

De ruimtelijke hoofdstructuur van het deelgebied wordt met name bepaald door de Grebbeweg en de ingraving van de spoorlijn en de Lijnweg. In de woongebieden zelf is nauwelijks sprake van een herkenbare hoofdstructuur omdat met het uitplaatsen van bedrijven en nieuwbouw van woningen bestaande structuren zijn gewijzigd. De naoorlogse invullingen zijn vrij willekeurig aan de bestaande woonbebouwing toegevoegd. Opvallend is de relatief hoge bebouwingsdichtheid van de nieuwe woongebieden. Rooilijnen zijn recht en per straat op elkaar afgestemd.

Bebouwing

De bebouwing is qua functie en verschijningsvorm op te delen in drie 'sferen': bedrijven, naoorlogse inbreidingen en vooroorlogse (lint)bebouwing.

Bedrijven staan verspreid in het deelgebied, zoals aan de Radboudweg, Vogelenzang en de Zwarteweg. Bedrijven langs de eerste twee genoemde wegen zijn de oudere bedrijven waarbij uitplaatsing gewenst is. Langs de Zwarteweg staat een groot nieuw en representatief bedrijfsgebouw op een belangrijk entrepunt van Rhenen. De oudere bedrijven kennen een vrije plaatsing op de kavels waarbij de gevels niet altijd op de openbare ruimte gericht zijn. Het nieuwe pand aan de Zwarteweg kent wel een duidelijke oriëntatie op de hoofdroute. De bouwwerken hebben maximaal drie bouwlagen en zijn voorzien van platte daken. De bouwmassa's zijn relatief eenvoudig van opzet met rechthoekige vormen. De geleding is overwegend horizontaal en de indeling van de gevels is neutraal geordend. Het nieuwe pand vormt hierop een uitzondering. Deze kent een gevarieerde massaopbouw (deels als gevolg van hoogteverschillen in het terrein) en is aan een zijde opgebouwd uit meerdere rondingen en representatieve vormen. Het is een expressief gebouw. Detailleringen, kleur- en materiaalgebruik van de bouwwerken verschilt. De oudere bedrijven zijn opgetrokken uit donkerrode baksteen terwijl het nieuwe pand gebruik maakt van lichtere kleuren, grotere glasoppervlakten en modernere materialen zoals glas, staal en beton.



Nieuwbouw in dezelfde stijl als de vooroorlogse woningen aan de Kastanjelaan.



Wederopbouwoningen aan de Emmalaan, na verwoesting zijn deze in de oorlog herbouwd.



Nieuwbouwwoningen aan de Majoor Landzaatweg op een voormalig bedrijventerrein.



Bedrijvigheid aan de Zwarteweg.

De vooroorlogse woningen zijn vaak centraal op de kavels geplaatst en de hoofdgevels zijn op de openbare weg georiënteerd. De woningen hebben maximaal twee bouwlagen en zijn voorzien van zadelf- of schilddaken. In sommige gevallen is sprake van een samengestelde kap. Aan- en uitbouwen komen net als dakkapellen veelvuldig voor. Deze zijn of projectmatig aangebracht of zijn in het ontwerp van de woning meegenomen. De massa's zijn veelal eenvoudig opgebouwd met rechte vormen. Aan de Kastanjelaan staan echter ook samengestelde massa's met meer afgeschuinde gevelvormen. Er in grote mate gebruik gemaakt van, soms forse, overstekken. Topgevels komen met name bij de projectmatige woningbouw voor. Er is overwegend sprake van een horizontale gevelgeleding waarbij de gevels een neutraal geordend en eenvoudige indeling hebben. Sommige woningen hebben decoratieve gevelopeningen.

De woningen zijn opgetrokken uit donkerrode baksteen en zijn voorzien van rode of grijze dakpannen. Als afwerkingsmaterialen bestaan uit hout en/ of beton. De gaafheid van de bebouwing is goed bewaard gebleven, de buurten ademen een authentieke sfeer. Decoraties komen voor in de vorm van gevelopeningen, opvallend witte dakgoten en lijsten, gekleurde gevelbanden, metselwerk en klossen. Woningen aan de Vogelenzang hebben een zeer uiteenlopende verschijningsvorm.

Recente naoorlogse invullingen hebben een duidelijke hovenstructuur, waarbij de woningen en hoofdgevels georiënteerd zijn op de centrale ontsluiting. De meeste bouwwerken hebben een of twee bouwlagen, voorzien van evenwijdig of haaks op de straat staande zadeldaken. Er komen ook enkele galerijwoningen voor van vier bouwlagen. Aan- en uitbouwen, zoals erkers en carports, zijn veelal projectmatig aangebracht. Hoekwoningen zijn geaccentueerd middels dakkapellen. Een bijzondere naoorlogse invulling wordt de nieuwe woonwijk Vogelenzang, waar een gevarieerd woningbouwprogramma wordt beoogd. In aansluiting op het stadsgezicht van Rhenen worden vooral rustige, donkere kleuren beoogd, met af en toe een rode kap als accent.

Gevelindelingen verschillen per buurt. In de ene buurt is deze sober en traditioneel (zoals aan de Radboudweg), in de andere buurt wordt gebruik gemaakt van onderbrekingen in de hoofdgevel (zoals aan de Majoor Landzaatweg). Binnen de buurten zijn hierin weinig verschillen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn per buurt ook verschillend. Binnen de buurten is deze echter gelijk. In de oudere naoorlogse buurten heeft individueel schilderwerk op gevels voor een gevarieerd beeld gezorgd.

Ontwikkelingen en beleid

Het plangebied is overwegend een woongebied dat een erg divers karakter heeft gekregen door de naoorlogse invullingen op locaties van voormalige bedrijven. Tussen de Majoor Landzaatweg en de Vogelenzang wordt voorlopig de laatste nieuwbouw in de vorm van appartementen gebouwd. Voor nieuwvestiging van bedrijven is geen plaats. Bestaande bedrijven worden voorlopig gehandhaafd.

Het beleid van de gemeente is het behouden van het bestaande karakter. Plaatselijk kan verdichting of vergroting van bebouwing optreden. Vervangende nieuwbouw is niet uit te sluiten. De veranderingen zullen echter altijd ondergeschikt moeten zijn aan de totale opzet van de omgeving, er is altijd een zekere ordening herkenbaar waarin nieuwbouw ingepast moet worden. Van de vooroorlogse woningen zijn diverse aangemerkt als beeldbepalend voor het aanzien van de wijk. Het betreft woningen langs de Kastanjelaan, Levendaalseweg en de Grebbeweg. Ten aanzien van deze woningen gelden voor de (verbouw) aanvullende criteria.

Nieuwe invullingen zullen moeten aansluiten bij het huidige karakter en kwaliteit van het gebied. Specifiek voor woonwijk Vogelenzang is het beeldkwaliteitsplan Rhenen Vogelenzang (2008) vastgesteld.

Het Sportpark Rhenen is welstandsvrij.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Massa en vorm

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving.
- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd.

Aanvullende welstandscriteria Grebbeweg

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- bij grote bouwelementen is sprake van samenhang in de massaopbouw;
- de indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

Aanvullende welstandscriteria woonwijk Vogelenzang

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- woningen zijn voorzien van eenvoudige langskappen. Met gedraaide kappen worden hoekverdraaiingen en bijzondere plekken geaccentueerd.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevels zijn van natuurlijke materialen met een veranderende kleurstelling, van zandkleurig tot donkerbruin en van grijs tot zwart;
- voor de daken worden donkere materialen toegepast, met warme roodtinten als accentkleur.

6.11 Bergweg



Ligging deelgebied 11

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Bergweg bestaat uit de woonbebouwing aan de noordkant van Rhenen. Het gebied wordt in het noorden begrensd door het buitengebied, in het oosten wordt de grens bepaald door de Achterbergsestraatweg en in het zuiden door de Ribeslaan, Rozenlaan, de Ericalaan en de Bremlaan. De westelijke grens tenslotte, is de Verlengde Oude Veenedaalseweg.

De Bergweg is in de jaren dertig van de vorige eeuw aangelegd om bouwgrond voor landhuizen te ontsluiten. Voor de Tweede Wereldoorlog zijn hier op kleine schaal woningen gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog is de meeste bebouwing tot stand gekomen. Aan de Bergweg zelf kwamen de individuele woningen, en ten noorden van de Ribeslaan en de Rozenlaan werden in de jaren zeventig projectmatig woningen gebouwd. Recentelijk is aan De Helling projectmatige nieuwbouw gepleegd. Ten noorden van de Bergweg zijn en worden villa's gebouwd.

Alle woningen in het deelgebied zijn vrijstaand. Daar waar de woningen projectmatig tot stand zijn gekomen, is de bebouwingsdichtheid hoger. Vooral aan De Helling is deze relatief hoog.

De ruimtelijke structuur van het deelgebied wordt bepaald door de ligging op de noordelijke helling van de Heuvelrug. Dit betekent dat het gebied gekenmerkt wordt door enerzijds de beplantingen van de Heuvelrug en anderzijds door het open gebied richting de Gelderse Vallei. Deze overgang (en helling) is erg belangrijk geweest voor de ruimtelijke hoofdstructuur. Ten noorden van de Rozenlaan en de Ribeslaan ligt een aantal open ruimten, overblijfselen van oude landbouwgronden.

De Bergweg loopt als een centrale lus door het gebied. Het is tevens een belangrijke route binnen Rhenen. Daar waar deze de Lijnweg kruist, ligt een entreepunt van Rhenen.

De vrijstaande villa's aan de Bergweg liggen op grote, beplantingrijke kavels. De villa's aan de Rozenlaan, de Ribeslaan en De Helling zijn tevens vrijstaand maar staan dicht op elkaar en de bouwwerken zijn ook kleiner van omvang. Vooral aan De Helling is sprake van een relatief hoge dichtheid. Hier is door de lusvormige straatjes sprake van een hofjes-karakter.

Bebouwing

De bebouwing is centraal op de kavels geplaatst. Aan de zuidzijde van de Bergweg staat de bebouwing op vrij grote afstand van de straat. Andere bebouwing heeft een ligging dicht bij de straat. De hoofdgevels zijn op de straat georiënteerd en liggen hier evenwijdig aan.

De bebouwing bestaat voor een groot deel uit een bouwlaag met kap. Er komen verschillende kapvormen voor: (samengestelde) zadeldaken, tentdaken, schilddaken en ronde daken. Een enkele woning heeft twee bouwlagen. Deze is voorzien van een plat dak.

De hellingsituatie is benut om de bouwwerken zodanig op de kavel te plaatsen dat een optimaal uitzicht mogelijk is op het open gebied. Zodoende kunnen woningen liggend aan de noordzijde van de Bergweg meerdere hoofdgevels hebben. Aan de Bergweg is in het algemeen sprake van grotere bouwmassa's. Woningen aan De Helling zijn relatief klein, wat wordt versterkt door de lage goten en kleine dakoppervlakken.



Vooroorlogse villa aan de Bergweg.



Nieuwbouw in een moderne stijl aan de Bergweg.



Kleinere villa aan de Rozenlaan.



Projectmatige nieuwbouwwoningen aan De Helling.

Aan- en uitbouwen komen in verschillende mate voor. Indien aanwezig, dan zijn deze meegenomen in het ontwerp van de woning. De hoofdmassa kan dan een samengesteld karakter hebben. Vele bouwwerken zijn opgebouwd uit rechthoekige vormen. Sommige woningen, veelal nieuwbouw, hebben echter ook vloeiende en expressieve vormen. Indeling van gevels verschilt per bouwwerk. Gevelopeningen uitkijkend op het open buitengebied zijn doorgaans groter.

Het kleur- en materiaalgebruik aan de Bergweg verschilt van woning tot woning. Een oudere woning is bijvoorbeeld opgebouwd uit lichte baksteen met een rieten kap, terwijl een in aanbouw zijnde pand gebruikt maakt van kunststof, staal en glas. Woningen aan enerzijds de Rozenlaan en Ribesweg en anderzijds De Helling vertonen per eenheid grote overeenkomsten. Woningen aan de Rozenlaan en Ribesweg zijn opgetrokken in geelbruine baksteen en daken zijn gedekt met antraciet pannen. Woningen aan De Helling hebben in de plint rode baksteen. De bovenplint is voorzien van grote raamoppervlakken met kunststof en houten afwerking in lichte kleuren. Daken zijn voorzien van een donkergrijze bedekking.

Ontwikkelingen en beleid

Het deelgebied bestaat uit rustige woonbuurten waar weinig grootschalige ontwikkelingen te verwachten zijn. Op kleine schaal worden woningen aan de rand van de bebouwde kom gebouwd. Dit wordt toegestaan omdat de ligging aan de voet van de Heuvelrug met zeer duidelijk uitzicht op de bebouwing een afronding van de stadsbebouwing gewenst maakt. Alleen woonbebouwing komt hiervoor in aanmerking.

Uitgangspunt voor beleid is het behouden van het karakter van rustige woonbuurten met voorzieningen en veel groen. Het bestemmingsplan laat veranderingen toe in de vorm van verdichting of vergroting van bebouwing. De veranderingen zullen echter altijd ondergeschikt moeten zijn aan de totale opzet van de omgeving. Het welstandsbeleid sluit zich hierbij aan. Het gaat hier om het extensieve karakter, het zoveel mogelijk sparen van de beplantingen en het behouden van relatief grote kavels.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de bebouwing is terughoudend ten opzichte van de straat geplaatst.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de identiteit van de individuele woning komt voort uit de vormgeving, plasticiteit en detaillering van gevels en gevelopeningen.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk;
- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.

6.12 Achterberg lintbebouwing



Ligging deelgebied 12

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Achterberg is de kleinste van de drie kernen binnen de gemeente Rhenen. Van oudsher is Achterberg verbonden geweest met Rhenen. Door de eeuwen heen is Achterberg met omgeving een agrarisch gebied geweest met een eigen karakter en een eigen bevolking. Hier woonden kleine landbouwers en mensen die turf en plaggen staken. Achterberg heeft door zijn ligging in de Grebbelinie veel te lijden gehad van de Tweede Wereldoorlog. Veel boerderijen en huizen zijn toen verwoest. Na de oorlog zijn de verwoeste gebouwen weer hersteld en daardoor ziet Achterberg er nogal nieuw uit met hier en daar nog wat bebouwing van voor de oorlog.

Achterberg is in aanleg een wegdorp. Van oorsprong is vooral gebouwd aan de Cuneraweg, de Achterbergsestraatweg en aan de Dijk. De bebouwing heeft een erg heterogeen karakter zowel in functie als in bouwwijze en dichtheid. Hoewel woonbebouwing momenteel het meest voorkomt bevindt zich daartussen tevens andersoortige bebouwing zoals bedrijfsbebouwing, winkels en scholen. De woonbebouwing is aanvankelijk gebouwd als vrijstaande woningen op ruime afstand van elkaar. Later heeft verdichting plaatsgevonden door de vrijstaande woningen ertussen te bouwen en tenslotte ging men over tot het bouwen van woningen in korte rijen.

De hoofdroutes van de kern zijn de Cuneraweg, de Achterbergsestraatweg en de Friesesteeg. Daar waar deze routes bij elkaar komen ligt een belangrijk knooppunt. Op de plek waar het Ruiterspad aantakt op de Achterbergsestraatweg zijn enkele voorzieningen gevestigd, zoals het dorps huis en de kerk.

Bebouwing

De lintbebouwing wordt gekenmerkt door een zeer pluriform karakter. De bouwwerken hebben een verschillende plaatsing op de kavels, waarbij afstanden tot de straat variëren. Rooilijnen verspringen onregelmatig en de bouwwerken kennen een verschillende plaatsing, enerzijds met lange zijden naar de straat gekeerd, anderzijds met de korte zijde. Bijgebouwen staan naast of achter het hoofdgebouw. De bebouwing heeft maximaal twee bouwlagen en is voorzien van een kap die haaks dan wel evenwijdig ten opzichte van de straat georiënteerd is. Er komen verschillende dakvormen voor: zadeldaken, mansardedaken en wolfsdaken. Aan- en uitbouwen komen op beperkte schaal voor. De geringe aanwezigheid en het ingetogen karakter zorgen voor een rustig beeld. De massa's zijn opgebouwd uit eenvoudige en hoekige vormen. Gevelgeleding, alsmede gevelindelingen, zijn voornamelijk horizontaal en evenwichtig. De massaopbouw is grillig.

Bouwwerken van een en twee bouwlagen wisselen elkaar onregelmatig af. Aan de rand van de kern overheersen woningen met een bouwlaag het beeld.

Het kleur- en materiaalgebruik vertoont een divers beeld waarbij voornamelijk gebruik gemaakt wordt van donkere kleuren als bruin en donkerrood. Daken zijn rood of antracietkleurig. Detailleringen als ornamenten en decoraties zijn weinig toegepast. Ze zijn aan te treffen in de vorm van windveren, gevelbanden (speklagen) en metselwerk.



Het diverse bebouwingsbeeld van de Achterbergsestraatweg.

Voormalige boerderij aan de Cuneraweg.

Ontwikkelingen en beleid

Achterberg is een van oorsprong agrarisch gebied met een eigen karakter en een eigen bevolking. Ontwikkelingen bestaan momenteel uit sporadische inbreiding van (vrijstaande) woningen langs de lintbebouwing. Het vigerend bestemmingsplan is conserverend van karakter. De bestaande woningen zijn als zodanig bestemd en in de betreffende categorie (aaneengebouwd, halfvrijstaand of vrijstaand) ondergebracht. Over het algemeen kunnen woningen in twee lagen met een kap worden gebouwd. Uitzonderingen hierop vormen in enkele gevallen woningen gelegen op de grens met het open buitengebied. Hier zijn veelal alleen woningen met een lage gootlijn toegestaan maar dan wel met een flinke kap. Zodoende kunnen bouwmassa's behouden worden die een goede overgang vormen tussen bebouwd en onbebouwd gebied.

Het welstandsbeleid sluit aan bij het karakter van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de welstandscriteria conserverend zijn, uitgaande van handhaving van de bestaande situatie.

Voor de linten geldt dat bij (ver)bouw aangesloten dient te worden bij het huidige karakter en de kleinschaligheid.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten;
- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving;
- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.

6.13 Achterberg De Horst en West



Ligging deelgebied 13

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Mede ten behoeve van de komst van forenzen zijn aan de zuidzijde van de bestaande linten twee bescheiden uitbreidingslocaties gebouwd te weten Ruiterspad Oost in 1971 en De Horst in 1992. De projectmatige woningbouw staat evenwijdig aan de rustige wegen die aantakken op de Achterbergsestraatweg en de Cuneraweg.

De woningbouw bestaat veelal uit rijtjeswoningen. Andere voorkomende woningtypen zijn (geschakelde) twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. Het projectmatige karakter van de buurten uit zich tevens in de ligging van de rooilijnen. Deze zijn of gelijk per straat of ze verspringen regelmatig. Vrijstaande nieuwbouwwoningen worden gekenmerkt door rooilijnen onder een hoek.

Achterberg-Oost

Vanaf 2005 is ten oosten van de Achterbergsestraatweg een nieuwe woonwijk gebouwd. De ruimtelijke structuur van deze wijk wordt bepaald door de door de wijk lopende Schoneveld die vanaf de Achterbergsestraatweg aansluit op de Cuneraweg. Haaks op deze centrale weg lopen meerdere straten met daarlangs de nieuwe woningen. Bij de Achterbergsestraatweg bevindt zich een groot groengebied met speelvoorzieningen.

Bebouwing

De naoorlogse projectmatige woonbebouwing aan de Horst en het Ruiterspad kent een meer geordend karakter dan de lintbebouwing van Achterberg. Een klein deel van de woningen bestaat uit particuliere bouw. Het patroon van de bebouwing is strak en volgt de straten. Dit betekent dat de bouwwerken op een zelfde afstand van de straat staan en dat hoofdgevels allen evenwijdig aan de straat lopen. De bebouwing heeft maximaal twee bouwlagen, waarbij bouwwerken met een bouwlaag het beeld bepalen. Aan- en uitbouwen zijn projectmatig aangebracht of in het ontwerp van de woningen meegenomen. Alle bouwwerken zijn voorzien van een kap.

In Achterberg-Oost is weer gezocht naar iets meer variatie dan in de bovengenoemde woonbuurten. Deze variatie is vooral te vinden in de verschillende woningtypen. Er is variatie in vrijstaande, half-vrijstaande en aaneengesloten bebouwing. De hoofdbebouwing bestaat uit één of anderhalve bouwlaag

met kap. De bebouwing staat in de rooilijn, maar wel zijn veelal de straten licht gebogen. Aan- en uitbouwen zijn projectmatig aangebracht of in het ontwerp van de woningen meegenomen. De bebouwing is hoofdzakelijk opgetrokken in roodbruine steen, incidenteel met gele steen, en afgedekt met een kap met donkere pannen.



Nieuwbouwwoningen aan De Horst. Hier het gedeelte met de vrijstaande, particuliere woningen.

Evenwijdig aan de straat lopende zadeldaken komen het meeste voor. Sommige van de vrijstaande particuliere woningen wijken licht van dit beeld af door het gebruik van schilddaken en haakse nokrichtingen. De gevelgeleding is hoofdzakelijk horizontaal waarbij de indeling neutraal geordend is. Verticale geledingen komen voor bij de vrijstaande woningen. De massaopbouw is in samenhang door weinig afwijkende bouwhoogtes.

Het kleur- en materiaalgebruik aan deze straten is goed op elkaar afgestemd. Gevels zijn voornamelijk opgetrokken in rode baksteen en daken zijn gedekt met grijze dakpannen. Afwerkingen zoals kozijnen en plinten zijn meestal wit en ingetogen.

Ontwikkelingen en beleid

Het vigerend bestemmingsplan is conserverend van karakter. De bestaande woningen zijn als zodanig bestemd en in de betreffende categorie (aaneengebouwd, halfvrijstaand of vrijstaand) ondergebracht. Over het algemeen kunnen woningen in twee lagen met een kap worden gebouwd. Uitzonderingen hierop vormen in enkele gevallen woningen gelegen op de grens met het open buitengebied. Hier zijn veelal alleen woningen met een lage gootlijn toegestaan maar dan wel met een flinke kap. Zodoende kunnen bouwmassa's behouden worden die een goede overgang vormen tussen bebouwd en onbebouwd gebied.

Het welstandsbeleid sluit aan bij het karakter van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de welstandscriteria conserverend zijn, uitgaande van handhaving van de bestaande situatie. In de nabije toekomst zullen ten westen van het deelgebied 115 woningen verrijzen.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Massa en vorm

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen sluiten in detailering, kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.

6.14 Elst lintbebouwingen



Ligging deelgebied 14

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

De lintbebouwing van Elst bestaat uit de bebouwing aan de Rijksstraatweg, de Houweg, de Franseweg, de Zwijnsbergen, de Veenendaalsestraatweg, de Woudweg en de Schoolweg.

De ontstaansgeschiedenis van Elst begint aan de huidige Rijksstraatweg. Traditionele inkomensbronnen in Elst waren de landbouw en de steenbakkerij. Elst is altijd een kern gebleven van vele met de agrarische sector en met de bouwnijverheid gerelateerde activiteiten. Het vrij ruime verkavelingsstramien gaf veel mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Dit stramien is vanouds aanwezig: reeds in 1847 komt het bestaande wegennet van Elst al in zijn geheel voor, slechts met uitzondering van de wegen in de inbreidingsgebieden. De voor oorsprong verspreide bebouwing is sindsdien zo verdicht dat een beeld van lintbebouwing is ontstaan. Door het karakter van een wegdorp heeft er geen duidelijke centrumvorming plaats gehad. Langs de Rijksstraatweg liggen nog de meeste traditionele centrumvoorzieningen.

De oudere woningbouwlocaties langs de historische wegen kenmerken zich door een onregelmatig karakter. Kwalitatief is de woningvoorraad zeer gemengd, met vrij veel oudere en kleine vrijstaande woningen. Openbare gebouwen en horecabedrijven liggen verspreid.

Karakteristiek voor Elst zijn de lange wegen omzoomd door nagenoeg gesloten bebouwing. Het gesloten karakter wordt veroorzaakt door op zich vaak vrijstaande bebouwing, die op grote schaal gecombineerd is met schuren en garages e.d.. Het ongedifferentieerde karakter van Elst komt tot uiting in de bebouwing die men nu aantreft. Langs de Rijksstraatweg staat een aantal kenmerkende panden in een historische stijl, langs de Houweg staat zelfs een tabaksschuur, terwijl even verderop nieuwbouwwoningen staan. In het algemeen wordt het bebouwingsbeeld langs de linten bepaald door zowel vooroorlogse als naoorlogse individuele en projectmatige woningen. De diverse bebouwing bestaat onder andere uit rijtjeswoningen, twee onder een kapwoningen, villa's en boerderettes.

Bebouwing

De bebouwing aan de linten staat centraal op de kavels en op verschillende afstanden van de straat. De plaatsing van de hoofdgevel is divers. In de meeste gevallen is de plaatsing evenwijdig ten opzichte van de straat. Daarnaast zijn hoofdgevels ook onder een hoek ten opzichte van de straat. Hoofdgevels zijn hoofdzakelijk op de straat gericht.

De bebouwing heeft in de meeste gevallen één bouwlaag. Maximaal hebben de bouwwerken twee bouwlagen. Aan- en uitbouwen komen in verschillende mate en vormen aan de voorkanten voor. Dit levert een zeer divers beeld op met hoofdmassa's die hierdoor zelfs een samengesteld karakter krijgen. Nokrichtingen van de oudere vrijstaande bebouwing zijn haaks op de weg. Nieuwbouw en complexmatig ontstane woningbouw hebben de nokrichting veelal evenwijdig aan de straat. De meeste bouwwerken zijn voorzien van zadeldaken. Andere dakvormen die men aantreft zijn mansardedaken, schilddaken en tentdaken. Massa's bestaan voor het grote deel uit eenvoudige hoekige vormen. Recente bouw laat meer afgekante vormen en meervoudige samengestelde bouwmassa's zien.



Het profiel van de Rijksstraatweg. De diversiteit van de bebouwing is goed te zien. Landhuis/ villa aan de Franseweg.



Moderne bebouwing aan de Franseweg. De vele aan- en uitbouwen geven het pand een samengesteld karakter. Projectmatige, vooroorlogse bebouwing aan de Franseweg.

Er is geen duidelijke gevelgeleding zichtbaar. Indelingen van gevels variëren van neutraal (symmetrisch) geordend tot een meer stilistische opbouw met zowel hoekige als ronde vormen. Er komen zowel topgevels als overstekken voor. De massaopbouw is in samenhang doordat breedtes en hoogtes van de bouwwerken goed op elkaar zijn afgestemd.

De vooroorlogse woningbouw laat vaak nog een gaaf beeld zien van de vroegere bebouwing. Oude tabaksschuren, boerderijen en arbeiderswoningen zijn goed bewaard gebleven. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik is zeer divers. Decoraties en ornamenten komen in beperkte mate voor in de vorm van metselwerk, gevelbanden, klossen, windveren, damwandprofielen e.d.. Afwerkingsmaterialen bestaan uit beton, pleisterwerk, volkernplaat en hout.

Ontwikkelingen en beleid

De bebouingslinten laten een zeer gedifferentieerd beeld aan bebouwing zien. Enerzijds staan er historische boerderijen en villa's, anderzijds staan er eenvoudige naoorlogse rijtjeswoningen. Sommige oudere bouwwerken zijn aangeduid als monument, zoals aan de Franseweg, Rijksstraatweg en de Houweg. Deze diversiteit en de bouw van vele aan- en uitbouwen aan de voorkanten en zijkanten geven de linten een gedifferentieerd en bescheiden karakter. Grootschalige ontwikkelingen ten aanzien van dit deelgebied zijn niet te verwachten. Het beleid van de gemeente is gericht op het toestaan van normale ontwikkelingen. Dit betekent dat er beperkte ruimte geboden moet worden voor verandering en uitbreiding van bestaande functies. Een probleem hierbij is dat de huidige situatie in detail vaak zeer grillig is, zodat ook kleine veranderingen tot minder gewenste situaties kunnen leiden. Er wordt gestreefd naar ruime bouwstroken waarbij gevarieerde mogelijkheden voor vernieuwing en uitbreiding van de bestaande bebouwing bestaan, en zelfs mogelijkheden voor invulling van gaten waar dat in ruimtelijk opzicht geen bezwaren oplevert. Dit houdt ook in dat op sommige plaatsen een grillige plaatsing op de kavel toegestaan is, enerzijds om een eigen karakter van de situatie te kunnen behouden, anderzijds om te verhinderen dat nieuwe bebouwing op storende wijze het uitzicht vanuit of de toegankelijkheid van de omringende woningen beïnvloedt.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worden bij (ver)bouw gerespecteerd;
- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.;
- er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk.

Aanvullende criteria Rijksstraatweg en Veenendaalsestraatweg

Massa en vorm

- de vormgeving van de gevels is gestileerd en gevarieerd.

Detaillering, kleur en materiaal:

- extra aandacht dient besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

6.15 Elst naoorlogs



Ligging deelgebied 15

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

De naoorlogse inbreidingen van Elst liggen binnen de grote ruiten van de traditionele wegenstructuur. Deze wegenstructuur lag er al in 1847. De begrenzingen van de drie inbreidingslocaties worden bepaald door de achterzijde van de percelen, gelegen aan de Rijksstraatweg, de Franseweg, de Schoolweg, Houweg, de Woudweg en de Veenendaalsestraatweg. De inbreidingslocaties zijn allen na de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen.

De Scheur kwam tussen de Schoolweg en de Woudweg in de jaren zestig en zeventig tot ontwikkeling, Het Woud in de jaren tachtig (tussen de Woudweg en de Veenendaalsestraatweg) en vanaf de jaren negentig is het Bosje, tussen de Schoolweg en de Houweg, in ontwikkeling genomen. Thans wordt op deze locatie nog gebouwd.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de inbreidingen vormen een contrast met de lintbebouwing van de rest van Elst. De structuur van de Scheur wordt gekenmerkt door een duidelijke strokenverkaveling waarbij de woonstroken langs lange straten liggen. Het Woud wordt gekenmerkt door een blokverkaveling binnen een rechthoekige wegenstructuur. De woningen in het Bosje staan binnen een kronkelige wegenstructuur, typerend voor een woonerf.

De woningbouw bestaat veelal uit rijtjeswoningen. Andere voorkomende woningtypen zijn (geschakelde) twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. Het projectmatige karakter van de buurten uit zich tevens in de ligging van de rooilijnen. Deze zijn of gelijk per straat of ze verspringen regelmatig. Vrijstaande nieuwbouwwoningen worden gekenmerkt door rooilijnen onder een hoek.

De woonfunctie overheerst het gebied. Op kleine schaal komen enkele buurtvoorzieningen voor zoals scholen en medische verzorging.

Bebouwing

De bouwstroken hebben een zorgvuldige plaatsing binnen het stratenpatroon. De stroken zijn op enige afstand van de straat geplaatst, waardoor er ruimte is voor voortuinen en parkeerplaatsen. Gevels zijn in de meeste gevallen evenwijdig of haaks ten opzichte van de straat geplaatst. In een enkel geval zijn ze onder een hoek ten opzichte van de straat geplaatst. De hoofdgevels zijn meestal georiënteerd op de straat of openbaar groen. De parcellering is smal. De bebouwing heeft in de meeste gevallen twee bouwlagen en is voorzien van evenwijdig aan de straat lopende zadel- of schilddaken. Andere (soms samengestelde) daktypen komen eveneens voor, met name bij vrije sectorwoningen.



Lange bouwstrook aan de Beatrixstraat.



Naoorlogse woningbouw met verschillend kleurgebruik in de gevels.



Nieuwbouw in Het Bosje.



Haakse nokrichtingen komen eveneens voor. Aan- en uitbouwen komen veelvuldig voor in de vorm van erkers, bergingen (ook aan de voorzijde) en luifels. Op een enkele uitzondering na zijn deze in het ontwerp van de woning opgenomen en gelijktijdig met de bouw van de woningen aangebracht. Hoekwoningen onderscheiden zich middels afwijkende of grotere aan- en uitbouwen en hoekramen. De bouwmassa's zijn opgebouwd uit rechthoekige vormen. Gevelgeledingen variëren in de buurten, maar zijn per cluster gelijk. Sommige geledingen worden geaccentueerd middels uitstekende gevelvlakken en andere kleuren. Indelingen van gevels zijn neutraal geordend, waarbij per straat verschillen kunnen optreden. De massaopbouw is in evenwicht, wat wordt versterkt door gelijke goothoogtes per straat of buurt.

Het kleur- en materiaalgebruik binnen de buurten de Scheur en het Woud zijn weinig afwijkend. In de Scheur wordt gebruik gemaakt van donkerrode baksteen en rode dakpannen. Bij sommige rijtjes zijn accenten aangebracht middels bruine baksteen in de gevels. In de Scheur wordt meer gebruik gemaakt van zandbruine en rode baksteen en antracietkleurige dakpannen.

Afwerkingsmaterialen bestaan uit hout en volkernplaat. De woningen in de meest recent gebouwde buurt, het Bosje, maken gebruik van lichtere kleuren, soms in combinatie met donkere kleuren. Voor dakpannen worden verschillende kleuren gebruikt, zoals grijs, rood en antraciet. Per bouwblok is het kleurgebruik gelijk of op elkaar afgestemd. Er wordt hier meer gebruik gemaakt van lichtere kleuren zoals beige, lichtbruin en rood. Voor afwerking worden ook lichte kleuren gebruikt zoals wit, geel en rood. De kleurstelling van de individuele woningbouw verschilt per woning.

Ontwikkelingen en beleid

De projectmatige inbreidingsbuurten De Scheur, Het Woud en Het Bosje vormen de grotere naoorlogse woongebieden binnen Elst. Deze gebieden liggen ingesloten binnen de ruiten van de traditionele wegenstructuur. De eerste twee buurten zijn volledig tot ontwikkeling gekomen. In het Bosje wordt momenteel nog gebouwd. Het beleid van de gemeente is gericht op het ruimte bieden voor verandering en uitbreiding van bestaande functies. Handhaven en aansluiting bij de huidige kwaliteiten is hierbij essentieel. Ten aanzien van welstand houdt dit in dat de eenheid en herkenbaarheid van de buurten gehandhaafd worden. Zo zal bij de welstandstoets gelet worden op aansluiting bij massa, vormen en het kleur- en materiaalgebruik. Bij individueel gebouwde woningen wordt hiermee soepeler omgesprongen. Grootschalige ontwikkelingen zijn, naast de nieuwbouw in Het Bosje, niet te verwachten.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Massa en vorm

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend binnen de omgeving;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen sluiten in detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.

6.16 Remmerden



Ligging deelgebied 16

Detail deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Remmerden ligt aan de Nederrijn en wordt in zijn geheel omgeven door het buitengebied van de gemeente; aan de noordkant ligt de steilwand van de Heuvelrug en aan de zuidkant de uiterwaarden van de Nederrijn. Rhenen ligt ten oosten en Elst ligt ten westen van het terrein. Het gebied wordt ontsloten door de Utrechtsestraatweg, een belangrijke doorgaande route binnen de gemeente.

Het bedrijventerrein is ontstaan rond de oude boerderij Addenshoeve. Eerst vestigden zich langs de rivier steenfabrieken. Rond deze steenfabrieken werd het terrein uitgebreid met kleinere bedrijven. Plaatselijke bedrijven werden uit de bebouwde kom en het landelijk gebied naar Remmerden verplaatst, voornamelijk naar een uitbreiding aan de achterzijde. Hiervoor werd een (doodlopende) nieuwe bedrijfsweg achterlangs aangelegd. Door de ontstaansgeschiedenis is de interne structuur niet optimaal. Een duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur is hierdoor niet te herkennen.

Bebouwing

De meest voorkomende bouwvorm is een hal met plat dak van zeven tot tien meter hoog. De bijbehorende kantoren en nevenruimten liggen in het algemeen aan de voorzijde en zijn meestal een of twee etages hoog. Dit verkleint de schaal. Ook de meeste dienstwoningen liggen aan de weg.

De richtingen van kavelgrenzen en bebouwing stroken met de oorspronkelijke agrarische kavelrichting en met de Utrechtsestraatweg. Knikken worden niet door geleidelijke richtingveranderingen, maar door breukvlakken opgevangen.

De panden zijn midden op de kavels geplaatst en hebben de representatieve gevel evenwijdig aan en op de straat georiënteerd. De bouwmassa's zijn voorzien van platte, lessenaar-, of zadeldaken. De meeste massa's zijn opgebouwd uit eenvoudige en rechthoekige vormen. Sommige bedrijven hebben een verbijzondering aangebracht middels ronde vormen en verschillende gevelvlakken om entrees of kantoorruimtes te accentueren. Gevelgedingen verschillen van pand tot pand. Er komen zowel neutraal geordende indelingen voor als een gevarieerde en gestileerde indeling.

Het kleurgebruik verschilt van pand tot pand. Er wordt overwegend gebruik gemaakt van lichtere kleuren als grijs, blauw, beige en lichtbruin. Om accenten aan te brengen wordt soms gebruik gemaakt van

meerdere kleuren binnen een pand. De bedrijfswoningen zijn opgetrokken uit baksteen en de bedrijfspanden uit staalplaat, betonplaten of baksteen. Bij sommige panden wordt gebruik gemaakt van een combinatie van meerdere hoofdmaterialen.



Moderne vormgeving aan de Utrechtsstraatweg.



Nieuwbouw bestaande uit bedrijfspanden en bedrijfswoningen.



Kleur- en materiaalgebruik geven het pand een eigen plaats op het terrein.



Het kantoorgedeelte is duidelijk te onderscheiden van het bedrijfsgedeelte.

Ontwikkelingen en beleid

Het beleid van de gemeente is gericht op beperkte uitbreiding en verdichting van het bedrijventerrein. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat deze uitbreiding goed moet aansluiten bij de bestaande infrastructuur, en dat nieuwe dienstwoningen de bedrijvigheid niet te veel belemmeren. Het welstandsbeleid is gericht op het behouden en aansluiten bij de bestaande kwaliteiten. Vanwege de ligging aan een belangrijke route, gelden voor bedrijven aan de Utrechtsstraatweg aanvullende welstandscriteria.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is passend bij de oorspronkelijke parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving.

Aanvullende criteria Utrechtsestraatweg

Massa en vorm

- bebouwing op plekken 'in het zicht' onderscheiden zich in hoogte;
- op zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen;
- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- de vormgeving van de gevels is gestileerd en gevarieerd.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van de volgende hoofdmaterialen: baksteen, staalplaten, glas.

7 Algemene welstandscriteria

Er is een vangnet vereist voor die gevallen waarin de object- en gebiedscriteria niet toereikend zijn: de algemene welstandscriteria. Voor het 'inkleuren' van deze aspecten met de algemene principes die de beoordeling van een bouwplan op kwaliteit (of het ontbreken daarvan) mogelijk maken, is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir. Tj. Dijkstra waarin de aspecten in 6 punten worden uitgewerkt. Die worden hier puntsgewijs samengevat, de complete tekst is te vinden in de bijlage:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

1. 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 (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
2. Dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
3. Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit);
4. Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
5. 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.

8 Nieuwe projecten

Zodra een (her-)ontwikkelingslocatie aan de orde is, kan de gemeenteraad aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota. Dat geldt ook voor locaties waar particulieren worden uitgenodigd zelf aan de slag te gaan met woningbouw, zoals bedoeld in de vastgestelde gemeentelijke beleidsnota Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het gaat in dat verband om een vijftal gebieden: hoek Achterbergsestraatweg/Lijsterberg en het Schuilenburgterrein aan de Buitenomme in Rhenen, Het Bosje fase 2 en/of 3 en omgeving voormalige gymzaal Irenestraat 37/Oranjestraat 24 in Elst en Achterberg West fase 2 in Achterberg.

Het opstellen van deze welstandscriteria kan een onderdeel vormen van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor deze nieuwe projecten moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en wordt bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het betreffende gebied.

Bouwaanvragen die worden ingediend voordat de aanvullende gebiedscriteria door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zullen steeds aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Daarbij wordt getoetst aan de van toepassing zijnde criteria voor kleine plannen, objectcriteria en de bestaande gebiedscriteria. Voor zover die niet (meer) van toepassing zijn, worden de algemene welstandscriteria gehanteerd.

9 Excessenregeling

Bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen hoeft te worden aangevraagd, moeten desalniettemin aan minimale welstandseisen voldoen. Op grond van artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

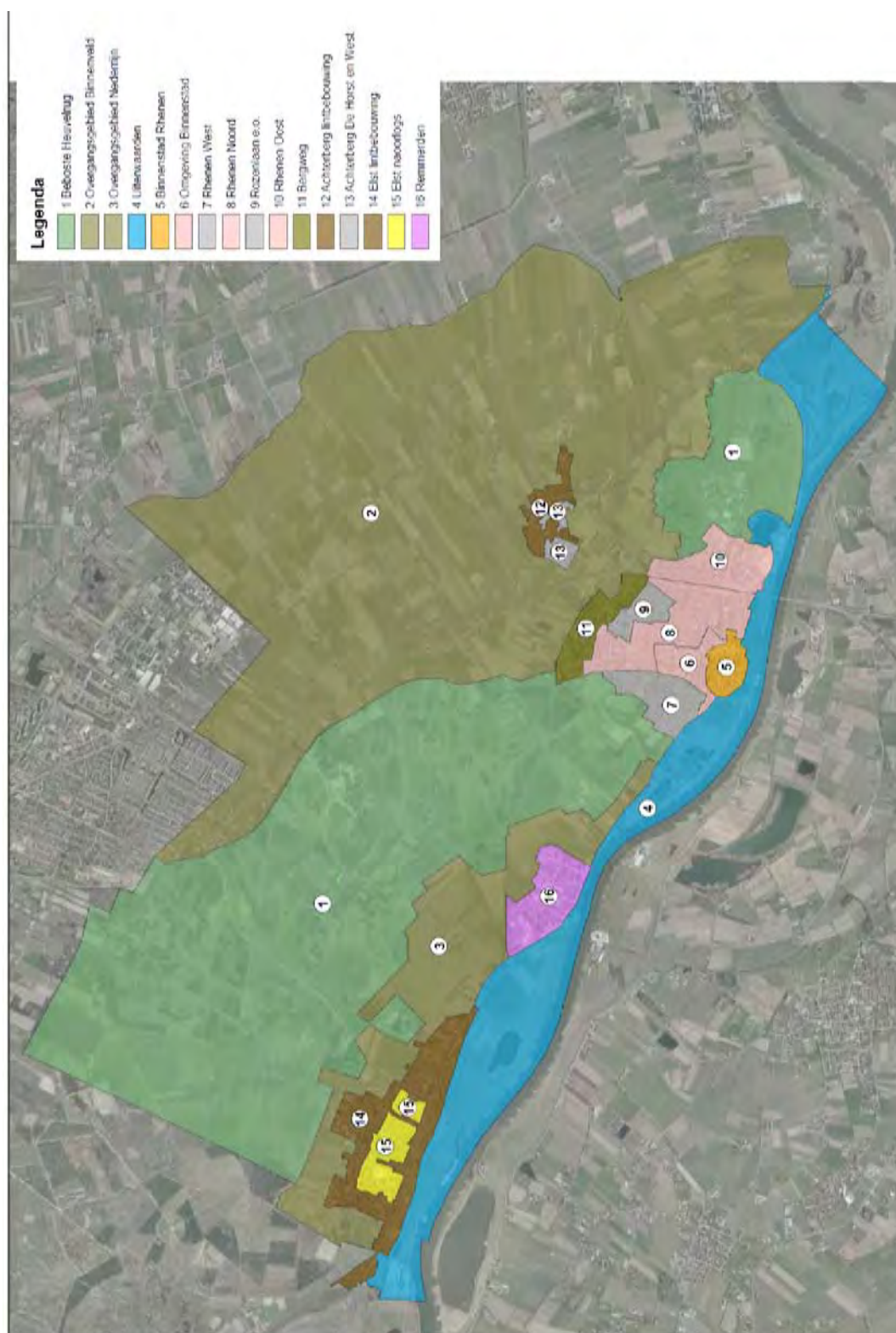
De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft dit betrekking op:

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

Omgevingsvergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine plannen, zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

10 Welstandskaat



Deel C: Bijlagen

Bijlage a: Begrippenlijst

Aanbouw	Bouwwerk dat in directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waaraan het is gebouwd en dat een toevoeging van een afzonderlijke ruimte betreft.
Achtererfgebied	Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.
Afgewolfd	De nok van een zadeldak loopt niet door tot de geveleinden, maar wordt met een driehoekig dakschild of dakvlak afgesloten. Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een zadeldak is afgeschuind.
Arbeiderswoning	Klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtslieden. Veelal twee aan twee of in een rijtje van verscheidene woningen.
Band	Horizontale versiering in natuursteen of baksteen, ter verlevendiging van de gevel.
Bedrijfswoning / Dienstwoning	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
Bijgebouw	Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
Boeiboord	Betimmering of beplating langs een dakrand of goot
Borstwering	Dichte, tot borsthoogte opgetrokken muur, die oorspronkelijk ter verdediging diende. Later wordt een dergelijke muur vooral als bescherming tegen aanvallen aangebracht. In die functie wordt de borstwering langs het dak toegepast in een meer open vorm, bij wijze van leuning of balustrade of zelfs als louter versiering of verwijzing naar het verleden.
Bouwblok	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwwerk	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
Bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
Classicistisch	Richting in de kunst die de modellen van de Griekse en Romeinse oudheid navolgt. In architectuur betekent dit meestal de toepassing van antieke orden.
Dakkapel	Klein uitspringend venster dat het hellende dakvlak onderbreekt, aangebracht om lucht en licht onder de kap toe te laten.
Dakopbouw	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakschild	Elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak.

Damwandprofiel	Metalen beplatingsmateriaal.
Delftse School	Traditionalistische sobere bouwstijl (circa 1925-1955) ontstaan rondom de Delftse hoogleraar bouwkunde ir. M.J. Grandpré Molière; inspiratiebronnen waren de traditionele Nederlandse baksteenbouwtraditie, Scandinavische raadhuizen en Romaanse kerken; kenmerkend zijn vlechtingen, hoekschoorstenen, inheemse metselverbanden, hoge daken en natuurstenen accenten.
Detailering	Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.
Duplex-woning	Woning, hetzij een ééngezinwoning, hetzij een woning in een meergezinshuis, die gesplitst is in twee deelwoningen voor een klein gezin. Deze splitsing is een methode die na de tweede wereldoorlog in verband met de grote woningnood werd toegepast om op korte termijn meer gezinnen aan afzonderlijke woonruimte te helpen. De tijdelijkheid vindt haar oorzaak in het feit, dat deelwoningen niet geheel voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening. Als termijn voor splitsing werd tien jaar genomen.
Dwarshuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst. Beide delen zijn voorzien van een eigen dak.
Eigentijds	Hedendaags, modern.
Erf	Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
Erker	Ronde, vierkante of veelhoekige uitkragende uitbouw aan de gevel, die vaak uitsteekt langs één (of meer) bouwlagen: kan gezien worden als een uitgebouwd venster.
Gevelgeleding	Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, lisenen en lijsten.
Gevelindeling	Compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel.
Hallenhuis	Boerderij naar het Saksische type, het 'los hoes': zware gebinten die een middenbeuk begrenzen, vormen het geraamte, waarbij aan weerszijden de lagere zijbeuken aansluiten. De plattegrond bestaat uit een langwerpige rechthoek, aan de ene smalle zijde de inrit naar de middenbeuk of deel, links en rechts hiervan de lage veestallen in open verbinding met de deel.
Herenhuis	Het herenhuis is te beschouwen als het basistype voor de vele buitenplaatsen die in de 18 ^e en 19 ^e eeuw zijn gebouwd. Kenmerkend is de blok- of kubusvormige hoofdvorm met een symmetrisch ingedeelde voorgevel en plattegrond. In verschillende varianten is dit type woonhuis tot in de 20 ^e eeuw gebouwd. Door zijn statige uiterlijk was het herenhuis bij uitstek geschikt voor gebouwen met een representatieve functie.
Hoofdgebouw	Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
Hoofdvorm	Oorspronkelijk de vorm van het eerste deel.
Ingetogen	Zich onthoudend van buitensporigheden of uitpattingen.
Jaren zestig architectuur	Rationele bouwstijl uit de jaren zestig van de vorige eeuw voortvloeiend uit het Nieuwe Bouwen die zich kenmerkt door het laten zien van de constructie in de gevel hetgeen voortvloeide uit de industriële bouwmethoden: vloeren van beton worden afgewisseld door gevel van baksteen, borstweringen onder de vensters zijn van een afwijkend materiaal (hout, trespas); vensters zijn zo groot mogelijk en bestaan zo veel mogelijk de gehele gevelbreedte (doorzonwoning).

Jaren zeventig architectuur	Bouwtrant uit de jaren zeventig van de vorige eeuw die in reactie op de jaren zestig de strakke, functionele vormgeving verlaat; kenmerkend zijn doorgetrokken gevelgedeelten en dakschilden en afwisselende venstervormen die zorgen voor een gevarieerde gevelopbouw en het toepassen van semi-ambachtelijke materialen: gevels zijn opgetrokken uit baksteen en vaak gedeeltelijk bekleed met hout.
Kaprichting	Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.
Klos	Blokjes waarmee iets op zijn plaats gehouden of ondersteund wordt, zoals een goot(lijst). De klos is een eenvoudige vorm van de console. De klosjes bij een kroonlijst worden ook wel modillons genoemd.
Kroonlijst	Onderdeel van de Griekse bouwkunst (bovenste, uitspringende lijst van een hoofdstel), dat later vrijer wordt toegepast voor elke geprofileerde lijst boven een muur (gootlijst) of een ander belangrijk bouwonderdeel (venster, portiek, dakkapel, lambrizering).
Kozijn	Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen
Kwalitatief	Gewaardeerd beeld waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.
Landgoed	Een geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak – daaronder begrepen die manier waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen – voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.
Landhuis	Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of twee onder een kap gebouwd. Vertoont qua bouwstijl invloeden van stromingen.
Langhuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuis en het achterhuis onder een dak in elkaars verlengde liggen.
Linie	Een reeks van verdedigingswerken die elkaar ondersteunen.
Lint(bebouwing)	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of veenrivier.
Lessenaarsdak	Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.
Mansardedak	Een gebroken dakvorm die door de Fransman Mansard (ca. 1660) is ontwikkeld ten behoeve van meer zolderruimte voor slaapvertrekken. In eenvoudige vorm veel toegepast bij kleine woningen vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw.
Nok	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.
Ondergeschikt	Voert niet de boventoon.
Openbaar toegankelijk gebied	Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, on-der b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
Ornamentiek	Versieringskunst aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk.
Overstek	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.

Parcellering	De mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.
Pilaster	Weinig uitspringende, band- of liseenachtige, van een basement, een schacht en een kapiteel voorziene muurpijler, dienende om een muraalboog ofwel een hoofdgestel te dragen.
Pleisteren	Een muur of plafond bedekken met een laag metselspecie van kalk en zand of portlandcement. Voor fijner inwendig werk wordt de muur eerst gecementeerd (geraapt) en dan overtrokken met een dunne laag pleisterspecie.
Plint	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek	Vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt.
Representatief	Een goede indruk makend, in zijn kenmerken een groep of geheel vertegenwoordigend.
Rijzig	Zo groot dat een bouwwerk boven de omgeving uitsteekt.
Rooilijn	Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg. Ook wel: de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.
Samengesteld	Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.
Schilddak	Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijden.
Serre	Uitbouwsel aan een (woon)huis voornamelijk uit glas bestaand en met deuren in direct contact met de tuin. In de loop van de negentiende eeuw was de serre – het Franse woord voor broeikas – een zeer geliefd onderdeel van zomerhuizen.
Signaalkleur	Opvallende kleuren zoals geel, oranje en rood
Situering	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Stucwerk	In pleisterkalk uitgevoerd werk.
Tentdak	Dak met vier of meer gelijkbenige driehoekige schilden, die samenkomen in een punt.
Traditioneel	Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher. Onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen donkere tinten verstaan, zoals (donker)bruin, donkerrood, grijs e.d.
Topgevel	Gevel aan de korte zijde van een gebouw, zodat de gevellijn het min of meer driehoekige dak volgt.
Uitbouw	Ruimte in een gebouw die naar buiten steekt.
Villa	Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning. De stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19 ^e eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen. De inspiratiebron was de middeleeuwse bouwtraditie van vakwerkhuisen. De nadruk lag op een onregelmatige gevormde dakpartij en een asymmetrische gevelopbouw. Karakteristiek zijn het siermetselwerk, de houten topgeveldecoratie, de gedeeltelijke bepleistering van de gevels of het siermetselwerk in gekleurde baksteen of natuursteen op constructieve punten.

Vlechting	Metselwerk, toegepast bij puntgevels ten behoeve van een versteviging van het verband. Loodrecht op de schuine zijanten van een bakstenen puntgevel worden wigvormige stukken – meestal vier tot acht lagen breed – in horizontale laging ingelaten.
Voorerfgebied	Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
Wolfdak	Dak met afgeschuinde kanten aan de korte zijden.
Woonerf	Een autoluwe woonstraat met een meanderend verloop, vaak eindigend in een hofje of doodlopend; kwam in de jaren zeventig in zwang als voortvloeisel van het gedachtegoed van de Forumbeweging in reactie op de strokenbouw; aan weerszijden bebouwing met verspringende rooilijnen. Zie ook Forumbeweging.
Woonervenstructuur	Verkaveling op basis van woonerven, kenmerkend zijn autoluwe woonstraten met een grillig verloop die door middel van een lusvormige buurtweg op een wijkring worden ontsloten; zie Woonerf.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Woonblok	Aantal aaneengebouwde huizen.
Zadeldak	Dak, bestaande uit twee tegen elkaar geplaatste hellende schilden.
Zuil	Kolom, samengestelde drager met geleding: een ronde schacht die op een basement rust en door een kapiteel bekroond wordt.

Bijlage b: Tekst algemene criteria

Inleiding

De algemene welstandscriteria¹ hebben 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 de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

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.

(N.B. De aandacht wordt er op gevestigd, dat jurisprudentie heeft uitgewezen, dat de relatie vorm - functie niet gebruikt mag worden als grondslag van een welstandsadvies).

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.

¹ De algemene welstandscriteria zijn ontleend aan de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' van prof. ir. T.J. Dijkstra die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

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.

Betekenenissen 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.

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.

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 ongreepbare 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.

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. 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.