

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA</b>                | <b>1</b>  |
| Ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Wijk bij Duurstede | 1         |
| <br>                                                          |           |
| <b>1. CENTRUM WIJK BIJ DUURSTED E</b>                         | <b>1</b>  |
| • Winkelstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede         | 1         |
| • Woonstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede           | 8         |
| • Havenweg en Dijkstraat                                      | 14        |
| • Kasteel Duurstede                                           | 18        |
| <br>                                                          |           |
| <b>2. DE ENK (WIJK BIJ DUURSTED E)</b>                        | <b>21</b> |
| • De Engk                                                     | 21        |
| • Arbeiderswoningen aan de Singel                             | 27        |
| <br>                                                          |           |
| <b>3. FRANKENHOF (WIJK BIJ DUURSTED E)</b>                    | <b>31</b> |
| • Frankenhof                                                  | 31        |
| • Veilingterrein                                              | 36        |
| • Begraafplaatsen Steenstraat                                 | 40        |
| <br>                                                          |           |
| <b>4. DE HEUL (WIJK BIJ DUURSTED E)</b>                       | <b>41</b> |
| • De Heul                                                     | 41        |
| <br>                                                          |           |
| <b>5. NOORDERWAARD (WIJK BIJ DUURSTED E)</b>                  | <b>47</b> |
| • Noorderwaard                                                | 47        |
| • Blauwe pannen                                               | 53        |
| • Zandweg en Hoogstraat                                       | 54        |
| • Langs de Rijn e.o.                                          | 60        |
| <br>                                                          |           |
| <b>6. DE HORDEN (NOORD) (WIJK BIJ DUURSTED E)</b>             | <b>67</b> |
| • De Horden (Noord)                                           | 67        |

|            |                                                     |            |
|------------|-----------------------------------------------------|------------|
| <b>7.</b>  | <b>DE HORDEN (ZUID) (WIJK BIJ DUURSTEDE)</b>        | <b>73</b>  |
|            | • De Horden (Zuid)                                  | 73         |
| <b>8.</b>  | <b>DE HORDEN (MIDDEN) (WIJK BIJ DUURSTEDE)</b>      | <b>79</b>  |
|            | • De Horden (Midden)                                | 79         |
| <b>9.</b>  | <b>DE GEER (WIJK BIJ DUURSTEDE)</b>                 | <b>85</b>  |
|            | • De Geer                                           | 85         |
| <b>10.</b> | <b>BESCHERMD DORPSGEZICHT COTHEN</b>                | <b>91</b>  |
|            | • Ambachtspad, In de Bogerd en de Brink             | 91         |
|            | • Kasteel Rhijnestein                               | 97         |
| <b>11.</b> | <b>KERKWEG E.O. (COTHEN)</b>                        | <b>99</b>  |
|            | • Kerkweg e.o.                                      | 99         |
| <b>12.</b> | <b>WILLEM ALEXANDERWEG EN DORPSSTRAAT (COTHEN)</b>  | <b>105</b> |
|            | • Willem Alexanderweg en Dorpsstraat                | 105        |
| <b>13.</b> | <b>WILLEM ALEXANDERWEG NOORD (COTHEN)</b>           | <b>111</b> |
|            | • Woongebied ten noorden van de Willem Alexanderweg | 111        |
|            | • Sportpark de Kamp te Cothen                       | 112        |
| <b>14.</b> | <b>WILLEM ALEXANDERWEG ZUID (COTHEN)</b>            | <b>113</b> |
|            | • Woongebied ten zuiden van de Willem Alexanderweg  | 113        |
| <b>15.</b> | <b>DE ZUID-OOSTHOEK (COTHEN)</b>                    | <b>115</b> |
|            | • De Zuid-Oosthoek                                  | 115        |

|            |                                                        |            |
|------------|--------------------------------------------------------|------------|
| <b>16.</b> | <b>BESCHERMD DORPSGEZICHT (NEDER-)LANGBROEK</b>        | <b>117</b> |
|            | • Beschermd dorpsgezicht (Neder-)Langbroek             | 117        |
| <b>17.</b> | <b>BUURTSCHAPPEN LANGBROEKERDIJK (NEDER-)LANGBROEK</b> | <b>123</b> |
|            | • Buurtschappen Langbroekerdijk                        | 123        |
| <b>18.</b> | <b>GERRIT ACHTERBERGSTRAAT E.O. (NEDER-)LANGBROEK</b>  | <b>131</b> |
|            | • Gerrit Achterbergstraat e.o.                         | 131        |
| <b>19.</b> | <b>MARGRIETLAAN E.O. (NEDER-)LANGBROEK</b>             | <b>132</b> |
|            | • Margrietlaan e.o.                                    | 132        |
|            | • Sportpark Oranjehof Marijkelaan                      | 133        |
| <b>20.</b> | <b>KERKELAND EN WEIDEDREEF (NEDER-)LANGBROEK</b>       | <b>134</b> |
|            | • Kerkeland en Weidedreef                              | 134        |
| <b>21.</b> | <b>DE BOOMGAARD (NEDER-)LANGBROEK</b>                  | <b>136</b> |
|            | • De Boomgaard                                         | 136        |
| <b>22.</b> | <b>LANGBROEKERWETERINGGEBIED</b>                       | <b>137</b> |
|            | • Langbroekerweteringgebied                            | 137        |
|            | • Kastelen Langbroekerweteringgebied                   | 150        |
| <b>23.</b> | <b>BEDRIJVENTERREINEN</b>                              | <b>152</b> |
|            | • Bedrijventerrein Broekweg Wijk bij Duurstede         | 152        |
|            | • Bedrijventerrein Willem Alexanderweg Cothen          | 153        |
|            | • Voormalige steenfabriek in de Lunenburgerwaard       | 154        |
| <b>24.</b> | <b>BUURTSCHAP DEN OORD</b>                             | <b>158</b> |
|            | • Buurtschap Den Oord                                  | 158        |

|            |                                                                    |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>25.</b> | <b>BUITENGEBIED DIJKLINTEN</b>                                     | <b>166</b> |
|            | • Landelijke dijklinten                                            | 166        |
|            | • Sportcomplex Mariënhoeve Wijk bij Duurstede                      | 173        |
|            | • Volkstuinen Middelweg Oost Wijk bij Duurstede                    | 174        |
| <b>26.</b> | <b>BUURTSCHAP DWARSDIJK E.O.</b>                                   | <b>176</b> |
|            | • Buurtschap Dwarsdijk                                             | 176        |
| <b>27.</b> | <b>BUITENGEBIED STROOMRUGLINTEN</b>                                | <b>184</b> |
|            | • Landelijke stroomruglinten                                       | 184        |
| <b>28.</b> | <b>BUITENGEBIED POLDERLINTEN</b>                                   | <b>190</b> |
|            | • Landelijke Polderlinten                                          | 190        |
| <b>29.</b> | <b>PRINSES IRENE SLUIZENCOMPLEX</b>                                | <b>198</b> |
|            | • Prinses Irene Sluizencomplex                                     | 198        |
| <b>30.</b> | <b>VOORMALIGE STEENFABRIEK BOSSCHERWAARDEN</b>                     | <b>204</b> |
|            | • Voormalige steenfabriek Bosscherwaarden                          | 204        |
|            | • Arbeiderswoningen bij de voormalige steenfabriek Bosscherwaarden | 206        |



## 5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA

### Ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Wijk bij Duurstede

Op 1 januari 1996 zijn de gemeenten Langbroek, Cothen en Wijk bij Duurstede samengevoegd tot één gemeente. De kern Wijk bij Duurstede ligt in het zuiden van het Kromme Rijngebied, aan de Neder-Rijn/Lek. Tot het punt waar de Kromme Rijn van de hoofdstroom afbuigt en in noordelijke richting stroomt, draagt de rivier de naam Neder-Rijn en ten westen van dit punt de naam Lek. Het buitengebied van Wijk bij Duurstede is in hoofdzaak in gebruik als grasland, en in mindere mate voor de fruitteelt. In 1811 is Wijk bij Duurstede gevormd uit het vroegere gerecht, een van oorsprong middeleeuwse bestuurlijke en juridische eenheid. Met de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal werden de oude stadsgrenzen al eens gewijzigd.

#### Landschap

##### *Wijk bij Duurstede*

De bodem van het Kromme Rijngebied bestaat hoofdzakelijk uit rivierafzettingen. Op het grondgebied van de voormalige gemeente Wijk bij Duurstede komen voornamelijk stroomruggen, crevasseruggen (verspoelde stroomruggronden, die afgezet zijn op de komgronden vanuit aftakkingen van een belangrijke stroom) en oeverwallen voor, die aan weerszijden van de Kromme Rijn en langs de Neder-Rijn/Lek liggen. De stroomruggen, crevasseruggen en komgronden zijn ontstaan in perioden van hoge waterstand, toen verschillende takken van de rivier de Rijn grof, zandig en zavelig materiaal dichtbij de bedding en fijner, kleilig materiaal op enige afstand afzette. De gronden langs de bedding (de oeverwallen) en de bedding zelf werden op die manier het meest opgehoogd. Verderaf werd een pakket zware, ondoorlatende komklei afgezet.

Op den duur kwam de bedding zo hoog te liggen dat de rivier door zijn eigen oeverwallen heen brak en in het achterliggende komgebied een nieuwe loop zocht. De oude loop bleef als een stroomrug, dat wil zeggen een dichtgeslibde bedding met flankerende oeverwallen, in het landschap achter. Op deze manier is een aantal elkaar ten dele overlappende stelsels van stroomruggen en komgronden gevormd. Aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal, in het Wijkerbroek en de Lage Maat, ligt een gebied met komgronden.

De loop van de huidige Kromme Rijn dateert globaal uit de Karolingische tijd. In 1122 werd de rivier aan de Lek afgedamd. Behalve de (nu watervoerende) bedding van de huidige Kromme Rijn liggen er in Wijk bij Duurstede nog enkele dichtgeslibde restgeulen van vroegere rivierlopen, onder andere ter plaatse van de Hoogstraat. De Lek was van oorsprong een onbetekenende aftakking van het Neder-Rijnsysteem in westelijke richting. Na het begin van de jaartelling begon de Lek meer water te voeren en werd geleidelijk niet alleen belangrijker dan de Kromme Rijn, maar uiteindelijk zelfs de hoofdstroom van de Neder-Rijn. De rivier werd vermoedelijk in de 12<sup>e</sup> eeuw bedijkt.

Direct aan de Lek liggen de uiterwaarden, van west naar oost de Buitenwaard, de Bosscherwaarden, de Lunenburgerwaard en de Waarden van Gravenbol, die voor de bochtafsnijding van de Rijn na de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal voor een deel een geheel met de Roodvoet vormden. De uiterwaarden zijn gevormd na de bedijking. De dijken werden aangelegd op enige afstand van het zomerbed van de rivier, zodat ze niet al te hoog hoefden te zijn. De grote waterafvoer kon dan 's winters plaatsvinden in een vrij breed winterbed. Tussen de rivier en de dijken werden, door opslibbing, vervolgens de uiterwaarden gevormd. Langs het zomerbed werden vaak zomerkaden aangelegd, zodat de uiterwaarden als weiland gebruikt konden worden. In de Lunenburgerwaard en in de Bosscherwaarden zijn dergelijke zomerkaden aanwezig.

#### *Cothen*

In Cothen bestaat de bodem uit afzettingen van de Kromme Rijn en van oudere, verzande Rijnstromen. Het overgrote deel van de oppervlakte van Cothen kan gerekend worden tot de stroomruggronden, bestaande uit zavel of lichte klei. De stroomruggronden die zijn gelegen ten zuiden van de Rijnsloot worden gerekend tot de Houtense stroomrug. Midden op deze rug liggen in Cothen enkele restgeulen, fossiele (verlande) Rijn-lopen, die ten dele als kavel- of afwateringsloten zijn blijven bestaan (bijvoorbeeld de Rijnsloot). Jonger zijn de stroomruggronden langs de Kromme Rijn. Ook de Kromme Rijn zelf kan, na dichtslibbing in de vroege Middeleeuwen en afdamming in 1122 bij Wijk bij Duurstede, als een watervoerende restgeul worden beschouwd. Komgronden komen in Cothen maar in enkele kleine gebieden voor. Het belangrijkste is de strook komgrond langs de grens met Langbroek, die deel uitmaakt van het veel grotere komkleigebied van Langbroek. Een kleine kom ligt langs de Rijnsloot, ingeklemd tussen de Houtense stroomrug en de jongere Kromme Rijnstroomrug. Een afwijkende afzetting vindt men in een klein gebied in het noordoosten van Cothen, daar liggen crevasse-afzettingen.

#### *Langbroek*

Ook een klein deel van het Langbroeker-gebied bestaat uit stroomrugafzettingen en uit crevasse-afzettingen. Een restant van een rivierloop van waaruit de sedimentatie heeft plaatsgevonden is hierin de vorm van een dichtgeslibde restgeul aanwezig. Achter de oeverafzettingen ligt een groot komgebied met zware ondoorlatende klei. Aan deze grond heeft Langbroek zijn naam te danken. Vóór de ontginning lag hier een uitgestrekt moeras- of broekbos, met een vochtige en ondoorlatende bodem. Naar het noorden toe bedekt de komklei een aantal zuidwest-noordoost lopende oudere pleistocene dekzandruggen, die nog verder naar het noorden toe onder het kleidek vandaan komen. Ook bedekt de klei vrij vlakke dekzanden, die eveneens aan de noordwestkant van Langbroek aan de oppervlakte liggen.

Langbroek is betrekkelijk laat ontgonnen. De gevolgde ontginningswijze was die van de zogenaamde cope, die in het westnederlandse veengebied sinds de 11<sup>e</sup> eeuw gebruikelijk was. De ontginners trokken de moerassen in en men groef er weteringen en sloten voor de afwatering. De maten van de percelen waren vaak smalle en langwerpige copes. Een cope had een breedte van ongeveer 110 meter en een standaardlengte van 1250 meter. Zo ontstond het copeland-schap, ook wel het slagenlandschap genoemd.

## Kernen en nederzettingen

### *Wijk bij Duurstede*

Rond 700 ontstond de handelsnederzetting Dorestad, een stad van internationaal belang vanwege de gunstige ligging aan de Rijn en de Lek. Waar nu de Hoogstraat loopt, lag toen het havencomplex. De stad ging ten onder, eind 9e eeuw, na een overval door Noormannen. Rond het midden van de 10e eeuw ontstonden er verschillende agrarische nederzettingen langs de Kromme Rijn, waaronder Wijk en waarschijnlijk ook Cothen. Wijk was een agrarische nederzetting die was blijven voortbestaan na de verwoesting van Dorestad.

In de 13<sup>e</sup> eeuw waren de stenen huizen in opkomst, langs de Langbroekerwetering ontstonden vele kleine kasteeltjes die vaak het woord steen of steijn in zich dragen. In 1270 ontstaat zo'n bakstenen bouwsel op de plek van het oude Dorestad. Ter herinnering aan Dorestad noemt de eigenaar zijn woontoren: Duurstede. Wijk sluit zich aan bij Duurstede dat resulteert in het dorp Wijk bij Duurstede. In 1300 krijgt Wijk bij Duurstede stadsrechten.

Met het verkrijgen van stadsrechten ontstond een probleem met de oude kerk, die buiten de stadsmuren viel. Binnen de veste moest een nieuwe gebouwd worden. In 1365 was deze kerk klaar en in 1486 werd deze onder de toenmalige bisschop uitgebreid met de huidige toren. Wegens geldgebrek heeft de uiteindelijke bouw lang op zich laten wachten. De kerk werd in de daarop volgende eeuwen vervolmaakt. De oude kerk aan de Markt is nog steeds een imposant bouwwerk midden in Wijk bij Duurstede.

Intussen ging midden 15e eeuw de heerschappij over van edelen naar de bisschop van Utrecht. Deze besloot zich uit veiligheidsoverwegingen te vestigen op de woontoren te Duurstede, waar hij een groot en machtig kasteel liet bouwen, met daarin de vierkante toren. Kasteel Duurstede kende een paar bisschoppen voordat het in 1580 in eigendom kwam van de Staten van Utrecht. Het kasteel werd niet meer bewoond en raakte in verval. In het rampjaar 1672 werd onder de Franse heerschappij de binnenstad verwoest en mochten de bewoners als schadeloosstelling de muren van het kasteel afbreken om hun huizen weer mee op te bouwen. Kasteel Duurstede was toen een ruïne. In 1852 kreeg de ruïne van de bekende tuinarchitect Zocher een stadspark, wat goed verzorgd werd in 1883 en 1948 werd de ruïne van het kasteel gerestaureerd. Op dit moment is het kasteel in gebruik, net als vroeger, als een centrum voor kunst, cultuur en gastronomie.

De eerste uitbreidingen van de stad waren de wijken De Engk en Frankenhof ten westen van de binnenstad. Later gevolgd door de wijken De Heul, Noorderwaard en het noordelijk gedeelte van De Horden. Later werd de wijk De Horden naar het zuiden toe uitgebreid met uiteindelijk begin jaren '90 het middengedeelte ten noorden van de Hordenweg en aan het stadspark. Op dit moment is de wijk de Geer in aanbouw ten noorden van de wijk De Heul.

### *Cothen*

Cothen, ook een typisch Kromme Rijndorp, vertoont qua structuur overeenkomsten met Werkhoven, Odijk en Bunnik. Alle dorpen liggen op de Kromme Rijn stroomrug, nabij de bedding van de Rijn. De bouwlanden sluiten op de nederzetting aan. De Brink en de Meent zijn kenmerkende elementen. Van oorsprong was een brink gemeenschappelijk, de plaats waar 's avonds het vee werd samengedreven. Later kregen de brinken steeds meer het karakter van centrale dorpspleinen. De Meent werd gebruikt als gemeenschappelijke boomgaard. De Kromme Rijn was vroeger een belangrijke route voor goederentransport.

Tot de samenvoeging met Wijk bij Duurstede en Langbroek, was Cothen de kleinste gemeente in de provincie Utrecht. Het is van oorsprong een plattelandsgemeente bestaande uit de nederzettingen Cothen en Dwarsdijk. Na 1945 zijn enkele nieuwbouwwijken bijgebouwd, waardoor het accent is komen te liggen op de woonfunctie van het dorp. Vanouds speelde de landbouw qua economische activiteit een belangrijke rol. Rond de eeuwwisseling verschoof het accent van akkerbouw naar veeteelt en fruitteelt. De laatste jaren zien we een verdere specialisatie, waarbij boeren óf vee houden, óf fruit telen.

In 1885 kwam het dorp uit haar isolement doordat de tramlijn Doorn-Wijk bij Duurstede werd geopend. De lijn sloot aan op de tramverbinding Zeist-Rhenen, die op haar beurt weer aansloot op het spoorwegnet. Concurrentie van o.a. de vrachtauto en de bus kondigde de sluiting van deze verbinding in 1932 aan. Bezienswaardig in Cothen zijn vooral de omgeving van de Brink en de boomgaard aan het Ambachtspad, de tramwachterswoning, brughoofd en Kasteel Rhijnestein. Het silhouet van Cothen wordt vooral bepaald door de toren van de katholieke kerk en de Molen Oog in 't Zeil. Cothen heeft een dorpskern, die gedeeltelijk is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Zowel in het dorp als in het buitengebied zijn er karakteristieke bouwwerken.

#### *(Neder)Langbroek*

Langbroek is ontstaan uit de nederzettingen Nederlangbroek en Overlangbroek. Aan beide zijden van de Langbroekerwetering ontstond een min of meer losse lintbebouwing, door de plaatsing van boerderijen vooraan op de kavels. In de Veertighoeven ontstond op het kruispunt van de Cotherweg en de wetering de nederzetting Nederlangbroek. Voor een kerk was al bij de ontginning een plaats gereserveerd. Bij de keuze van juist deze plek zal de nabijheid van de doorgaande weg tussen het Kromme Rijngebied en de Heuvelrug, de Cother-/Doornseweg die al voor de ontginningen bestond meegespeeld hebben. Bij de kerk ontwikkelde zich gaandeweg een dorpje. Net als in de (es-) dorpen in de omgeving, zoals Odijk en Werkhoven, werd een brink of meent aangelegd. In Langbroek heeft de brink van oudsher als dorpsplein gefunctioneerd. De kerk van Nederlangbroek is vermoedelijk nog in de 12<sup>e</sup> eeuw als dochterkerk van Doorn gesticht. De parochie omvatte het gehele ontginningsgebied. Aan weerszijden van de Cother-/Doornseweg ontstonden nieuwe woongebieden.

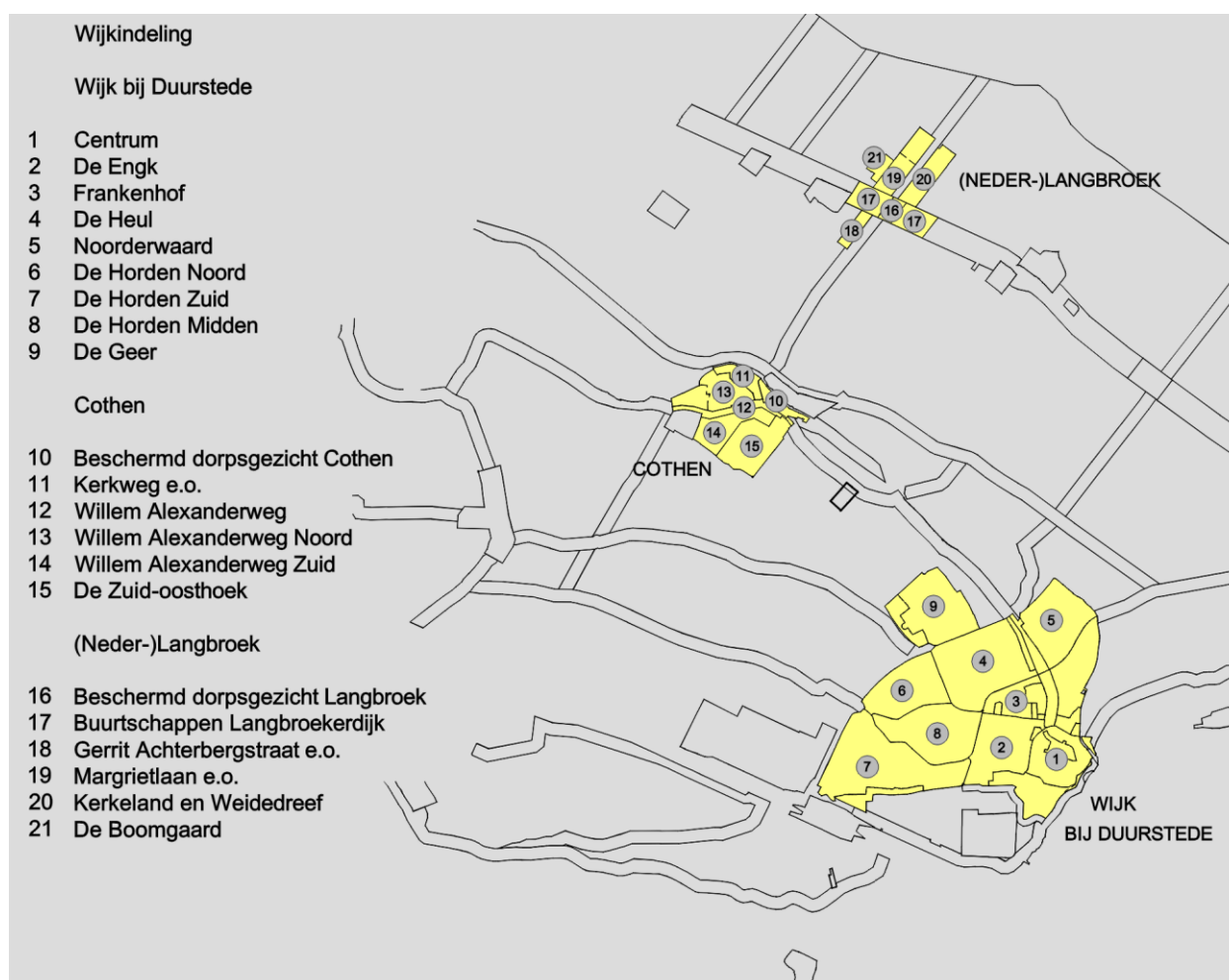
#### *Overlangbroek*

Tussen 1333 en 1337 werd de parochie van Overlangbroek, waar ook een kerk gebouwd werd, afgesplitst van Nederlangbroek. De eerste vermelding van Overlangbroek dateert uit 1289 en betreft het rechtsgebied Overlangbroek, of er toen al een dorp bestond is niet duidelijk. Wel

stonden er langs de wetering boerderijen. Uit de situatie ter plaatse is af te leiden dat er bij de ontginning geen ruimte voor een kerk is gereserveerd. Er lijkt een ingreep te zijn gedaan in het oorspronkelijk beloop van de Langbroekerdijk en –wetering. Hoewel de weg en de wetering nu aan de zuidkant om de kerk heen lopen, is op kaart nog goed te zien dat beiden oorspronkelijk rechtdoor liepen.

### Indeling in wijken

Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek zijn voor deze welstandsnota ingedeeld in een aantal gebieden en wijken die in meer of mindere mate als een eenheid worden beschouwd. Sommige wijken kunnen in buurten worden onderverdeeld. Een aantal meer verspreid gelegen gebieden is onder één noemer genomen, zoals de bedrijventerreinen en het buitengebied. Per wijk is een korte beschrijving opgesteld van de karakteristiek. Binnen een wijk kunnen wat de architectuur betreft verschillende kenmerkende gebieden voorkomen.



De volgende wijken zijn te onderscheiden in deze nota:

### **Wijk bij Duurstede**

1. Centrum Wijk bij Duurstede
  - Winkelstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede
  - Woonstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede
  - Havenweg en Dijkstraat
  - Kasteel Duurstede
2. De Engk
  - De Engk
  - Arbeiderswoningen aan de Singel
3. Frankenhof
  - Frankenhof
  - Veilingterrein
  - Begraafplaatsen Steenstraat
4. De Heul
  - De Heul
5. Noorderwaard
  - Noorderwaard
  - Blauwe pannen
  - Zandweg en Hoogstraat
  - Langs de Rijn e.o.
6. De Horden (Noord)
  - De Horden (Noord)
7. De Horden (Zuid)
  - De Horden (Zuid)
8. De Horden (Midden)
  - De Horden (Midden)
9. De Geer
  - De Geer

### **Cothen**

10. Beschermd Dorpsgezicht Cothen
  - Ambachtspad, In de Bogerd en de Brink
  - Kasteel Rhijnestein
11. Kerkweg e.o.
  - Kerkweg e.o.
12. Willem Alexanderweg en Dorpsstraat
  - Willem Alexanderweg en Dorpsstraat
13. Willem Alexanderweg Noord
  - Woongebied ten noorden van de Willem Alexanderweg
  - Sportpark de Kamp te Cothen

14. Willem Alexanderweg Zuid
  - Woongebied ten zuiden van de Willem Alexanderweg
15. De Zuid-Oosthoek
  - De Zuid-Oosthoek

#### **(Neder-)Langbroek**

16. Beschermd dorpsgezicht (Neder-)Langbroek
  - Beschermd dorpsgezicht (Neder-)Langbroek
17. Buurtschappen Langbroekerdijk
  - Buurtschappen Langbroekerdijk
18. Gerrit Achterbergstraat e.o.
  - Gerrit Achterbergstraat e.o.
19. Margrietlaan e.o.
  - Margrietlaan e.o.
  - Sportpark Oranjehof Marijkelaan
20. Kerkeland en Weidedreef
  - Kerkeland en Weidedreef
21. De Boomgaard
  - De Boomgaard

#### **Overige**

22. Langbroekerweteringgebied
  - Langbroekerweteringgebied
  - Kastelen Langbroekerweteringgebied
23. Bedrijventerreinen
  - Bedrijventerrein Broekweg Wijk bij Duurstede
  - Bedrijventerrein Willem Alexanderweg Cothen
  - Voormalige steenfabriek in de Lunenburgerwaard
24. Buurtschap Den Oord
  - Buurtschap Den Oord
25. Buitengebied Dijklinten
  - Landelijke dijklinten
  - Sportcomplex Mariënhoeve Wijk bij Duurstede
  - Volkstuinen Middelweg Oost Wijk bij Duurstede
26. Buurtschap Dwarsdijk e.o.
  - Buurtschap Dwarsdijk
27. Buitengebied Stroomruglinten
  - Landelijke stroomruglinten
28. Buitengebied Polderlinten
  - Landelijke Polderlinten
29. Prinses Irene Sluizencomplex
  - Prinses Irene Sluizencomplex

30. voormalige steenfabriek Bosscherwaarden

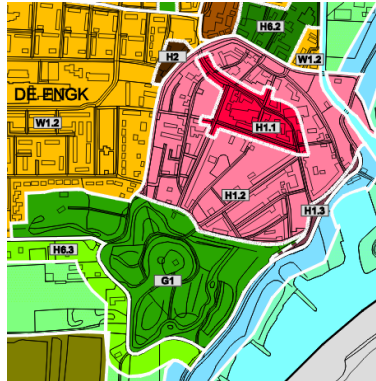
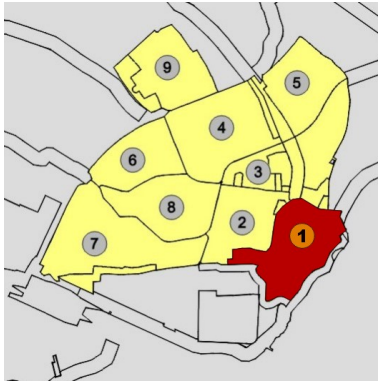
- Voormalige steenfabriek Bosscherwaarden
- Arbeiderswoningen bij de voormalige steenfabriek Bosscherwaarden



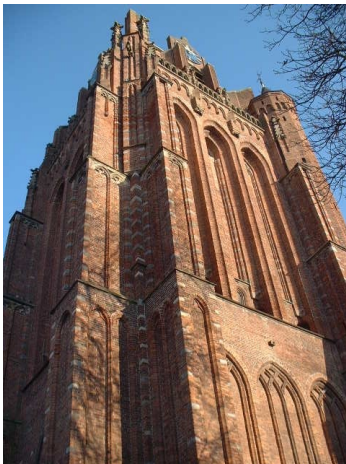




## 1. CENTRUM WIJK BIJ DUURSTEDE



### Winkelstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede (Gebiedstype H1.1)



De belangrijkste gebouwen binnen de historische kern van Wijk bij Duurstede zijn de beide kerken, waaronder de Grote kerk, Nederhof, het oude stadhuis, De Schakel, het oude Ewoud en Elisabeth Gasthuis, het klooster, de Molen Rijn en Lek en Kasteel Duurstede. Een ander belangrijk gegeven zijn de vele woonhuizen, welke stammen uit de eerste helft van de zestiende eeuw. Het grootste deel van de binnenstad van Wijk bij Duurstede kent een dichte bebouwing. De nok van de gebouwen is vrijwel overal evenwijdig aan de straat. In de directe omgeving van de stad vinden we de beermuur, welke de stad van oudsher beschermt tegen de hoge waterstand van de Rijn.

Door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de vesting zijn veel panden op een beperkt grondgebied gebouwd. Dit heeft geleid tot een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straatjes en steegjes. De percelen zijn over het algemeen smal en diep met woningen direct aan de straat zonder voortuin. De bebouwing is, uitgezonderd enkele grote gebouwen, zoals een kerk of stadhuis, kleinschalig van karakter. De historische omgeving vormt een toeristische trekpleister waardoor aan de centrumstraten enkele winkels en café-restaurants liggen. De reclame op de gevels en in de straat zijn terughoudend aangebracht.



Het winkelgebied van Wijk bij Duurstede wordt gevormd door de straten rondom de Markt, zoals de Kloosterleuterstraat en Peperstraat en Veldpoort. De bebouwing is ontstaan rondom het oude stadhuis en de kerk, deze belangrijke gebouwen zijn gesitueerd aan de Markt.

De winkels en bovenwoningen zijn overal georiënteerd op

de straat. Er is een kleine variatie in bouwhoogte, kleur van het dak en de gevelkleur. Een van de kenmerken is het gebruik van witte gepleisterde gevels en baksteen.

Na 1940 zijn er weinig ruimtelijke veranderingen doorgevoerd in de binnenstad van Wijk bij Duurstede. De structuur van de stad is gebleven zoals deze was.

### **Welstandsniveau**

Voor de winkelstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen.
- De zijdelingse afstand tussen de gebouwen is gesloten.

#### **Oriëntatie:**

- Hoofdbebouwing is georiënteerd op de straten en pleinen van de centrumgebieden. Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat.
- Langwerpig, liggend en staand en blokvormige bouwmassa's.
- Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.
- Accenten op pleinhoeken toegestaan.

#### **Bouwhoogte:**

- 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele straat- of pleinwand.
- Zadeldak, schilddak.
- Zichtbaar hellende kap.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig aan de straat georiënteerde kaprichting (langsrichting).
- Incidenteel topgevels met een dakvlak dwars op de straat (bij smalle panden) of dakschild aan de voorzijde.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Duidelijke indeling: voorgevel is te onderscheiden in middenstuk en een dakopbouw.
- Middenstuk symmetrisch.
- Hoge onderverdiepingen en 1<sup>ste</sup> verdieping, lagere toplaag (bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Vensteropbouw: afnemend van begane grond naar 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping.
- Gebruik dakkapellen toegestaan, hiervoor geldt het bestemmingsplan.
- (Winkel)puien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw 1<sup>ste</sup> verdieping.

#### **Gevelgeleding:**

- De verticale geleding van het hoofdgebouw handhaven.
- Hoge en staande kozijnen en ramen en relatief smalle muurdammen aanbevelen.

**Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plasticiek door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Hoge plasticiteit in raampartijen door toepassen van een behoorlijk diepe neggemaat.
- Forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging (met name bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Geaccentueerde deur- en raamlijsten.

**Materialisatie en detaillering van het bouwwerk****Materiaalgebruik en verwerking:**

- Gevels: Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.
- Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevel zijn niet toegestaan.
- Glas niet als grootste geveloppervlak.
- Metselverband: kruisverband of halfsteensverband.
- Voegvorm: geknpte voeg, platvolle voeg (eventueel gedaagd).
- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: keramische pannen.
- Geen mastiek zichtbaar in de gevelwand.

**Specifieke materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: rode tinten of wit gepleisterd.
- Voegkleur: lichte voegspecie.
- Pleisterwerk: licht.
- Kozijn- en dakrandkleur: lichtkleurig (kozijnen licht en roeden donker).
- Dakbedekking: rood of blauwgrijs.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Reclame onder condities toegestaan (zie sneltoetscriteria voor 'reclame').
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter vergunningplichtig bouwwerk zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant.
- Materiaal, kleur en detailleringsniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak (afhankelijk van architectuur).

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak (afhankelijk van architectuur).
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

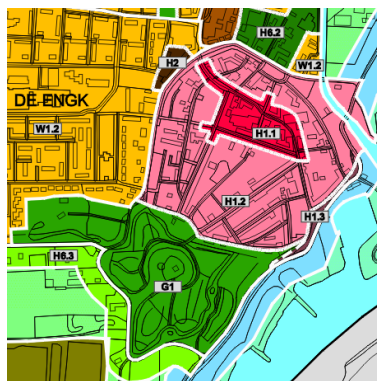
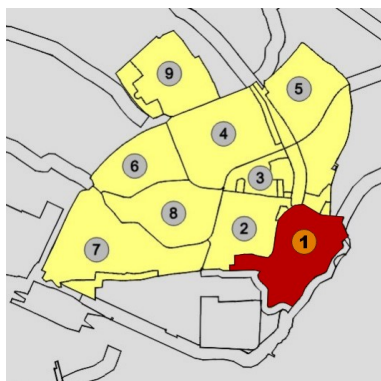
- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe (winkel)puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend
- (Winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek



**erfafscheidingen**

- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

## Woonstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede (Gebiedstype H1.2)



Rondom het winkelgebied liggen de woonstraten van het centrum van Wijk bij Duurstede. Dit is het rustigere gedeelte van de historische stad, met name in gebruik als woongebied. In dit gebied is ook het Kantonaal en Stedelijk Museum gevestigd aan de Muntstraat. Door de kleine schaal van de historische stad gaat het slechts om een beperkt aantal straten. Om er enkele te noemen: de Achterstraat, Volderstraat, Mazijk, Muntstraat en de Wilhelminastraat, welke vanuit de binnenstad richting kasteel Duurstede lopen.



Het profiel bestaat uit smalle straten die te bereiken zijn vanuit het winkelgebied. Door het smalle profiel zijn ze alleen toegankelijk voor bestemmings- of eenrichtingverkeer. Voor voetgangers en fietsers zijn ze via kleine gangen en paden langs diverse panden in de centrumstraten te bereiken. De bebouwing is over het algemeen laag (één tot twee lagen met kap). De bebouwing staat vrijwel direct op straat, waardoor de gebieden een besloten en dicht karakter krijgen. Er werden voornamelijk kleinschalige woningen gebouwd. Het huidige stratenpatroon van de oude kern van Wijk bij Duurstede kent zijn oorsprong tussen 1440 en 1450.

### Welstandsniveau

Voor de woonstraten in het centrum van Wijk bij Duurstede geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen.
- De zijdelingse afstand is gesloten.

#### **Oriëntatie:**

- Hoofdbebouwing is georiënteerd op de straten. Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat.
- De bebouwingswand is samengesteld uit in maatvoering verschillende verticale bouwmassa's.
- Langwerpig, liggend en staand en blokvormig.
- Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.
- Accenten op straathoeken toegestaan.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele gevelwand.
- Zadeldak, schilddak.
- Zichtbaar hellende kap.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig aan de straat georiënteerde kaprichting (langsrichting).
- Incidenteel topgevels met een dakvlak dwars op de straat (bij smalle panden) of dakschild aan de voorzijde.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Duidelijke indeling: voorgevel is te onderscheiden in middenstuk en een dakopbouw.
- Middenstuk symmetrisch.
- Hoge onderverdiepingen en 1e verdieping, lagere toplaag (bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Vensteropbouw: afnemend van begane grond naar 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.
- Gebruik dakkapellen toegestaan, hiervoor geldt het bestemmingsplan.
- Puien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw 1e verdieping.

#### **Gevelgeleding:**

- De verticale geleding van het hoofdgebouw handhaven.
- Hoge en staande kozijnen en ramen en relatief smalle muurdammen aanbevolen.

#### **Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Hoge plasticiteit in raampartijen door toepassen van een behoorlijk diepe neggemaat.
- Forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging (met name bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Geaccentueerde deur- en raamlijsten.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalgebruik en verwerking:**

- Gevels: Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.
- Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevel zijn niet toegestaan.
- Glas niet als grootste geveloppervlak.
- Metselverband: kruisverband of halfsteensverband.
- Voegvorm: geknipte voeg, platvolle voeg (eventueel gedaagd).
- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: keramische pannen.
- Geen mastiek zichtbaar in de gevelwand

#### **Specifieke materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: Hoofdzakelijk rode tinten of wit gepleisterd.
- Voegkleur: lichte voegspecie.
- Pleisterwerk: licht
- Kozijn- en dakrandkleur: lichtkleurig (kozijnen licht en roeden donker).
- Dakbedekking: rood of blauwgrijs.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Gestuukt trasraam toegestaan.
  - Reclame alleen in gevelvlak toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees en trappartijen toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter vergunningplichtig bouwwerk zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant.
- Materiaal, kleur en detailleringsniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak (afhankelijk van de architectuur).

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak (afhankelijk van de architectuur).
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

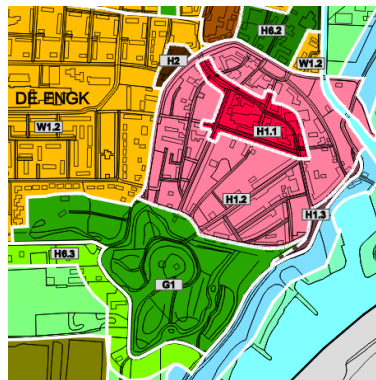
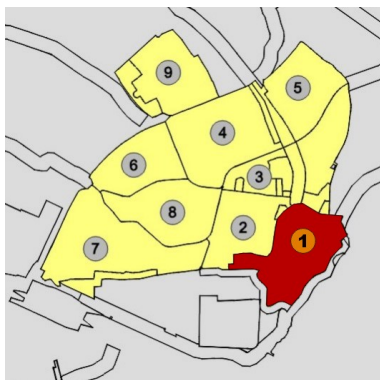
##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe (winkel)puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- (Winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek

**erfafscheidingen**

- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

## Havenweg en Dijkstraat (Gebiedstype H1.3)



De bebouwing langs de Dijkstraat, wordt gekenmerkt door een comen rode dakpannen. De nokhoogte schillend en loopt vanuit het zuid-Rijn en Lek trapsgewijs op. De Mooverigens de enige walpoortmolen aangesloten bij de vereniging De

In de negentiende eeuw bestond de verdediging van Wijk bij Duurstede uit een middeleeuws stelsel van muren, half-ronde torens en poorten. Een deel van de oude stadsmuur is tot in de twintigste eeuw behouden gebleven. Van de zes stadspoorten van Wijk bij Duurstede is er slechts één bewaard gebleven. Dit is de Runmolenpoort, of Leuterpoort.



en de Havenweg, pleet witte voorgevel is per gebouw verden richting de Molen Rijn en Lek is in Nederland, en is Hollandse Molen.

### Welstandsniveau

Voor de Havenweg en Dijkstraat geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.



### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- De stadsmuur volgende rooilijn dient gehandhaafd te worden.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen.
- De zijdelingse afstand is gesloten.

#### **Oriëntatie:**

- De bebouwing is op de straat georiënteerd

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat.
- De bebouwingswand is samengesteld uit in maatvoering verschillende verticale bouwmassa's.
- Langwerpig, liggend en staand en blokvormig.
- Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.
- Accenten op straathoeken toegestaan.

#### **Bouwhoogte:**

- 2 tot 3 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele gevelwand.
- Zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Zichtbaar hellende kap.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig aan de straat georiënteerde kaprichting (langsrichting).

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Duidelijke indeling: voorgevel is te onderscheiden in middenstuk en een dakopbouw.
- Middenstuk symmetrisch.
- Hoge onderverdiepingen en 1<sup>ste</sup> verdieping, lagere toplaag (bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Vensteropbouw: afnemend van begane grond naar 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping.
- Gebruik dakkapellen toegestaan, hiervoor geldt het bestemmingsplan.
- Puien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw 1<sup>ste</sup> verdieping.

#### **Gevelgeleding:**

- De verticale geleding van het hoofdgebouw handhaven.
- Hoge en staande kozijnen en ramen en relatief smalle muurdammen aanbevolen.

#### **Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Hoge plasticiteit in raampartijen door toepassen van een behoorlijk diepe neggemaat.
- Forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging (met name bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Geaccentueerde deur- en raamlijsten.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalgebruik en verwerking:**

- Gevels: Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.
- Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevel zijn niet toegestaan.
- Glas niet als grootste geveloppervlak.
- Metselverband: kruisverband of halfsteensverband.
- Voegvorm: geknipte voeg, platvolle voeg (eventueel gedaagd).
- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: keramische pannen.
- Geen mastiek zichtbaar in de gevelwand.

#### **Specifieke materiaalkleur:**

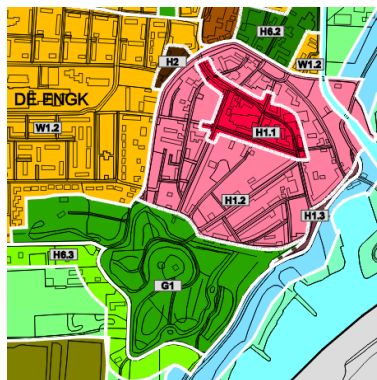
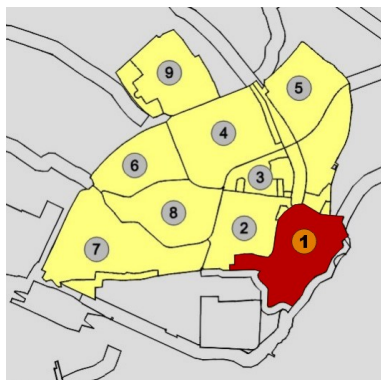
- Baksteenkleur: Hoofdzakelijk rode tinten of wit gepleisterd.
- Voegkleur: lichte voegspecie.
- Pleisterwerk: licht.
- Kozijn- en dakrandkleur: lichtkleurig (kozijnen licht en roeden donker).
- Dakbedekking: rood

#### **Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Gestuukt trasraam toegestaan.
- Reclame alleen in gevelvlak toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## Kasteel Duurstede (Gebiedstype G1)



De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn bijvoorbeeld delen van landgoederen, kastelen en kloostercomplexen. De relatie met de cultuurhistorie komt vaak tot uiting in het monumentale groen en de bijzondere bebouwing.

In Wijk bij Duurstede is Kasteel Duurstede inclusief het kasteelpark aan te duiden als groen gebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie.

In het midden van de 15<sup>e</sup> eeuw ging de heerschappij over van edelen naar de bisschop van Utrecht. Deze besloot zich uit veiligheidsoverwegingen te vestigen op een woontoren te Duurstede, waar hij een groot en machtig kasteel liet bouwen, met daarin de vierkante toren. Kasteel Duurstede kende een paar bisschoppen voordat het in 1580 in eigendom kwam van de Staten van Utrecht. Het kasteel werd niet meer bewoond en raakte in verval. In het rampjaar 1672 werd onder de Franse heerschappij de binnenstad verwoest en mochten de bewoners als schadeloosstelling de muren van het kasteel afbreken om hun huizen weer mee op te bouwen. Kasteel Duurstede was toen een ruïne.

In 1852 kreeg de ruïne van de bekende tuinarchitect Zocher een stadspark, wat goed verzorgd werd in 1883 en 1948 werd de ruïne van het kasteel gerestaureerd. Op dit moment is het kasteel in gebruik als een centrum voor kunst, cultuur en gastronomie.

### **Welstandsniveau**

Voor Kasteel Duurstede geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

#### **Specifieke aandachtspunten:**

- eenheid in en samenhang tussen de hoofdbouwwormen in hun onderlinge compositie.
- uitstraling van randen van terreinen binnen een landschappelijk kader.

#### ***Situering van het bouwwerk***

- Handhaven van de huidige situering en samenhang van losse gebouwen in het groen.
- Handhaven van het groene, rustige en deels besloten karakter van de gebieden.
- De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.
- Geen opslag op open terrein.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Op het terrein zijn twee hoofdmassa's aanwezig.
- De massa is geleed.
- De gebouwen staan vrij op de kavel.

#### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

- Duidelijke verticale geleiding van de gevels.

#### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

##### **Materiaalgebruik en kleurgebruik:**

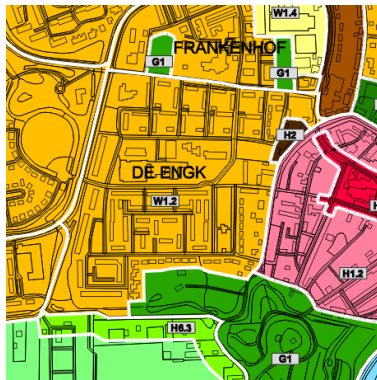
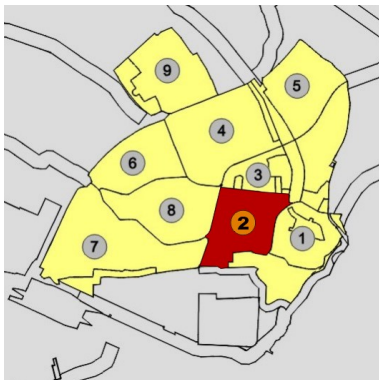
- Toepassen van traditionele materialen als baksteen en hout.
- Gevels: rood.
- Daken: Grijs.
- Aan de randen van een landgoed of buitenplaats dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.

#### **Detaillering:**

- De detaillering is gevarieerd.

- De entree moet herkenbaar zijn.
  - Detaillering van kozijnen, daklijsten e.d. is zorgvuldig.
  - Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## 2. DE ENKG (WIJK BIJ DUURSTEDE)



### De Engk (Gebiedstype W1.2)

Als eerste uitbreiding van de stad Wijk bij Duurstede ontstond ten westen van de binnenstad de wijk De Engk.



Typisch in de wijk zijn de rijen eengezinswoningen, o.a. aan de Van Brederodestraat, in twee lagen met zadeldak evenwijdig aan de straat. De woningen hebben grijze dakpannen en wit schilderwerk. De gevels bestaan uit bruine houten geveldelen op de verdieping, de begane grond en kopse gevels zijn uitgevoerd in rode bakstenen.

Het zuiden en oosten van de wijk een aantal bungalows in één laag. zijn de bungalows uitgevoerd met lichte kleur bakstenen gebruikt met de kozijnen en boven de garage-Cuyperstraat hebben de bungalows dig aan de straat, met grijze pan-



wordt begrensd met Aan de Zocherstraat platte daken, er is een bruin schilderwerk in deuren. Aan de Dr. zadeldaken evenwijken.



Aan de oostrand, gericht op de Singel en de binnenstad, staan een aantal individueel vormgegeven vrijstaande woningen.



Tussen de Dr. Cuypersstraat en de complex met galerijflats, uitgetint bakstenen. Hiervan heeft de sterk hellend zadeldak met donkerwaarin dakramen aanwezig zijn.

De gehele westrand van de wijk, grenzend aan de Hordenweg, wordt gevormd door portiekflats in vier lagen. De begane grond is uitgevoerd in een donkerdere kleur bakstenen dan de bovenste drie verdiepingen.



Agricolastraat is een voerd in een lichte tweede laag een grijze dakpannen



In de Gansfortstraat, centraal in de wijk gelegen, is het dienstencentrum Engkstedes gevestigd, bestaande uit drie verdiepingen. De gevels zijn uitgevoerd in rode bakstenen. Het schilderwerk van de kozijnen is uitgevoerd in wit, de deuren in geel. Kenmerkend zijn de lichtblauwe balkons/balustraden en de donkerblauwe dakranden. De zonneluifels zijn rood.



Naast het dienstencentrum bevindt zich het Ewoud en Elisabeth Gasthuis van zo'n 7 tot 8 verdiepingen. Het gebouw is uitgevoerd in rode bakstenen. Het schilderwerk is wit. De kozijnen in het verbindende middengedeelte tussen de twee gebouwen zijn rood. De balustraden van de balkons zijn uitgevoerd in glas. Ook hier zijn de zonneluifels rood.



De Gansfortstraat eindigt in het oosten op het busstation van Wijk bij Duurstede. Achter het busstation bevinden zich een aantal woningen in twee lagen met plat dak. Deze woningen kenmerken zich door de lichte baksteenkleur en het rode schilderwerk.





Aan de David van Bourgondiëweg is vrij recent een aantal appartementencomplexen gerealiseerd. De onderste twee lagen zijn uitgevoerd in rode bakstenen. De tweede verdieping is een ten opzichte van de voorgevel terugliggende laag, uitgevoerd in lichtgeel metselwerk. In de gevel zijn verticale ramen toegepast met wit schilderwerk.

Aan de straten in de noordelijke rand van De Engk staan rijen eengezinswoningen van 2 lagen met kap. Tussen de kozijnen van de begane grond en eerste verdieping zijn er, meestal per blok, verschillende kleuren beplating toegepast, zoals donkergroen, donkerrood en donkerblauw. Bij deze woningen zijn rode bakstenen en rode dakpannen gebruikt.

Op de hoek van de Zandweg en zich een complex met op de voorzieningen, waaronder de elektronicawinkel, daarboven Het complex heeft een kenmerkglazen bouwstenen en een luifel de verdiepingen zijn de galerijen glasvlakken, die van elkaar gescheiden worden door in de gevel uitstekende schuine dakvlakken.



de Steenstraat bevindt begane grond winkel-Albert Heijn en een twee lagen woningen. kende voorgevel met op de begane grond. Op zichtbaar door grote

Aan de achterzijde, aan het van Egmondplein, hebben de woningen op de eerste verdiepingen dakterrassen. Hierdoor ligt deze verdieping terug ten opzichte van de achtergevel van de begane grond.



Kenmerkend is het torentje op de hoek van het complex, grenzend aan de Veldpoort, de entree naar de binnenstad. Het ronde torentje bestaat uit vier bouwlagen met rood metselwerk. De begane grond, waar een winkel is gevestigd, heeft hoge verticale ramen. De eerste en tweede verdieping heeft vierkante ramen. De gehele bovenste laag bestaat uit ramen, met daarboven een rond tentdak.

### Welstandsniveau

Voor het grootste gedeelte van deze wijk geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**. Voor de Hordenweg en de Steenstraat geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze behoren tot de in bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### **Seriematige bouw**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouw-massa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

##### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouw-massa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

##### **Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

##### **Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

#### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

##### **Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriematige bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.
- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

### ***Situering***

#### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

#### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

### ***Hoofdvormen***

**Hoofdbouwvorm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

**Gevelaanzichten****Gevelopbouw, -geleding en –plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

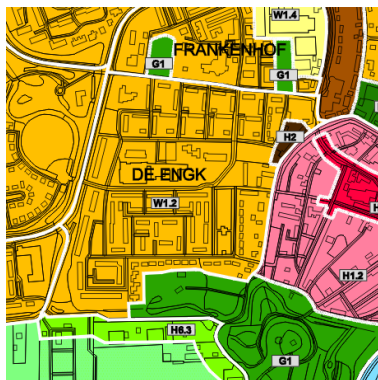
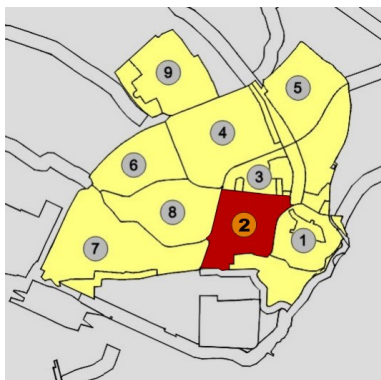
**Materialisatie en detaillering****Materiaalgebruik en kleurtoon**

- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

**Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## Arbeiderswoningen aan de Singel (Gebiedstype H2)



Een stadsbuitengracht kan ook singel worden genoemd. De straat of weg langs de stadsgracht kreeg over het algemeen ook deze naam. Ook in Wijk bij Duurstede heet de straat die vanuit het zuiden langs de stadsgracht loopt de naam Singel. De bebouwing is in de 19<sup>e</sup> eeuw begonnen. Aanvankelijk werden alleen monumentale vrijstaande panden voor de welgestelden gebouwd, beginnend in het zuiden nabij het kasteel Duurstede. In de loop van de tijd verschoof de bouwactiviteit naar het noorden. Van zuid naar noord neemt de monumentaliteit af en de bouwdichtheid toe. Ook latere inpassingen van nieuwbouw hebben zich min of meer in dit stramien gevoegd.

Aan de Singel staan een aantal karakteristieke arbeiderswoningen, die in opdracht van broodbakker Vernooij werden ontworpen. De woningen dateren uit 1896 en werden waarschijnlijk gebouwd als belegging. De nummers 14 tot en met 18 hebben per woning twee vensters naast de ingang. De nummers 19 tot en met 22 hebben slechts één raam. Boven de enige bouwlaag is een doorlopende mansardekap geplaatst met de nok evenwijdig aan de straat, waarop dakkapellen staan.

### Welstandsniveau

Voor de arbeiderswoningen aan de Singel geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- De rechte, op de weg gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden.
- De voorgevel van de hoofdbebouwing ligt direct aan de enigszins gebogen straat. Deze karakteristiek dient gehandhaafd te worden.

##### **Zijdelingse afstand:**

- De bebouwing is aaneengesloten. De gesloten gevelwand tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.

##### **Oriëntatie:**

- De oriëntatie van de bebouwing is evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
- Bijgebouwen (indien aanwezig) zijn altijd achter de hoofdbouwmassa gesitueerd.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa die uit meerdere woningen kan bestaan.
- Bijgebouwen liggen altijd achter de hoofdbouwmassa.
- Aansluiten bij bouwmassa binnen ensemble of toepassen afgeleide bouwvorm.
- Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok.

##### **Bouwhoogte:**

- 1 bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van het hele bouwblok.
- Passend in de gevelwand.

##### **Kapvorm:**

- Aansluiten bij kapvorm binnen het bouwblok.
- Toepassen van doorlopende mansardekappen.

##### **Kaprichting:**

- Aansluiten bij kaprichting binnen het bouwblok, nok evenwijdig aan de straat.

#### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

##### **Gevelopbouw:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel met een kap.

##### **Gevelgeleding:**

- De verticale raamgeleding van de gevelwand van de hoofdbouwmassa handhaven.

**Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Geen erkers en aanbouwen in de voorgevel.

**Materialisatie en detaillering van het bouwwerk****Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Aansluiten bij de toegepaste materiaalkleuren van het bouwblok.
- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Dakbedekking: aansluitend op grijze kleurtonen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Reclame onder condities toegestaan (zie sneltoetscriteria voor 'reclame').
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

**Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

**Type Bouwwerk****Criteria****Aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant situeren.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Plat dak en materiaal afstemmen op hoofdbouwmassa.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa

**Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Plat dak en materiaal afstemmen op hoofdbouwmassa.

**Kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

**Dakkapellen**

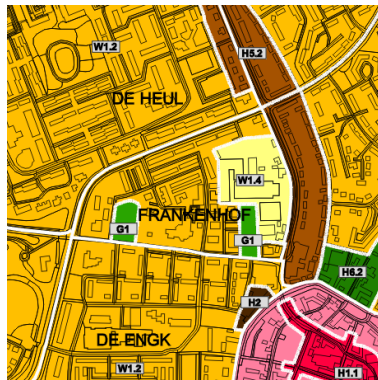
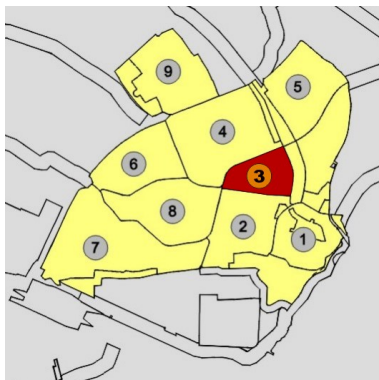
- Gebruik dakkapellen toegestaan (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7).

**Erfafscheidingen**

- Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.
- Streven naar groenbeplanting, anders lage tuilmuren/hekwerken.



### 3. FRANKENHOF (WIJK BIJ DUURSTEDEN)



#### Frankenhof (Gebiedstype W1.2)



Na De Engk volgde de wijk Frankenhof. De wijk biedt naast woningen plaats aan twee kerkhoven, kinderdagverblijf 'de Kresj', een squash/fitness-centrum, 't wijkhuis, postkantoor, apotheek, huisartsenpraktijk, banken, bibliotheek en het gemeentehuis. Kenmerkend aan het gemeentehuis is de verspringende gevel en dakrooilijn. De gevel bestaat voornamelijk uit groene koperen geveldelen.

Aan de Karel de Grotestraat en rijen eengezinswoningen in twee evenwijdig aan de straat. Toegepast wit schilderwerk en grijze dakpan-



Frankenweg zijn er lagen met zadeldak zijn gele bakstenen, nen.

Naast de rijen eengezinswoningen

van Herstalstraat, achter het gemeentehuis, een aantal bungalowwoningen, waarvan de gehele begane grond is gebouwd in lichtgrijze bakstenen. De gehele eerste verdieping bestaat uit één kaplaag, een afgeplat tentdak, in zwarte dakbedekking en grote vierkante dakramen. De begane grond van de uitbouwen heeft kenmerkende ramen met aan één zijde een schuine kant.

zijn er aan de Pippijn



appartementen



Tegenover woningbouwvereniging Volksbelang, aan de Karel de Grotestraat, is de Pepijnhof gebouwd. Dit bouwblok bestaat uit drie lagen galerij met een plat dak. De gevel is uitge-

voerd in een lichte tint metselwerk, met aan de kant van het gemeentehuis een halfronde uitbouw. Het schilderwerk van de kozijnen is donker, met de draaiende delen in wit. De entreedeu- ren van het gebouw zijn geel, de voordeuren aan de galerijen zijn blauw.

Kenmerkend zijn de brede witte dakrand en de diversiteit aan kleur- en materiaalgebruik in de balkons en galerijen. De balustraden van balkons en galerijen bestaan uit zilverkleurige geperfo- reerde metalen platen en rode hekwerken.



#### **Welstandsniveau**

Voor deze wijk geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.

Voor de Frankenweg (noordrand van de wijk) geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze rand is één van de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

#### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

#### **Seriematige bouw**

##### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouw- massa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige wo- ningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

##### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

##### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmas- sa/massaopbouw.

- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

**Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

**Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

**Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

**Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

**Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriematige bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.
- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

### ***Situering***

#### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

#### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

### ***Hoofdvormen***

#### **Hoofdbouwworm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwworm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

### ***Gevelaanzichten***

#### **Gevelopbouw, -geleding en -plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

### ***Materialisatie en detaillering***

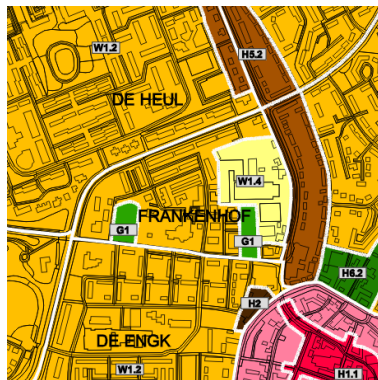
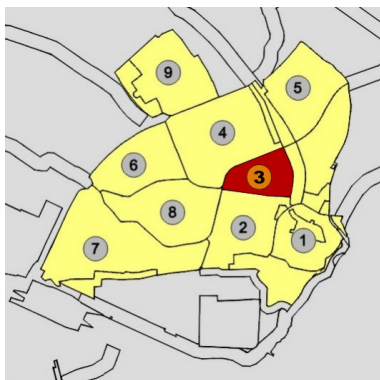
#### **Materiaalgebruik en kleurtoon**

- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

**Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## Veilingterrein (Gebiedstype W1.4)



Door verplaatsing van de fruitopslag en koelruimten van de fruitveiling naar een terrein buiten het centrum is deze locatie, nabij het centrum van Wijk bij Duurstede, vrijgekomen voor herontwikkeling tot woningbouwlocatie. Door de ligging aan de Zandweg vervult deze nieuwbouwlocatie een belangrijke rol als noordelijke entree van de stad. Het Veilingterrein vormt als het ware de oostrand van de wijk Frankenhof. Voor het Veilingterrein bestaat een beeldkwaliteitsplan uit 2002.

Vanuit de specifieke verkavelingskenmerken die in het plan aanwezig zijn is er een grote diversiteit aan woningtypologieën ontstaan. Aan de Zandweg worden in aansluiting op de wens om de nabijheid van het centrum voelbaar te maken stadswoningen gerealiseerd, met op de begane grond de mogelijkheid voor het huisvesten van dienstverlenende functies. Centraal in het plan is een park gelegen waardoor er ruimte en openheid in het plan wordt gebracht waarvan een groot aantal woningen kunnen profiteren. De oostzijde van dit park wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van appartementen en stadswoningen die beide zicht hebben op de centrale groene ruimte. Aan de westzijde van het park bepalen geschakelde herenhuizen het beeld. De overgang naar het bestaande woongebied wordt vormgegeven middels ruime halfvrijstaande woningen die op de hoeken worden verbijzonderd. Met de bouw van het Veilingterrein wordt in de nabije toekomst gestart.

### Welstandsniveau

Voor het grootste deel van Veilingterrein geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.

Voor de Hoogstraat geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze straat één van de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

## **Welstandscriteria**

### ***Regels beeldkwaliteit Stadswoningen Zandweg***

#### **Straatbeeld:**

- per bouwblok verspringende rooilijn
- rooilijn bouwblokken volgt kromming van de Zandweg
- minimale voortuinen, voorkeur privé-stoep

#### **Bouwmassa:**

- twee volledige bouwlagen, met teruggelegen derde bouwlaag
- voor de geaccentueerde hoeken drie volledige bouwlagen met een accent op de vierde bouwlaag

#### **Daken:**

- platte daken/accenten met kleine hellingshoek
- indien duurzame voorzieningen als PV-cellen, worden toegepast, dienen deze in het architectonische ontwerp geïntegreerd te worden

#### **Gevels:**

- individuele architectuur, waarin differentiatie binnen het bouwvlak zichtbaar is
- sterke verticale geleding
- basismateriaal baksteen afgewisseld met glas en hout
- kleur baksteen: rood/bruine/mangaan-achtige tinten
- gebruik van basissteen

#### **Erfafscheidingen:**

- achterzijde straat: ontworpen erfafscheiding met groen karakter
- gebruik duurzame materialen

### ***Regels beeldkwaliteit Stadswoningen Park***

#### **Straatbeeld:**

- woningen zijn op halfverdiepte parkeerkelder gelegen
- woningen zijn in één rooilijn gesitueerd
- rooilijn volgt de belijning van het park
- parkeerkelder niet beleefbaar vanuit de straat
- *de stadswoningen zijn in het beeld sterk gerelateerd aan de naastgelegen appartementenblokken*
- woningen liggen niet in één rooilijn met appartementen
- *geen voortuinen, maar strook waarin trapjes zijn opgenomen voor directe toegang tot de woningen*

#### **Bouwmassa:**

- twee volledige bouwlagen, met teruggelegen derde bouwlaag, gelegen op halfverdiepte parkeerkelder

#### **Daken:**

- platte daken
- indien duurzame voorzieningen als PV-cellen, worden toegepast, dienen deze in het architectonische ontwerp geïntegreerd te worden

**Gevels:**

- basismateriaal baksteen met hout
- kleur baksteen: rood/bruine/mangaan-achtige tinten
- gebruik van basissteen
- sterke verticale geleding

**Erfafscheidingen:**

- voorzijde straat: grasberm
- achterzijde op parkeerdek: erfafscheidingen met groen karakter naar privé gebieden rond de appartementen, tussen de woningen gebouwde erfafscheidingen
- gebruik duurzame materialen

**Regels beeldkwaliteit Appartementen Park**

**Straatbeeld:**

- appartementenblokken zijn op halfverdiepte parkeerkelder gelegen
- appartementenblokken zijn onderling in één rooilijn gesitueerd, behoudens het blok bij de begraafplaats
- rooilijn volgt de belijning van het park
- visueel merkbaar verschil in rooilijn van de stadswoningen
- *de appartementen zijn in het beeld sterk gerelateerd aan de naastgelegen stadswoningen*

**Bouwmassa:**

- drie volledige bouwlagen, met teruggelegen vierde bouwlaag, gelegen op halfverdiepte parkeerkelder

**Daken:**

- platte daken
- indien duurzame voorzieningen als PV-cellen, worden toegepast, dienen deze in het architectonische ontwerp geïntegreerd te worden

**Gevels:**

- basismateriaal baksteen met hout
- kleur baksteen: rood/bruine/mangaan-achtige tinten
- gebruik van basissteen
- sterke verticale geleding
- aangehangen balkons niet toegestaan

**Inrichting parkeerdek:**

- *groene inrichting met laag opgaande beplanting en eventueel een boom*

**Erfafscheidingen:**

- voorzijde straat: grasberm
- visuele beleving van de parkeerkelder dient in de straat en vanuit het park minimaal te zijn
- achterzijde op parkeerdek: geen erfafscheidingen, semi-openbare ruimte

**Regels beeldkwaliteit Herenhuizen**

**Straatbeeld:**



- voorname uitstraling
- woningen zijn in één rooilijn gesitueerd, geschakeld door garages
- rooilijn is 3 meter vanuit voorerfgrens gelegen
- uitbouwen aan parkzijde maximaal 1 meter
- relatief ondiepe tuinen aan het park
- verbijzondering op de koppen

**Bouwmassa:**

- twee volledige bouwlagen, teruggelegen derde laag
- drie volledige bouwlagen aan zijde van het park

**Daken:**

- indien duurzame voorzieningen als PV-cellen, worden toegepast, dienen deze in het architectonische ontwerp geïntegreerd te worden

**Gevels:**

- sterke individualiteit
- basismateriaal baksteen
- kleur baksteen: rood/bruine/mangaan-achtige tinten
- gebruik van basissteen

**Erfafscheidingen:**

- parkzijde: haag
- achterzijde: te ontwerpen erfafscheiding met groene uitstraling

***Regels beeldkwaliteit Halfvrijstaande woningen***

**Straatbeeld:**

- woningen zijn in één rooilijn gesitueerd, geschakeld door garages
- voortuinen 5 m<sup>1</sup>
- ruime uitstraling

**Bouwmassa:**

- twee volledige bouwlagen, derde laag kan in een kap

**Daken:**

- indien duurzame voorzieningen als PV-cellen, worden toegepast, dienen deze in het architectonische ontwerp geïntegreerd te worden

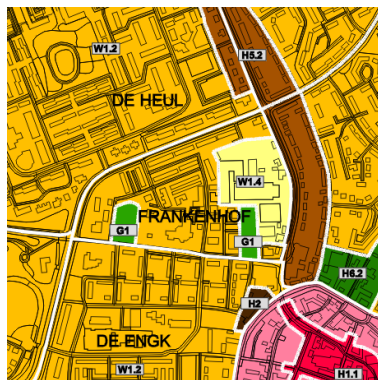
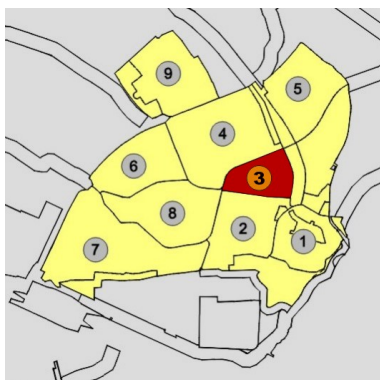
**Gevels:**

- sterke individualiteit
- basismateriaal baksteen
- kleur baksteen: rood/bruine/mangaan-achtige tinten
- gebruik van basissteen

**Erfafscheidingen:**

- voorzijde: haag
- achterzijde: bouwkundig element met een hoogte van 2 meter, gemaakt van duurzaam materiaal

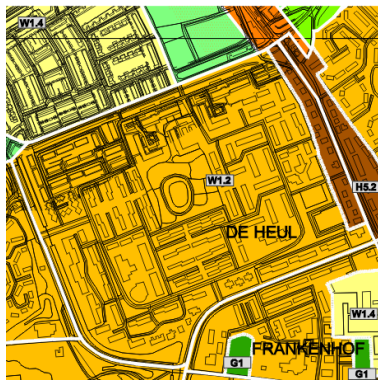
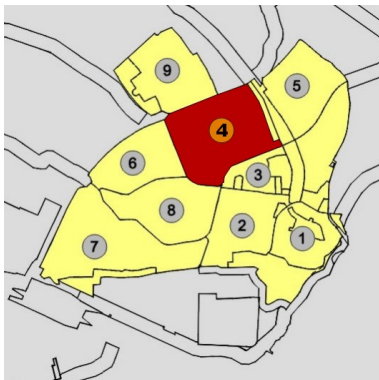
## Begraafplaatsen Steenstraat (Gebiedstype G1)



### Welstandsniveau

Voor de begraafplaatsen aan de Steenstraat geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.

## 4. DE HEUL (WIJK BIJ DUURSTEDE)



### De Heul (Gebiedstype W1.2)

Wijk bij Duurstede werd verder uitgebreid richting het noorden met de wijk De Heul. Midden in de wijk bevindt zich een groot wijkpark, het Dorestadplantsoen.



noorden van het Dorestad Plantsoen, aan de noordrand van de wijk, liggen enkele andere aan de Karolingersweg, Dr. Janssenstraat en Bir-

De wijk kent een ruime variatie aan bebouwingstypen, vooral aan de randen. Het centrale gedeelte bestaat overwegend uit rijen eengezinswoningen met zadeldaken. Toegespast zijn voornamelijk lichte bakstenen en grijze dakpannen. De woningen hebben grote horizontale ramen op zowel de begane grond als de eerste verdieping.



Globaal gezien ten noorden, aan de noordflatgebouwen (onder Noord, Kaupang-straat). Deze zijn bouwlagen.



Aan de Birkastraat staan ook een aantal ouderenwoningen in één verdieping met zadeldak evenwijdig aan de straat. Ze zijn uitgevoerd in lichtrood metselwerk en hebben grijze dakpannen. Kenmerkend zijn de groenblauwe voordeuren in combinatie met wit schilderwerk en een witte dakrand. Het westelijke gedeelte van de wijk De Heul, gelegen tussen de Karolingersweg West en de Boterslootweg, is te karakteriseren als woongebied met structuralistische be-

bouwing. Als reactie op de uniforme woningbouw werd geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen. Er werd gestreefd naar 'menselijk woningbouw', naar het scheppen van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar de woonomgeving weer herkenbaar wordt. Dit uit zich in duidelijke straten- en verkavelingspatronen. De constructie van de bebouwing is helder en herkenbaar. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van baksteen en onbewerkte beton. Het kleurgebruik is grijs.



Verder zijn er in de wijk de Heul woningen te vinden, waarvan de dieping is uitgevoerd in zwarte. De woningen hebben een plat dak, rand. De woningen hebben een rooilijn.

Zo zijn er enkele straten, waaronder de Merovingestraat, met drive-in woningen met platte daken. De onderste twee verdiepingen zijn uitgevoerd in lichte bakstenen. Enkele rijen hebben een ten opzichte van de voorgevel terugliggende tweede verdieping uitgevoerd in witte houten geveldelen.



enkele geschakelde gehele eerste verhouten geveldelen. met een witte dakverspringende gevel-



Tussen de Londiniumdreef en de Boterslootweg is een complex gelegen met 'kubistische', geschakelde bungalows. De garages van de woningen zijn hierbij niet gelegen in de lage gedeelten van de woning maar juist in de hogere stukken. De woningen zijn uitgevoerd met plat dak, licht metselwerk en hebben wit schilderwerk.

### Welstandsniveau

Voor deze wijk geldt het niveau **WELSTANDSVRIJ**.

Voor de Frankenweg (zuidostrand van de wijk) en de Boterslootweg (zuidwestrand van de wijk) geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze randen zijn de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### **Seriematige bouw**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

##### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

##### **Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

##### **Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriematige bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.
- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

### ***Situering***

#### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

#### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

### ***Hoofdvormen***

#### **Hoofdbouwvorm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

### ***Gevelaanzichten***

#### **Gevelopbouw, -geleding en –plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

### ***Materialisatie en detaillering***

#### **Materiaalgebruik en kleurtoon**

- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

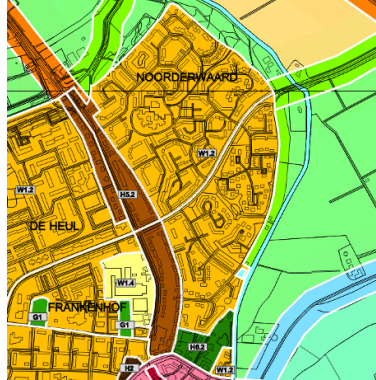
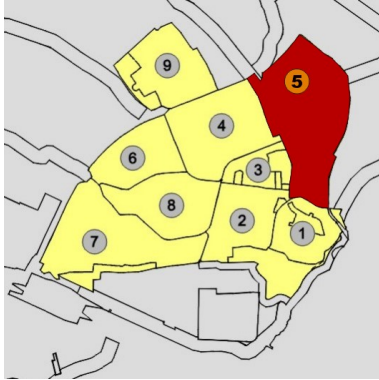
#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.





## 5. NOORDERWAARD (WIJK BIJ DUURSTEDEN)



### Noorderwaard (Gebiedstype W1.2)



Ten oosten van de Zandweg, tussen de Zandweg en de Kromme Rijn ontstaat in de jaren '70 de wijk Noorderwaard. De wijk lijkt een soort reactie op de blok- en strokenverkaveling uit de jaren daarvoor.



Met name het noordelijke deel van de wijk, ten noorden van de Nieuweweg, wordt gekenmerkt door het woonerf-concept, en bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen waarbij de menselijke schaal en maat leidend is. Typisch is het grillig straten- en verkavelingspatroon met hofjes. De bebouwing in de wijk is deels georiënteerd op de openbare ruimte en deels op de weg. Bij de woningen in de wijk die zijn geclusterd rondom woonerven ontbreekt soms een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. De wijken zijn door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. De architectuur van de woningen in deze wijk is ingetogen en sluit aan bij de jaren '70 mode: donkere kleurtoon, het gebruik van semi-ambachtelijke materialen: bruin hout, rode baksteen en donkere pannen. Op enkele plekken dringen erfafscheidingen door tot aan de openbare weg waardoor het grillige beeld nog eens versterkt wordt.





Ten zuiden van de Nieuweweg, tussen de Nieuweweg en de Prins Hendrikweg, zijn aan de Nachtegaal een aantal verschillende grotere vrijstaande woningen gesitueerd. Per cluster zijn deze woningen echter aan elkaar gelijk. Dit in tegenstelling tot vele andere vrijstaande woningen, die vaak individueel vormgegeven zijn. Zo is er een cluster met op de verdieping witte houten geveldelen. De begane grond is uitgevoerd in rood metselwerk. De zadeldaken met wolfseinde hebben grijze dakpannen.



Verder richting het zuiden zijn er een aantal geschakelde twee-onder-een-kap woningen met verspringende rooiliijn. Deze zijn 2 lagen met zadeldak evenwijdig aan de straat en uitgevoerd in een lichte kleur metselwerk met rode dakpannen en wit schilderwerk.



Iets zuidelijker is er weer een cluster vrijstaande woningen. Deze zijn uitgevoerd in rood metselwerk en hebben zadeldaken met wolfseinden. De veelal samengestelde dakvlakken hebben grijze dakpannen. De gevels hebben verder bruine houten geveldelen en donkerrood schilderwerk.

Stroband worden aan elkaar getussen gelegen groene zone. Aan Keizer staan eengezinswoningen tuur, vergelijkbaar het noordelijk waard. De blokken zijn in rijen of 120 graden geschakeld en zijn uit-tint bakstenen. De dakvlakken van voerd met grijze dakpannen, lopen begane grond.



De Nachtegaal en de koppeld door de de Stroband en de aan een hofjesstruc-deel van Noorder-onder een hoek van gevoerd in een rode de zadeldaken, uitge-vaak door tot op de

Verder naar het oosten, ook aan de aantal recentere rijen eengezins-verdiepingen met zadeldak. Deze grijze bakstenen en hebben grijze kend zijn de kleine balkons.



Keizer, staan een woningen van twee zijn uitgevoerd in dakpannen. Kenmer-



Tegenover deze rijen eengezinswoningen en ten zuiden van de Keizer, onder andere aan de Kolk en aan de Zaagmolen, staan een aantal typische twee-onder-een-kap woningen. De woningen hebben een typisch steil lessenaarsdak haaks op de straat, en zijn in het midden via een rechthoekige vorm in glas en blauw plaatmateriaal aan elkaar gekoppeld. Op de begane grond zijn in deze middenzone de entrees van de woningen gesitueerd. De woningen zijn uitgevoerd in een lichtbeige baksteen en hebben grijze dakpannen. Typisch is de donkere glazen uitbouw/erker in de voorgevel en het ronde raampje in de nok. Sommige woningen hebben aan de achterzijde, grenzend aan het buitengebied en aan de Kromme Rijn, een afwijkende kapvorm en/of kaprichting.

Aan de Kolk staat ook een eveneens begin jaren '90 gebouwd appartementencomplex. Ook een aantal van deze appartementen grenst aan de achterzijde aan het water van de Kromme Rijn. Dezelfde materialen als bij de twee-onder-een-kap woningen zijn toegepast, zoals de lichtbeige bakstenen en de grijze dakpannen.

Ook de andere accenten van deze woningen, zoals de ronde raampjes komen terug in dit appartementencomplex. In de gevels is veel glas toegepast, waaronder glazen bouwstenen. De primaire kleuren rood, geel en blauw zijn veel toegepast in het schilderwerk, maar bijvoorbeeld ook in (garage)deuren en in de balkons.

### Welstandsniveau

Voor deze wijk geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.

Voor de randen van deze wijk geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Het gaat dan om het gebied tussen de wijk en de Kromme Rijn, waaronder de Prins Hendrikweg ten oosten van de wijk. Daarnaast geldt dit voor de Nieuwe weg, die is gelegen tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte van de wijk. Dit is één van de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### **Seriematige bouw**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

##### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

##### **Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

##### **Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriematige bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.
- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

### ***Situering***

#### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

### ***Hoofdvormen***

#### **Hoofdbouwvorm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

### ***Gevelaanzichten***

#### **Gevelopbouw, -geleding en –plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

### ***Materialisatie en detaillering***

#### **Materiaalgebruik en kleurtoon**

- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## Blauwe pannen (Gebiedstype W1.2)

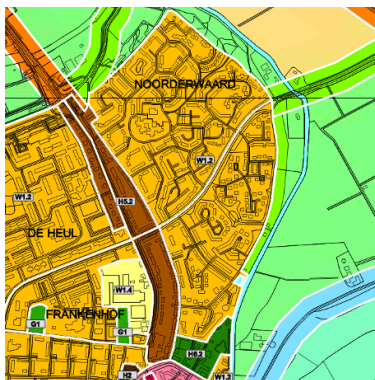
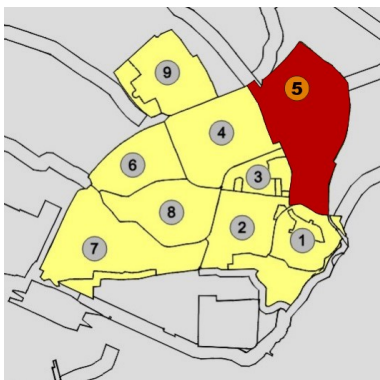


### Welstandsniveau

Voor dit gedeelte van deze wijk (Gebiedstype W1.2) geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.



## Zandweg en Hoogstraat (Gebiedstype H5.2)



Aansluitend op het centrum van Wijk bij Duurstede zijn de Zandweg en de Hoogstraat uitlopers van een stroomruglint. De Hoogstraat en de Zandweg komen in het noorden samen in de Graaf Lynden van Sandenburgweg, in het zuiden sluiten zij beide aan op de Singel. De Zandweg ten noorden van de Frankenweg behoort eigenlijk tot de wijk de Heul. Om dit gebied niet verder op te knippen is dit gedeelte in dit hoofdstuk opgenomen. Aan de Zandweg ten zuiden van de Frankenweg zal in de toekomst een nieuwe woonwijk gebouwd worden op het voormalige Veilingterrein. Het Veilingterrein is opgenomen in het hoofdstuk over de wijk Frankenhof.

De Zandweg was van oorsprong een parallelle afscheiding van de Hoogstraat en werd vroeger ook de Lage weg genoemd. De Zandweg was aanvankelijk minder belangrijk dan de Hoogstraat, maar na de omwalling van 1300 blijkt het de belangrijkste toegangsweg vanuit het noorden te zijn geworden. Om die reden is de Zandweg wel binnen de omwalling doorgezet (de huidige Veldpoortstraat) en de Hoogstraat niet. De Zandweg is overigens nog steeds de belangrijkste toegangsweg tot het centrum. Van de oude bebouwing langs de weg is niets meer over. De huidige gebouwen zijn hoofdzakelijk in de 20<sup>e</sup> eeuw ontstaan. Na de bebouwing langs de Singel was de Zandweg de meest voor de hand liggende weg waarlangs nieuwbouw zich zou ontwikkelen. Deze bouw is in fasen tot stand gekomen en sommige blokken in de straat kenmerken zich door overeenstemming in architectuur. Zo zijn de nummers 96-114 gelijk van opzet, evenals het rijtje met de nummers 39-61.





Ondanks dergelijke overeenstemmingen is de bebouwing langs de Zandweg niet harmonieus te noemen. De oorzaak ligt in het feit dat hier noch een gesloten gevelwand, noch een duidelijke rooilijn is gerealiseerd.



straat. De andere woningen zijn twee lagen met kap.

De Hoogstraat heeft een zeer gevaarbeeld, zowel in aard als omvang overwegend met de ambachtelijke

begin 20<sup>e</sup> kleuren bakse tinten rood, zowel rood als grijs komen voor. Het meest voorkomend zijn zadeldaken en mansardedaken, in zowel dwars- als lengterichting aan de straat.



doorgaans hoger,

rieerd bebouwings- van de bebouwing, karakteristieken van eeuw. Verschillende steen, meestal diverse dakpannen in

### Welstandsniveau

Voor de Zandweg en de Hoogstraat geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### Situering van het bouwwerk

#### Rooilijn:

- Gebogen rooilijn, volgt de weg, incidenteel blokken met rechte rooilijn.

#### Zijdelingse afstand:

- Los van elkaar. In achtneming van de doorzichten naar het achtergebied.

**Oriëntatie:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. Bijgebouwen achter de hoofdbouw-massa.

***Hoofdvormen van het bouwwerk*****Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen be-bouwing.
- Langwerpig, liggend en blokvormig met kap.
- Aan- en bijgebouwen achter de hoofdbebouwing.

**Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Zadeldak mansardekap

**Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven-en onderstuk.

**Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft in hoofdzaak een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.

**Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### **Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**

#### **Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

#### **Materiaalkleur:**

- Dakpannen: rood, grijze tinten.
- Baksteenkleur: nastreven rode tinten incidenteel wit pleisterwerk .
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.

#### **Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdgebouw is essentieel.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.

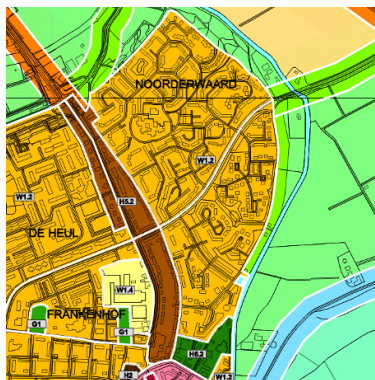
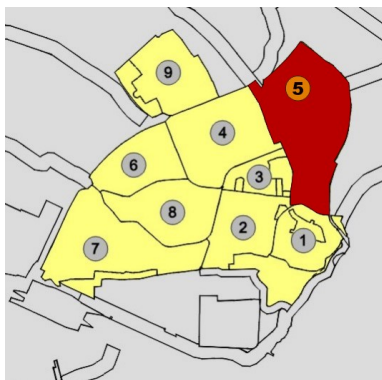
##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

**dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

## Langs de Rijn e.o. (Gebiedstype H6.2)



Uitlopers van polderlinten zijn kleine clusters van bebouwing soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan het lint. De bebouwing in de uitlopers en bebouwingsclusters zijn gesitueerd op de kop van de kavel, aan het polderlint (de wetering of de weg). Het type bebouwing verschilt niet ten opzichte van de bebouwing aan landelijke polderlinten, hoewel meer niet-agrarische bebouwing voorkomt. De bebouwingsvorm is divers, maar heeft een duidelijke richting. Ook de kapvormen variëren sterk. Naast zadeldaken komen mansardekappen en schilddaken voor.



In Wijk bij Duurstede is de straat Langs de Rijn te kenmerken als een uitloper/buurtschap van een polderlint. Tot dit hoofdstuk behoort ook de bebouwing aan deze, noordzijde, van de (Korte) Singel



Hieronder valt ook de bebouwing aan deze zijde van de (Korte) Singel, en de oostzijde van het begin van de Hoogstraat. Op deze locatie is een supermarkt gevestigd. Dit gebouw heeft een hoger gedeelte met zadeldak en een één verdieping hoog gedeelte aan de straat. Kenmerkend is het



plaatmateriaal in de gevels.

### Welstandsniveau

Voor Langs de Rijn en omgeving geldt het **PLUS niveau van**

**welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

In de uitlopers buurtschappen van Wijk bij Duurstede zijn twee typen hoofdbebouwingvormen te onderscheiden.

### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- Rechte en rechtlijnige rooilijnen handhaven.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

#### **Oriëntatie:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.
- Bijgebouwen situeren dicht bij, naast en/of direct achter het hoofdgebouw en/of boerderij.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Zadeldak, afgeplat tentdak of mansardekap.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Dakkapellen plat afgedekt.
- Loggia's en dakloggia's in voor- en zijgevelaanzicht niet toegestaan.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

**Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

**Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

**Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: bakstenen .
- Bijgebouwen: uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout.

**Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: rood, grijze tinten.
- Baksteenkleur: nastreven rode tinten, incidenteel wit gepleisterd.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.



**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.
- Kapvorm en –richting afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Aan- en uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm en –richting afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

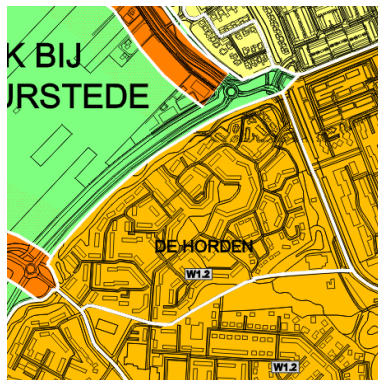
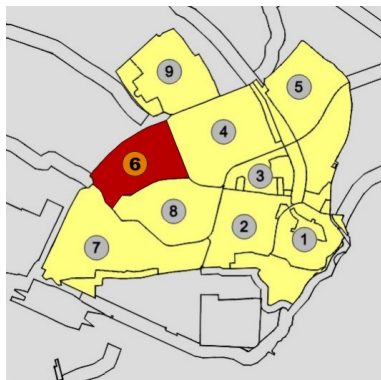
- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

**dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.



## 6. DE HORDEN (NOORD) (WIJK BIJ DUURSTEDEN)



### De Horden (Noord) (Gebiedstype W1.2)

In het westen van de stad ontstonden achtereenvolgens het noordelijke, het zuidelijke en het middengedeelte van de wijk De Horden.



De Horden Noord kent een forumachtige bebouwing, die vergelijkbaar is met de wijk Noorderwaard. Kenmerkend zijn de grote dakvlakken die doorlopen tot de begane grond, en de qua hoogte uitstekende daken. De woningen zijn geschakeld in grotere en kleinere series. Binnen rechte bouwblokken komen gevelverspringingen voor. Veel bouwblokken zijn onder een hoek van 120 graden geschakeld, zoals bijvoorbeeld in de omgeving van de Ringoven. Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit lichtrode baksteen en rode en grijze dakpannen.



In het zuidwesten van de Horden Noord, in de omgeving van de Vechtsteen, staan een aantal recentere rijen een-gezinswoningen. De gevels zijn uitgevoerd in een lichte tint metselwerk. De aan de straat evenwijdige zadeldaken zijn voorzien van rode dakpannen.



Centraal tussen de drie gedeelten van de wijk is een winkelcentrum gevestigd met onder andere een supermarkt, postkantoor, apotheek, kapsalon en horecavoorzieningen. Ook bevindt zich hier sporthal de Horden. In het winkelcentrum is wit plaatmateriaal toegepast, onder andere in de voorgevels bij de kapverdiepingen. Kenmerkend zijn de witte balkonhekjes op de eerste en tweede verdieping, die aan elkaar verbonden zijn met rode balustraden.

### **Welstandsniveau**

Voor deze wijk geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.

Voor de Romeinenbaan (noordwestrand van de wijk), de Hordenweg (zuidwestrand van de wijk) en de Boterslootweg (noordostrand van de wijk) geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze randen zijn de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### **Seriematige bouw**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouw-massa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

##### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmas-  
sa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap  
woningen het bestaande beeld handhaven.

#### **Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-  
onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model  
uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in  
samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

#### **Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede  
wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevel-  
geleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriemati-  
ge twee-onder-één-kap woningen.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrij-  
staande of twee-onder-één-kap woningen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en  
bijgebouwen is niet toegestaan.

### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriematige bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.
- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

### ***Situering***

#### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

#### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

### ***Hoofdvormen***

#### **Hoofdbouwworm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwworm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

### ***Gevelaanzichten***

#### **Gevelopbouw, -geleding en -plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.



### ***Materialisatie en detaillering***

#### **Materiaalgebruik en kleurtoon**

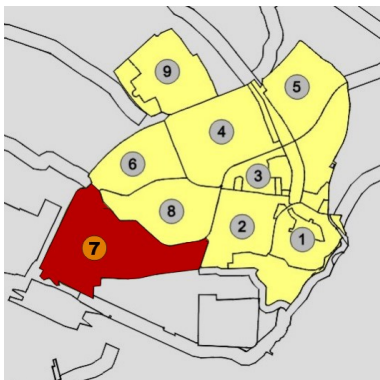
- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.



## 7. DE HORDEN (ZUID) (WIJK BIJ DUURSTEDEN)



### De Horden (Zuid) (Gebiedstype W1.2)



eerste verdieping witte houten past. De begane grond is uitgeselwerk. De aan de straat evenwij-hebben grijze dakpannen. Het kozijnen op de eerste verdieping is luifel boven de voordeur. Dit is òf

Naarmate de wijk de Horden naar het zuiden toe vorderde werd langzaamaan afgestapt van de hofjesstructuur, en ontstonden langzaamaan weer meer blokken bebouwing in een rechter stratenpatroon. Het westelijke gedeelte van de Horden Zuid wordt nog gekenmerkt door soortgelijke bebouwing als in de Horden Noord, maar deze wordt afgewisseld met voor deze wijk kenmerkende woningtypen. Zoals de woningen in de omgeving van de Amstel met op de begane grond lichtbeige metselwerk en op de eerste en (indien aanwezig) tweede verdieping zwarte houten gevel-delen. De daken, die verspringen qua hoogte, zijn voorzien van rode dakpannen. Zadeldaken worden afgewisseld met lessenaarsdaken en platte daken. Schilderwerk is uitge-voerd in wit met blauw of wit met rood.



In sommige andere rijen eengezinswo-ningen zijn op de geveldelen toege-voerd in grijs met-dige zadeldaken schilderwerk van de afgestemd op de rood òf blauw.



Aan de Regge staan woningen met een in de voorgevel vooruitstekende begane grond. Hierdoor ontstaat een door de eerste verdieping gescheiden zadeldak met rode dakpannen. Er is een lichte tint bakstenen gebruikt. In het schilderwerk van de kozijnen en het plaatmateriaal tussen de ramen komen de kleuren geel, rood en donkerblauw voor.



De overige delen van de wijk, naar het oosten toe, worden gekenmerkt door een meer strakkere bebouwingsopzet, die ook tot uiting komt in de architectuur. Rechte bouwblokken, strakkere gevelopbouw, 'normale' zadeldaken.

Zo ook in de omgeving van de Bakboord en de Stuurboord. De woningen zijn afwisselend twee lagen met kap of drie lagen met kap en zijn gerangschikt aan een groene middenzone. Ze zijn uitgevoerd in lichtbeige metselwerk met rode dakpannen. Kenmerkende details zijn de soms aanwezige driehoekige luifels boven de voordeuren en het toegepaste plaatmateriaal in de voorgevel tussen de voordeur en het enige raam op de verdieping.



De zuidelijke rand wordt gekenmerkt door twee-onder-een-kap woningen, onder andere aan de Boeg, Klipper en Schoener. Aan de Middelweg Oost staan diverse individueel vormgegeven vrijstaande woningen op grotere kavels. Tussen de Schoener en de Middelweg Oost is het Revis Lyceum gevestigd. Het gebouw heeft een plat dak, de gevels zijn grijs. Het Lyceum is goed zichtbaar aan de rand van de wijk en vanaf de Hordenweg. Aan de Kompas, tegenover het winkelcentrum en de Hordenweg, is basisschool 't Baken gevestigd. Deze is uitgevoerd in één laag (lichte kleur metselwerk) met lessenaarsdaken (grijze dakpannen).



## **Welstandsniveau**

Voor het grootste gedeelte van deze wijk geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.

Voor de Romeinenbaan (noordwestrand van de wijk), de Hordenweg (noordrand van de wijk) en de Middelweg Oost (zuidrand van de wijk) geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze randen zijn de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### **Seriematige bouw**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouw-massa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

##### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouw-massa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

##### **Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

##### **Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en -richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en -richting.

- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

#### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

##### **Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen.

#### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

##### **Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

##### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

#### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriematige bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.
- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

#### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

### ***Situering***

#### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

#### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

### ***Hoofdvormen***

#### **Hoofdbouwvorm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

### ***Gevelaanzichten***

#### **Gevelopbouw, -geleding en -plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

### ***Materialisatie en detaillering***

#### **Materiaalgebruik en kleurtoon**

- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

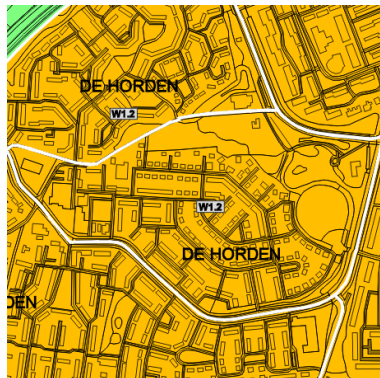
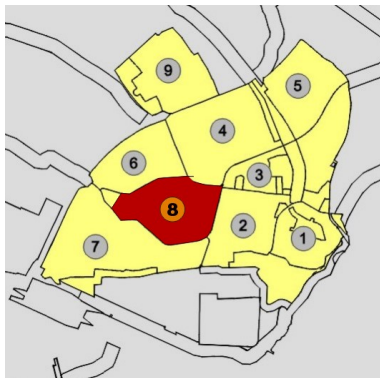
#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.





## 8. DE HORDEN (MIDDEN) (WIJK BIJ DUURSTEDEN)

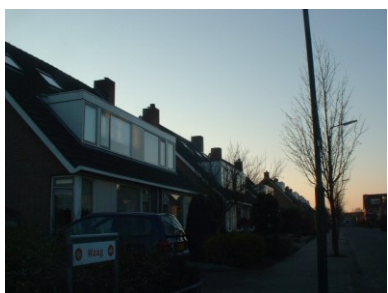


### De Horden (Midden) (Gebiedstype W1.2)

Na het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk de Horden ontstond vervolgens het middengedeelte van de wijk. Het noorden van dit deel van de wijk wordt begrensd door een groene parkachtige omgeving met een waterpartij en een evenemententerrein. In het midden loopt de fietsroute de Overloop, in de noordoostelijke hoek is de Brandweergarage gevestigd.



Aan de zuidzijde van de wijk staan overwegend rijen een-gezinswoningen in grotere series, uitgevoerd in lichtrode bakstenen en rode dakpannen. Kenmerkend in de gevel zijn de over beide verdiepingen doorlopende verticale ramen.



De rest van de wijk, onder andere aan de Vesting en de Waag, bestaat uit twee-onder-een-kap woningen en geschakelde individuele woningen in kleine series gebouwd, elk met hun eigen architectuurkenmerken. De woningen zijn variërend één laag met kap of twee lagen met kap. Zowel zadeldaken als schilddaken komen voor, met de kap zowel in dwars- als in lengterichting. Met name aan het park staan vrijstaande woningen.



Aan de Vesting staan een aantal kenmerkende twee-onder-een-kap woningen uitgevoerd in lichtgrijs metselwerk. De gecombineerde zadeldaken staan haaks op de weg en hebben grijze dakpannen. In de nok van de daken is wit plaatmateriaal toegepast. De woningen zijn duidelijk zichtbaar langs de rand van de wijk en vanaf de Hordenweg.



Aan de Waag staan woningen uitgevoerd in lichtbeige metselwerk, met platte daken / korte lessenaarsdaken met rode pannen. Kenmerkend zijn de in één hoek afgeronde grote ramen op de begane grond, en de halfronde kleine ramen op de verdieping.



Achter het in de wijk gelegen winkelcentrum staan een aantal woningen die qua architectuur en gebruikte materialen lijken op de bovenwoningen in het winkelcentrum. Zo komt het in de gevel gebruikte witte plaatmateriaal ook weer terug in de kapverdieping. De onderste twee verdiepingen zijn uitgevoerd in rode bakstenen, de haaks op de straat staande zadeldaken in grijze dakpannen. Kenmerkend detail zijn de halfronde witte luifeltjes boven de voordeuren.

### Welstandsniveau

Voor het grootste deel van deze wijk geldt het **niveau WELSTANDSVRIJ**.

Voor de Hordenweg (zuidrand van de wijk) en de Boterslootweg (noordostrand van de wijk) geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze randen zijn de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### **Seriematige bouw**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouw-massa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

##### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouw-massa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

##### **Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

##### **Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriematige bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.
- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

### ***Situering***

#### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

#### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

### ***Hoofdvormen***

#### **Hoofdbouwvorm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

### ***Gevelaanzichten***

#### **Gevelopbouw, -geleding en –plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

### ***Materialisatie en detaillering***

#### **Materiaalgebruik en kleurtoon**

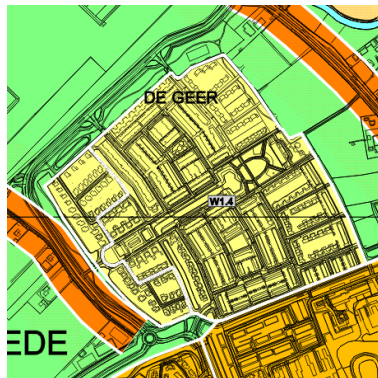
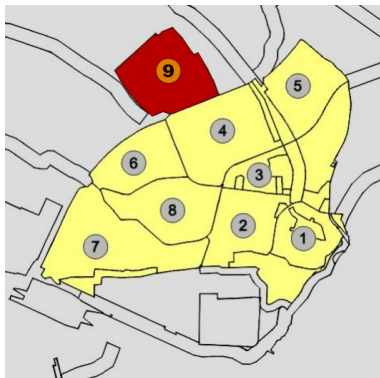
- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.



## 9. DE GEER (WIJK BIJ DUURSTED E)



### De Geer (Gebiedstype W1.4)

Eind 20<sup>e</sup> eeuw werd in het noorden van Wijk bij Duurstede begonnen met de bouw van de wijk De Geer. Met name in het noorden van de wijk zijn nog steeds delen in aanbouw. In de wijk is een grote diversiteit aan vormen, kleuren en materialen te zien. De woningen zijn meestal per straat of per bouwblok vormgegeven. Zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de architectuur is de wijk geïnspireerd op de Romeinse bouwstijl. Met name rondom de centrale as uit zich dit in de kapvormen en de rijke detailleringen van de gebouwen. Daarbij is veelvuldig gebruik gemaakt van moderne materialen en kleurstellingen.



Om enkele voorbeelden te noemen, de woningen gelegen aan de Octavianus, welke zijn uitgevoerd in twee tinten metselwerk, namelijk lichtbeige en rood. Met rode dakpannen en in het schilderwerk duidelijk de kleuren wit en geel. Op vaste afstanden zijn erkers gemaakt en dakkapellen toegepast.



Ten noorden van de centrale as, aan de Romulus, staan twee-onder-een-kap woningen uitgevoerd in rode en zwarte bakstenen. De schilddaken zijn uitgevoerd in grijze dakpannen en aan de voorzijde voorzien van dakkapellen. Al het schilderwerk is uitgevoerd in donker rood.



Verder staan aan de Romulus rijen eengezinswoningen uitgevoerd in lichtrood metselwerk. Kenmerkend zijn de hoge lessenaarsdaken op de hoeken van de bouwblokken, waarvan de kap is uitgevoerd in wit plaatmateriaal en die haaks op de straat staan. Dit in tegenstelling tot de in grijze dakpannen uitgevoerde zadeldaken in de rest van het bouwblok. Kenmerkend zijn de erkers in de voorgevel, uitgevoerd in metselwerk, waarop een dakterras is gemaakt met kenmerkende balustrade.



Op de beide koppen van de centrale as, aan de Romulus (met toepasselijke naam 'Palazzo Roma') en aan de Vesta, zijn appartementencomplexen gevestigd. Deze zijn zo'n zes verdiepingen hoog en zijn ook uitgevoerd in de rijk gedetailleerde Romeinse bouwstijl.



Met name aan de zuidwestelijke rand (aan de Livius en de Tacitus) staan diverse individueel vormgegeven vrijstaande woningen.



In het midden van de centrale as (aan de Bacchus en Neptunus) staan rijen eengezinswoningen uitgevoerd in twee kleuren metselwerk. Kenmerkend zijn de topgevels met lijst, uitgevoerd in een donkerdere tint metselwerk. In het deel dat boven de daklijn uitsteekt zijn halfronde ramen geplaatst. Kenmerkend detail is de verbijzonderde hoek, waar gevel en dak elkaar raken. Een detail overigens dat, weliswaar telkens anders vormgegeven, ook in vele andere woningtypen in deze wijk is toegepast. Het zadeldak is uitgevoerd met rode dakpannen. Het schilderwerk en plaatmateriaal in de gevel is wit en geel, met donkere delen onder de ramen.



Verder naar het noorden staan twee-onder-een-kap woningen die met de garages geschakeld zijn, uitgevoerd in een soortgelijke architectuur. In plaats van geel in het schilderwerk komt hier ook de kleur groen voor.





Ten zuiden van de centrale as, onder andere aan de Venus, Minerva en Jupiterhof, staan een aantal rijen eengezinswoningen met in de gevel veel plaatmateriaal toegepast in pasteltinten (onder andere lichtblauw en lichtgeel). De kopwoningen hebben het zadeldak haaks op de straat, de rest van het blok evenwijdig aan de straat. De kopwoningen hebben vaak rood of blauw plaatmateriaal in de kopse gevel in de kaplaag, en in tegenstelling tot de rest van het bouwblok een witte dakrand. Typisch zijn de tentvormige luifels boven de voordeuren.



Aan de Virgilius staan twee-onder-een-kap woningen in twee lagen met zadeldak evenwijdig aan de straat, uitgevoerd in lichtgrijs metselwerk en grijze dakpannen.

#### **Welstandsniveau**

Voor het grootste deel van deze wijk geldt het **niveau WEL-**

#### **STANDSVRIJ.**

Voor de Geerweg (noord- en zuidwestrand van de wijk) geldt het **PLUS** niveau van welstand als gevolg van de hier aanwezige kwaliteit. Deze randen zijn de binnen de bebouwde kom gelegen belangrijke wegen, die een verlenging zijn van de **PLUS**-linten die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen.

Ook geldt het **PLUS** niveau van welstand voor de middenas van de wijk, dit zijn de straten Bacchus, Neptunus en Romulus.

#### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

#### **Seriematige bouw**

##### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw.
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

#### **Oriëntatie:**

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmas- sa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

#### **Bouwhoogte:**

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

#### **Kapvorm en kaprichting:**

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevel- geleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriemati- ge twee-onder-één-kap woningen.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze en kleurgebruik**

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrij- staande of twee-onder-één-kap woningen.

#### **Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

### **Niet seriematige bijzondere gebouwen en grootschalige complexen in gebieden met seriemati- ge bouw**

- Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

- Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

### **Individuele bouw/vrijstaande woningen**

Kenmerken voor individuele bouw is het eigen gezicht van de vrijstaande panden.

Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn.
- Materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

#### ***Situering***

##### **Rooilijn:**

- De individuele woningbouw kent verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van het type, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit speelt bij de situering van het hoofdgebouw.

##### **Zijdelingse afstand:**

- De zijdelingse afstand tussen de individuele bouw is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of het bouwblok dient de zijdelingse afstand gerespecteerd te worden.

##### **Oriëntatie:**

- De individuele bouw kent verschillende soorten oriëntatie. Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de oriëntatie in het gebied.

#### ***Hoofdvormen***

##### **Hoofdbouwvorm**

- De individuele panden hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.

#### ***Gevelaanzichten***

##### **Gevelopbouw, -geleding en –plasticiteit**

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

#### ***Materialisatie en detaillering***

##### **Materiaalgebruik en kleurtoon**

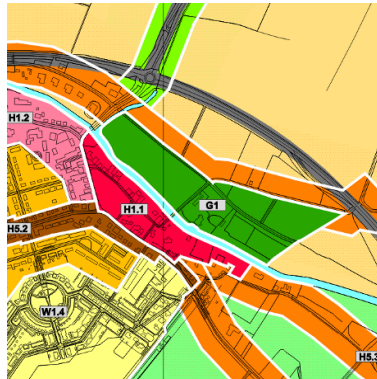
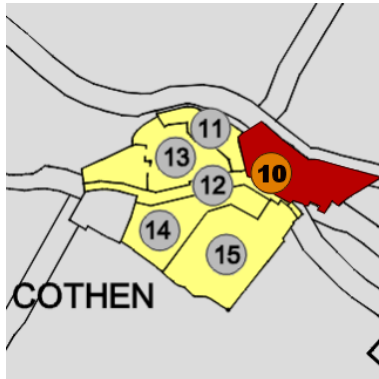
- Aangezien veel individuele bouw grenst aan het buitengebied vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die

een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

**Detaillering:**

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
  
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## 10. BESCHERMD DORPSGEZICHT COTHEN



### Ambachtspad, In de Bogerd en de Brink (Gebiedstype H1.1)

Het beschermde dorpsgezicht van Cothen concentreert zich rondom de boomgaard, globaal gezien ten noordoosten van de Dorpsstraat. Onderdeel van het beschermde dorpsgezicht is kasteel Rhijnestein, op de kaart terug te vinden als G1-gebied.



De oudste bebouwing van Cothen is gesitueerd langs het Ambachtspad, welke uitkomt op de Brink. Aan het Ambachtspad bevindt zich de 'Bogerd'. De boomgaard is beschermd archeologisch monument, waarvan de resten eronder stammen uit de Romeinse tijd. Aan het Ambachtspad komen diverse typen boerderijen voor, die zowel in dwars- als in lengterichting zijn geplaatst. Veel toegepast zijn rode bakstenen en grijze dakpannen. Zadeldaken met en zonder wolfseind en mansardedaken komen afwisselend voor. De meeste bebouwing is vrij laag, meestal slechts één verdieping met kap.

Aan de Brink zijn een aantal voorgevels van witgepleisterd metselwerk. De meeste boerderijen staan in lengterichting aan de Brink. Hier komen naast dakpannen ook rieten daken voor. Achter de Brink staat de N.H. Kerk van Cothen.



Aan het beschermde dorpsgezicht, aan de Dorpsstraat, staat de Molen Oog in 't Zeil. Rondom de molen staan een aantal typische woningen van één laag met kap. De gevels zijn volledig wit gepleisterd en de daken hebben grijze dakpannen. De voordeuren en raamluiken zijn uitgevoerd in donkerblauw, het overige schilderwerk is wit.

### **Welstandsniveau**

Voor het beschermde dorpsgezicht van Cothen geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- De rechte of gebogen rooilijn dient gerespecteerd te worden.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen.
- De zijdelingse afstand is variabel.

##### **Oriëntatie:**

- Hoofdbebouwing is georiënteerd op de straten. Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat.
- De bebouwingswand is samengesteld uit in maatvoering verschillende bouwmassa's.
- Langwerpig, liggend en staand en blokvormig.
- Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.
- Accenten op straathoeken toegestaan.

**Bouwhoogte:**

- 1 bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele gevelwand.
- Zadeldak of mansardekap .
- Zichtbaar hellende kap.

**Kaprichting:**

- Bestaande kaprichtingen handhaven.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw**

- Duidelijke indeling: voorgevel is te onderscheiden in middenstuk en een dakopbouw.
- Middenstuk symmetrisch.

**Gevelgeleding:**

- De verticale geleding van het hoofdgebouw handhaven.
- Hoge en staande kozijnen en ramen en relatief smalle muurdammen aanbevolen.

**Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Hoge plasticiteit in raampartijen door toepassen van een behoorlijk diepe neggemaat.
- Forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging (met name bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Geaccentueerde deur- en raamlijsten.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalgebruik en verwerking:**

- Gevels: Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.
- Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevel zijn niet toegestaan.
- Glas niet als grootste geveloppervlak.
- Metselverband: kruisverband of halfsteensverband.
- Voegvorm: geknipte voeg, platvolle voeg (eventueel gedaagd).
- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: keramische pannen of riet.
- Geen mastiek zichtbaar in de gevelwand

**Specifieke materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: rode tinten, wit (gepleisterd) of grijs (gecementeerd).
- Voegkleur: lichte voegspecie.
- Pleisterwerk: licht, wit of grijs
- Kozijn- en dakrandkleur: lichtkleurig (kozijnen licht en roeden donker).

- Dakbedekking: voornamelijk grijs.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde niet toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.



### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant.
- Materiaal, kleur en detailleringsniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Kapvorm en -richting afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

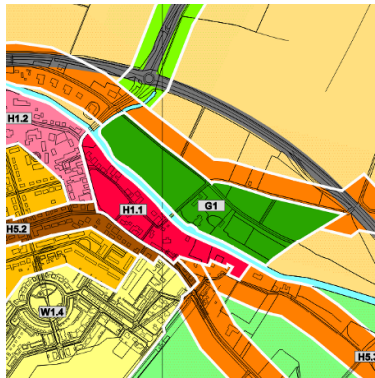
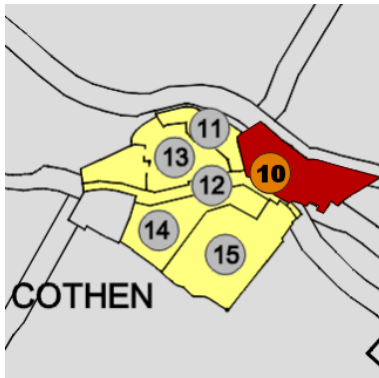
##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek

**erfafscheidingen**

- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

## Kasteel Rhijnestein (Gebiedstype G1)



Kasteel Rhijnestein maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht van Cothen. Dit gebied is te karakteriseren als groen gebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie. Het kasteel stamt al uit de 13<sup>e</sup> eeuw. Eind 14<sup>e</sup> eeuw werd het oorspronkelijke kasteel geheel verwoest, op de vierkante toren en een voorburch na. Na jaren werd naast de vierkante toren een huis met trapgevels gebouwd, dat in 1810 weer werd gesloopt. Het stalgebouw was begin 19<sup>e</sup> eeuw woonhuis en de slotheer huide in de voorburcht, in het poortgebouw dat er nu nog staat. Rond 1874 werd een eenvoudig huis aan de oude toren gebouwd, in 1887 volgde een tweede toren, zodat het geheel weer symmetrisch werd. Alleen de oude toren met zijn meters dikke muren is dus nog origineel.



### Welstandsniveau

Voor kasteel Rhijnestein geldt, zoals voor het gehele beschermde dorpsgezicht van Cothen, het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

Specifieke aandachtspunten:

- eenheid in en samenhang tussen de hoofdbouwvormen in hun onderlinge compositie.
- uitstraling van randen van terreinen binnen een landschappelijk kader.

#### ***Situering van het bouwwerk***

- Handhaven van de huidige situering en samenhang van losse gebouwen in het groen.
- Handhaven van het groene, rustige en deels besloten karakter van de gebieden.
- De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.
- Geen opslag op open terrein.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Per terrein één hoofdmassa.
- De massa is geled.
- De gebouwen staan vrij op de kavel.

#### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

- Handhaven van de huidige symmetrie in de hoofdmassa, met aan beide zijden een vierkante toren.
- Duidelijke verticale geleding van de gevels.

#### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

##### **Materiaalgebruik en kleurgebruik:**

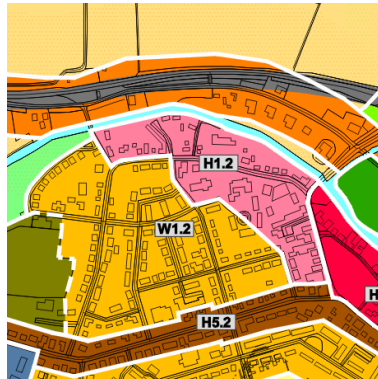
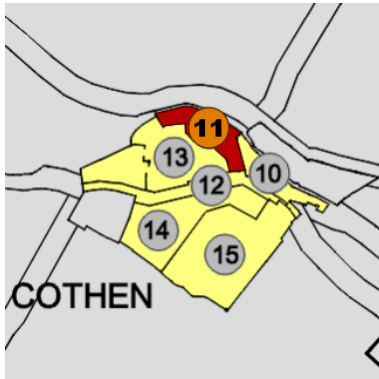
- Toepassen van traditionele materialen als baksteen en hout.
- Gevels: rood.
- Daken: Grijs.
- Aan de randen van een landgoed of buitenplaats dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.

##### **Detaillering:**

- De detaillering is gevarieerd.
- De entree moet herkenbaar zijn.
- Detaillering van kozijnen, daklijsten e.d. is zorgvuldig.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.

- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## 11. KERKWEG E.O. (COTHEN)



### Kerkweg e.o. (Gebiedstype H1.2)



Langs deze uitloper van het oudste gedeelte van Cothen is een menging ontstaan van gebouwen met zowel een woon-, als een werk- of voorzieningenfunctie. Daardoor is een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan, zowel in aard als omvang van de bebouwing. Vrijwel alle gebouwen zijn individueel vormgegeven, overwegend met de ambachtelijke karakteristieken van begin 20<sup>e</sup> eeuw. Verschillende kleuren baksteen en dakpannen komen voor. Gebouwen staan zowel in dwars- als lengterichting aan de straat, en zijn variërend 1 tot 2 lagen met kap.

Aan de Kerkweg bevinden zich onder meer de R.K. Kerk, de R.K. School, het wit gele kruisgebouw, Garagebedrijf Stooker met tankstation en de horecagelegenheid 't Molen-tje. Aan de Kerkdwarsweg bevindt zich de Brandweer.

### Welstandsniveau

Voor de Kerkweg e.o. te Cothen geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- De rechte of gebogen rooilijn dient gerespecteerd te worden.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen.
- De zijdelingse afstand is variabel.

#### **Oriëntatie:**

- Hoofdbebouwing is georiënteerd op de straten. Bijgebouwen achter de hoofdbouwmasa.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmasa:**

- Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat.
- De bebouwingswand is samengesteld uit in maatvoering verschillende verticale bouwmasa's.
- Langwerpig, liggend en staand en blokvormig.
- Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.
- Accenten op straathoeken toegestaan.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmasa's in de gehele gevelwand.
- Zadeldak, mansardekap of schilddak .
- Zichtbaar hellende kap.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig aan de straat (langsrichting) of haaks erop (dwarsrichting).
- Smalle topgevels (bij smalle panden) toegestaan.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Duidelijke indeling: voorgevel is te onderscheiden in middenstuk en een dakopbouw.
- Middenstuk symmetrisch.
- Hoge onderverdiepingen en 1e verdieping, lagere toplaag (bij voorname, grotere bouwmasa's).
- Vensteropbouw: afnemend van begane grond naar 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.

- Gebruik dakkapellen toegestaan. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.
- Puien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw 1e verdieping.

#### **Gevelgeleding:**

- De verticale geleding van het hoofdgebouw handhaven.
- Hoge en staande kozijnen en ramen en relatief smalle muurdammen aanbevelen.

#### **Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Hoge plasticiteit in raampartijen door toepassen van een behoorlijk diepe neggemaat.
- Forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging (met name bij voorname, grotere bouwmassa's).
- Geaccentueerde deur- en raamlijsten.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalgebruik en verwerking:**

- Gevels: Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.
- Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevel zijn niet toegestaan.
- Glas niet als grootste geveloppervlak.
- Metselverband: kruisverband of halfsteensverband.
- Voegvorm: geknipte voeg, platvolle voeg (eventueel gedaagd).
- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: keramische pannen.
- Geen mastiek zichtbaar in de gevelwand

#### **Specifieke materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: nastreven rode tinten, incidenteel wit of grijs pleisterwerk.
- Voegkleur: lichte voegspecie.
- Pleisterwerk: licht, wit of grijs
- Kozijn- en dakrandkleur: lichtkleurig (kozijnen licht en roeden donker).
- Dakbedekking: rood, grijze tinten..

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrap is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Gestuukt trasraam toegestaan.
  - Reclame alleen in gevelvlak toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde niet toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.



### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant.
- Materiaal, kleur en detailleringsniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe (winkel)puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- (Winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek

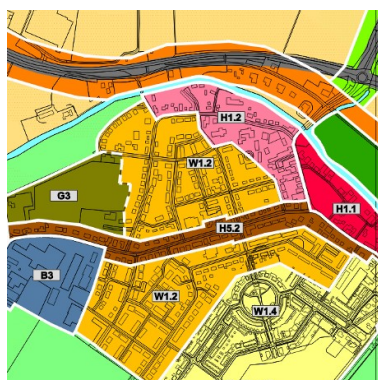
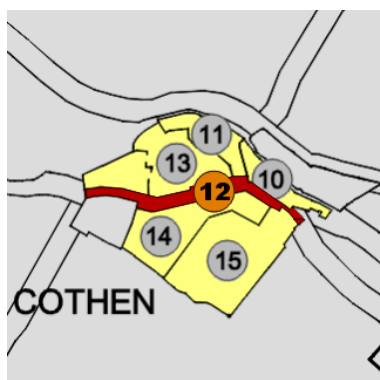
**dakkapellen**

- Gebruik dakkapellen toegestaan. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

**erfafscheidingen**

- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

## 12. WILLEM ALEXANDERWEG EN DORPSSTRAAT (COTHEN)



### Willem Alexanderweg en Dorpsstraat (Gebiedstype H5.2)



Langs deze uitloper van Cothen is staan van gebouwen met zowel een of voorzieningenfunctie. Daardoor eerd bebouwingsbeeld ontstaan, omvang van de bebouwing. Vrijwel individueel vormgegeven, overwe-bachtelijke karakteristieken van

De Willem Alexanderweg en het zuidelijke deel van de Dorpsstraat (voor zover niet al gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Cothen) zijn te karakteriseren als uitlopers van een stroomruglint. In het oosten sluit de Willem Alexanderweg aan op de Dorpsstraat, in het westen op de Ossenwaard. De Dorpsstraat sluit vervolgens in het oosten aan op de Groenewoudseweg.



een menging ont-woon-, als een werk-is een zeer gevari-zowel in aard als alle gebouwen zijn gend met de am-begun 20<sup>e</sup> eeuw.

Verschillende kleuren baksteen en dakpannen komen voor. Gebouwen zijn variërend 1 tot 2 lagen met kap. Slechts enkele woningen zijn als cluster vormgegeven, zoals een aantal twee-onder-een-kap woningen.





Er komen met name veel zadeldaken en mansardedaken voor, in zowel lengte- als dwarsrichting. Typisch zijn een aantal woningen met zadeldaken met gebogen dakvlakken.



Aan de Willem Alexanderweg bevindt zich onder andere ook een postagentschap, Rabobank en 't dorpsshuys. Het

dorpsshuys bestaat uit slechts één verdieping met plat dak. Naast een lichte tint metselwerk bestaat de gevel uit grote ramen en bovenlichten in wit schilderwerk. De dakrand is uitgevoerd in lichtblauw plaatmateriaal. De glazen entree voor het gebouw heeft donkerrood schilderwerk en een witte dakrand.

Opvallend zijn de recentere woningen tegenover de Rabobank. De voorgevel is uitgedelen in de kleuren blauw en met veel glas, dat in verticale stroken verdiepingen. De zijgevels zijn De aan één kant hogere zadeldaken grijze pannen, en staan haaks op de



gen schuin tegenover gevoerd in houten geel, in combinaties doorloopt over van rood metselwerk. zijn voorzien van weg.

### Welstandsniveau

Voor de Willem Alexanderweg en een gedeelte van de Dorpsstraat (voor zover nog niet gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Cothen) geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### Situering van het bouwwerk

#### Rooilijn:

- Gebogen rooilijn, volgt de weg.

#### Zijdelingse afstand:

- Los van elkaar. In achtneming van de doorzichten naar het achtergebied.

#### Oriëntatie:

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. Bijgebouwen achter de hoofdbouw-massa.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen be-bouwing.
- Langwerpig, liggend en blokvormig met kap.
- Aan- en bijgebouwen achter de hoofdbebouwing.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Zadeldak, mansardekap of schilddak .

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven-en onderstuk.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft in hoofdzaak een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.

#### **Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen.
- Dakbedekking: riet of gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Dakpannen: rood, grijze tinten.
- Baksteenkleur: nastreven rode tinten, incidenteel wit of grijs pleisterwerk.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrap is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

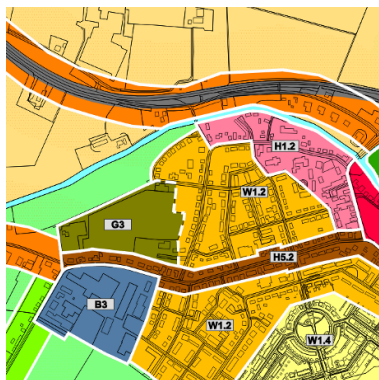
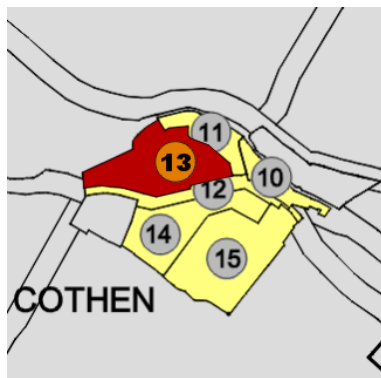
- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

**dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.



### 13. WILLEM ALEXANDERWEG NOORD (COTHEN)



**Woongebied ten noorden van de Willem Alexanderweg  
(Gebiedstype W1.2)**

**Welstandsniveau**

Voor deze wijk geldt het **niveau welstandsvrij**.

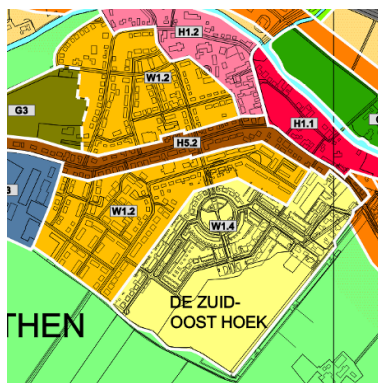
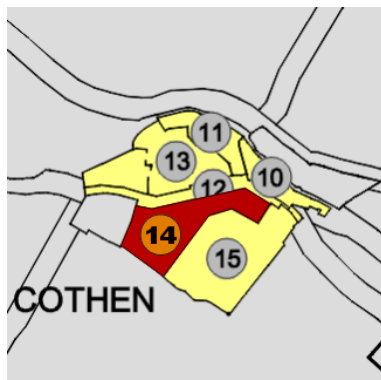
### Sportpark de Kamp te Cothen (Gebiedstype G3)



#### Welstandsniveau

Voor Sportpark de Kamp geldt het **niveau welstandsvrij**.

## 14. WILLEM ALEXANDERWEG ZUID (COTHEN)



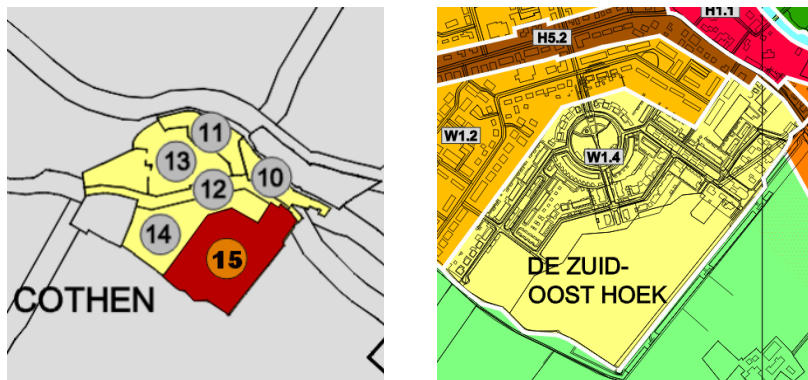
**Woongebied ten zuiden van de Willem Alexanderweg  
(Gebiedstype W1.2)**

### **Welstandsniveau**

Voor deze wijk geldt het **niveau welstandsvrij**.



## 15. DE ZUID-OOSTHOEK (COTHEN)



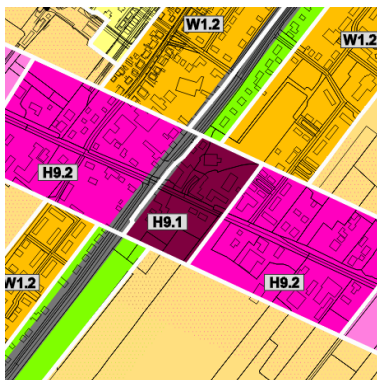
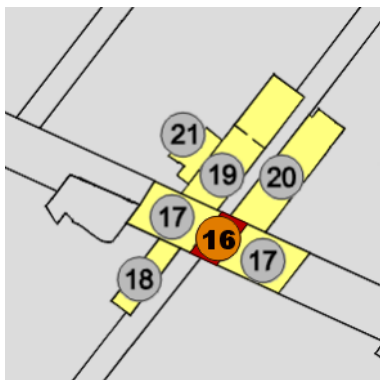
### De Zuid-Oosthoek (Gebiedstype W1.4)

#### Welstandsniveau

Voor de Zuid-Oosthoek in Cothen geldt het **niveau welstandsvrij**.



## 16. BESCHERMD DORPSGEZICHT (NEDER-)LANGBROEK



### Beschermd dorpsgezicht (Neder-)Langbroek (Gebiedstype H9.1)



Het dorp Nederlangbroek is een oude nederzettingsplaats langs de Cotherweg, de weg die al voor de ontginning van het broek Doorn en Cothen verbond. Voor het Langbroekerweteringgebied bestaat een beeldkwaliteitsplan.

De vestiging van de N.H. kerk is aanleiding geweest voor het ontstaan van een brink, voormalig dorpsplein, en de ontwikkeling van de kern Nederlangbroek. Het gebied rondom de Brink is aangeduid als beschermd dorpsgezicht.



Aan de brink staan verschillende boerderijachtige woningen, meestal in langsrichting. Aan één zijde staan een aantal grijs gecementeerde woningen met mansarde- of zadeldaken met grijze dakpannen. Ook witgepleisterd of rood metselwerk komt voor. De ramen op de begane grond zijn duidelijk verticaal en hoger dan de ramen op de verdieping. Kenmerkend zijn de luiken in donker schilderwerk bij de ramen in wit schilderwerk.



Aan de andere zijde van de brink staat, naast kleinere boerderijen ook een groot pand in één laag met een afgeplat schilddak. De gevel is witgepleisterd met ook weer grijze dakpannen. In het midden van de Brink staat een pomp.



Aan de overzijde van de Langbroekerdijk staat een pand van één verdieping met mansardekap evenwijdig aan de straat. Het is uitgevoerd in rood metselwerk en heeft grijze dakpannen. Het schilderwerk is lichtgeel met donkere deuren en luiken. In het pand is thans een café-restaurant gevestigd.

### **Welstandsniveau**

Voor het beschermd dorpsgezicht van Langbroek geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- Het behouden van het oorspronkelijke, besloten karakter van de dorpskern.
- Recht, georiënteerd op de brink of de weg.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Half open tot gesloten.

#### **Oriëntatie:**



- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Zadeldak, mansardekap.
- Daken mogen met overstek worden toegepast.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

#### **Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### **Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**

#### **Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen, eventueel gecementeerd of gepleisterd.

#### **Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: wit, grijs, donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: rode of grijze tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten en incidenteel wit (gepleisterd) of grijs (gecementeerd).
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

#### **Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raaml ijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant.
- Materiaal, kleur en detailleringsniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Kapvorm en -richting afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

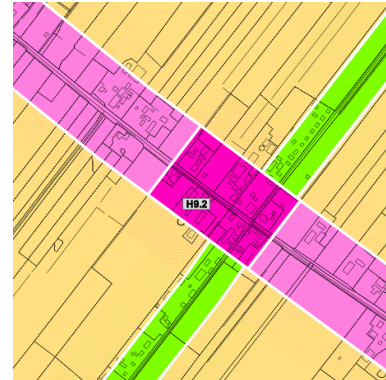
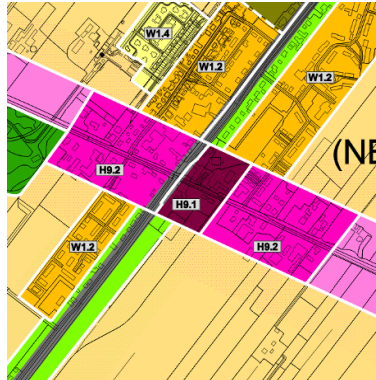
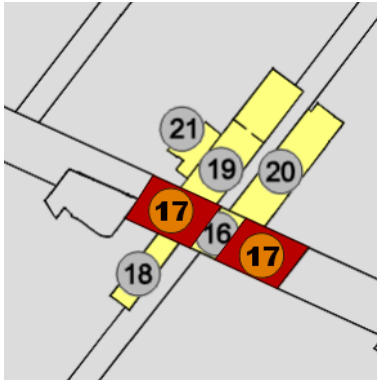
##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek

**erfafscheidingen**

- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

## 17. BUURTSCHAPPEN LANGBROEKERDIJK (NEDER-)LANGBROEK



**Buurtschappen Langbroekerdiijk (Gebiedstype H9.2)**



De uitlopers van het Langbroekerwetering-lint zijn de kleine clusters van bebouwing direct grenzend ten oosten en ten westen aan het beschermde dorpsgezicht van Langbroek. Langs deze uitlopers van het oudste gedeelte van Langbroek is een menging ontstaan van gebouwen met zowel een woon-, als een werk- of voorzieningenfunctie. Daardoor is een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan, zowel in aard als omvang van de bebouwing. Vrijwel alle boerderijachtige gebouwen zijn individueel vormgegeven, overwegend met ambachtelijke karakteristieken. Verschillende kleuren baksteen en dakpannen komen voor. Gebouwen staan zowel in dwars- als lengterichting aan de straat, en zijn gemiddeld 1 laag met kap.

Op de kruising van de Wijkerweg met de Langbroekerdiijk is een buurtschap ontstaan, wat van oudsher de naam Stenen Brug heeft, genoemd naar de brug over de wetering. De bebouwing bestaat uit enkele huizen rond de kruising, waaronder een café, een bakkerij (beide panden zijn nog aanwezig) en een aantal arbeiderswoningen.



De bebouwing in de uitlopers en bebouwingsclusters zijn gesitueerd op de kop van de kavel, aan het lint (de wetering of de weg). Het type bebouwing verschilt in feite niet ten opzichte van de bebouwing aan rest van het landelijke lint, hoewel meer niet-agrarische bebouwing voorkomt. De bebouwingsvorm is divers, maar heeft een duidelijke richting. Ook de kapvormen variëren sterk. Naast zadeldaken komen mansardekappen en schilddaken voor, naast dakkapen komen ook rieten daken voor. Voor het Langbroekerweteringgebied bestaat een beeldkwaliteitsplan, de criteria uit dit BKP zijn opgenomen in deze welstandsnota in hoofdstuk 22 Langbroekerweteringgebied.

### **Welstandsniveau**

Voor deze buurtschappen geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

In de uitlopers buurtschappen van het Langbroekerwetering gebied zijn twee typen hoofdbouwvormen te onderscheiden.

- **Type A:** langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- **Type B:** kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

### **Type A**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Rechte en rechtlijnige rooilijnen handhaven.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

##### **Oriëntatie:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende) bouwmassa's.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Forse kappen: zadeldak.
- Daken mogen met overstek worden toegepast.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing of zadeldak.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

#### **Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing..

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: baksteen, incidenteel gepleisterd of gecementeerd..

**Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: wit, grijs, donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten, wit (gepleisterd) of grijs (gecementeerd).
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detailering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrap is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

**Type B*****Situering van het bouwwerk*****Rooilijn:**

- Rechte en rechtlijnige rooilijnen handhaven.

**Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

**Oriëntatie:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.



### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Forse kappen: zadeldak.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing of zadeldak.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

#### **Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: baksteen, incidenteel gepleisterd of gecementeerd.

**Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: wit, grijs, donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten, wit (gepleisterd) of grijs (gecementeerd).
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detailering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrap is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant.
- Materiaal, kleur en detailleringsniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Kapvorm en -richting afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

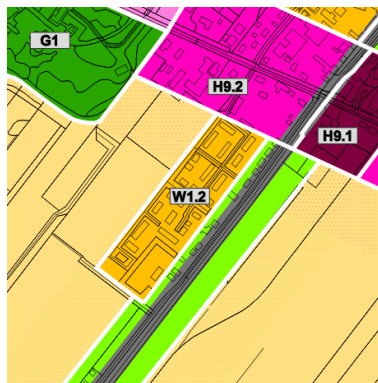
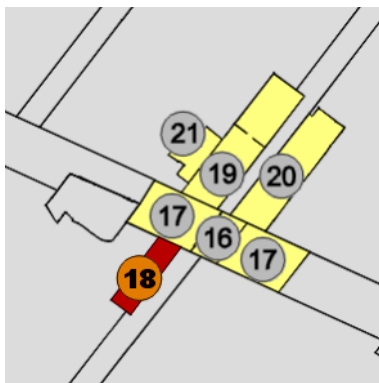
##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek

**erfafscheidingen**

- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

## 18. GERRIT ACHTERBERGSTRAAT E.O. (NEDER-) LANGBROEK

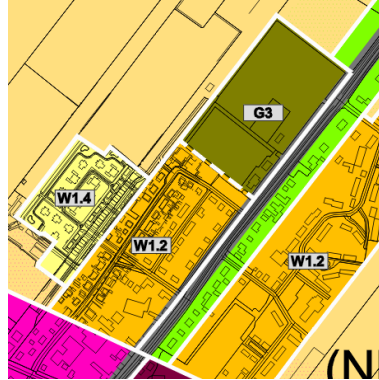
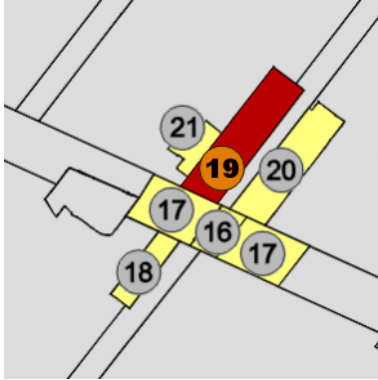


**Gerrit Achterbergstraat e.o. (Gebiedstype W1.2)**

### **Welstandsniveau**

Voor deze wijk geldt het **niveau welstandsvrij**.

## 19. MARGRIETLAAN E.O. (NEDER-)LANGBROEK

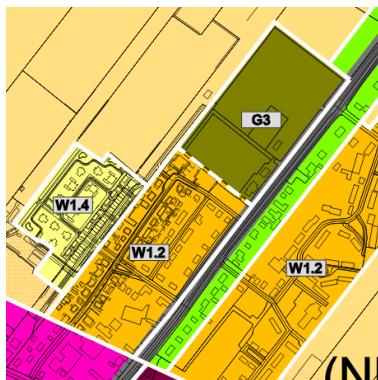
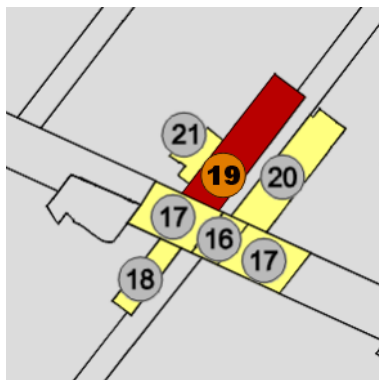


### Margrietlaan e.o. (Gebiedstype W1.2)

#### Welstandsniveau

Voor deze wijk geldt het **niveau welstandsvrij**.

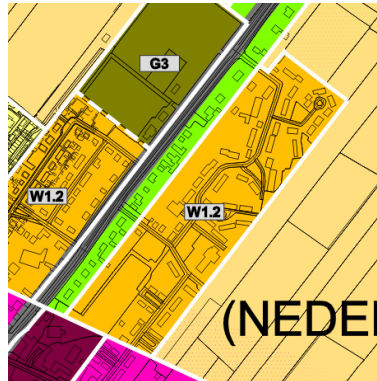
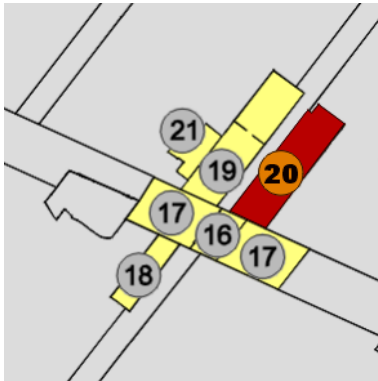
### Oranjehof (Gebiedstype G3)



### Welstandsniveau

Voor Oranjehof geldt het **niveau welstandsvrij**.

## 20. KERKELAND EN WEIDEDREEF (NEDER-)LANGBROEK



### Kerkeland en Weidedreef (Gebiedstype W1.2)

#### Welstandsniveau

Voor deze wijk geldt het **niveau welstandsvrij**.





## 21. DE BOOMGAARD (NEDER-)LANGBROEK



### De Boomgaard (Gebiedstype W1.4)

.

#### Welstandsniveau

Voor de Boomgaard geldt het **niveau welstandsvrij**.

## 22. LANGBROEKERWETERINGGEBIED

### Langbroekerweteringgebied (Gebiedstype H9.3)

Dit hoofdstuk bevat hoofdstuk 8 met de titel “Visie” uit het Beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering, opgesteld door Amer Adviseurs bv en brons + partners landschapsarchitecten bnt, versie januari 2004.

#### Welstandsniveau

Voor het Langbroekerweteringgebied geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

#### Visie op gebiedsniveau



#### Uniek en waardevol

Het gebied van de Langbroekerwetering is uniek en waardevol, omdat hier ten opzichte van het omliggende landschap en andere gebieden in Nederland, de herkenbaarheid en gaafheid van het cope-ontginningslandschap groot is. In dit landschap is ruimte voor uitgestrekte zichtlijnen binnen het coulissenlandschap. De stuwwal vormt als hogere beboste wand een landschappelijk zeer waardevolle achtergrond, die als zachte herkenbare achterwand de

begrenzing vormt van het coulissenlandschap en fungeert als een ‘borrowed scenery’. Ook het Kromme Rijnlandschap aan de zuidzijde is nog grotendeels karakteristiek vanwege haar relatieve openheid en afwezigheid van beeldverstorende bouwwerken zoals industriële bedrijfsbebouwing, grote woningontwikkelingen, eigentijdse bebouwing van verstorende elementen zoals ‘catalogusbouw’, masten, nieuwe wegen e.d.

#### Bedreigingen

Mogelijke toekomstige ontwikkelingen, die de kwaliteit van het landschap kunnen beïnvloeden, bestaan onder andere uit:

- De omvorming van boerderijen tot andere functies of woonhuizen, waardoor aanpassingen aan de bebouwing plaats vinden die lang niet altijd in overeenstemming zijn met de geldende welstandseisen, zoals de architectuur van de bebouwing.
- De bouw van woonruimte in plaats van bedrijfsbebouwing in het kader van de ‘ruimte voor ruimte regeling’.
- De ontwikkeling van recreatieve activiteiten, zoals maneges, campings, paardenweides, picknickplekken, routes, etc. Deze kunnen van invloed zijn op het bestaande landschap.

beeld door hun specifieke inrichting. Denk aan witte hekwerken bij maneges, opvallende caravans zonder voldoende groene afscherming bij campings, reclameborden, afdakjes bij picknickplaatsen, wegwijzers bij routes.

*In de Landschapvisie voor de Langbroekerwetering worden landschappelijke voorwaarden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht benoemt de cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied, waaronder het specifieke verkavelingspatroon en de gradiënt van de heuvelrug naar het Kromme Rijnlandschap. Het beeldkwaliteitsplan vormt een verdere uitwerking van deze visies en gaat in op de beeldkwaliteit op een lager schaalniveau. De opbouw van wegprofielen, bebouwing en beplanting, inclusief de erven vormen daarin belangrijke componenten.*

### **Strategie handhaven en versterken landschapstypen en beeldkenmerken**

Aangezien de oorspronkelijke beeldkwaliteiten in het hele plangebied nog zo duidelijk herkenbaar zijn en gekoppeld zijn aan de heldere verkavelingsstructuur uit de middeleeuwen en de renaissance, geldt voor het hele plangebied de strategie om de herkenbaarheid van de landschapstypen en bijbehorende beeldkenmerken te handhaven en waar mogelijk te versterken.

De karakteristieke kwaliteiten uiten zich in:

- Herkenbare landschappelijke verschillen tussen het half open tot besloten en beboste kampenlandschap met haar groene kamers en vele lanen, het half open coulissenlandschap met de langgerekte weidegronden en bospercelen dwars op de lange ontginningswegen en het opener Kromme Rijnlandschap langs de onbedijkte Kromme Rijn,
- de overgang tussen het kampen- en coulissenlandschap, bijzonder vanwege de lanen die beide gebieden met elkaar verbinden,
- verschillen ten aanzien van de situering van bebouwing ten opzichte van het landschap, zoals de solitaire clusters van agrarische bebouwing in het kampen- en Kromme Rijnlandschap en de veelal agrarische lintbebouwing in het coulissenlandschap,
- de bijbehorende architectuur en erfinrichting, die voor de agrarische boerderijen in alle drie de landschapstypen uit is gegaan van het hallehuis, maar in het kampenlandschap zich ontwikkeld heeft tot grote hoeven, in het coulissenlandschap bij een langhuis is gebleven en in het Kromme Rijnlandschap met haar rijke gronden zich ontwikkeld heeft tot T-boerderijen. Daarnaast is in het kampenlandschap een grote typologie van woonhuizen ontstaan, die samenhangen met het wonen in villa's en landhuizen in deze bosrijke omgeving,
- de profielen van wegen met eventueel naastliggende waterloop, hoogteverschil ten opzichte van het maaiveld en begeleidende laanbeplanting. In het algemeen dient zeer terughoudend met opvallende verkeersmaatregelen, zoals fietsstroken in felle kleuren of drempels te worden omgegaan.
- de watergangen met hun waterbouwkundige werken en bruggen. Zij dienen zichtbaar en herkenbaar te blijven als onderdeel van de ontginningsgeschiedenis.

### **Voor elke verandering in het buitengebied geldt een toetsing op drie niveaus;**

1. de visie op gebiedsniveau.

2. de algemene visie op perceelsniveau ten aanzien van:
  - bebouwingsstructuur en kavelindeling,
  - gebouw,
  - materialisatie, detaillering en kleur.
3. de specifieke visie op het betreffende landschapstype.

## Algemene visie op perceelsniveau

De visie is uitgewerkt per landschapstype (kampenlandschap, coulissenlandschap en Kromme Rijnlandschap). In de criteria ten aanzien van beeldkwaliteit is een vierdeling gevolgd. Wel dienen de aspecten per perceel altijd in samenhang met elkaar beoordeeld te worden:

- Bebouwingsstructuur en kavelindeling,
- Gebouw,
- Materialisatie, detaillering en kleur.



Het beeldkwaliteitsplan dient als richtinggevend toetsingskader te worden beschouwd voor beeldkwaliteits- en welstandsaspecten. Het plan dient ontwikkelingen te sturen, maar daarbinnen ook vrijheid te bieden aan individuele verschillen. Per geval moet beoordeeld worden op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de richtlijnen. Zo zullen bij een grootschalig bouwplan meer eisen gesteld worden, als bij bijvoorbeeld een vergroting van een bedrijfsgebouw.

Bij de afweging per locatie worden ook bedrijfsmatige, milieu- en veiligheidsaspecten meegewogen. Het beeldkwaliteitsplan is niet bedoeld om belemmeringen op te werpen, maar juist om vooraf inzicht te geven in gewenste ontwikkelingen. Per locatie is het zoeken naar een goed samengaan van bedrijfsmatige en landschappelijke randvoorwaarden.

### Welstandscriteria bebouwingsstructuur en kavelindeling

- Een bouwplan dient altijd vergezeld te gaan van een plan voor de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Hierbij gaat het dan om de stedenbouwkundige situering van de bouwmassa's en de beplanting op het erf.
- De kavelindeling van gebouwen en open ruimte op en rondom het erf vormt in bestaande situaties een sterke beelddrager voor de beleving van een bepaald landschapstype. Het landschap wordt immers vaak vanaf de weg beleefd. Bij nieuwbouw op een bestaande kavel is het belangrijk dat de afstand van de gevel tot de weg in overeenstemming is met het patroon van de andere erven langs deze weg.
- Bij vervangende nieuwbouw die tevens gepaard gaat met functieverandering, bijvoorbeeld indien een schuur of stal wordt vervangen door een nieuw te bouwen woning, is het van belang de bestaande ontsluitingsweg te blijven gebruiken teneinde te voorkomen dat er extra dammen en wegen ontstaan. De nieuwbouw dient op de plek van het te amoveren gebouw

of binnen het bestaande bebouwingscluster geplaatst te worden, waardoor verdere verdichting van het aantal woningen langs de ontsluitingsweg wordt tegengegaan.

- Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen bij een bestaand agrarisch complex vraagt om een zorgvuldige massa-ruimtestudie, waarbij nieuwbouw qua massa en schaal moet aansluiten bij de bestaande bebouwing. Uitgangspunt hierbij is dat het agrarische complex als één ruimtelijk complex ervaren wordt. De aandacht moet zich richten op de juiste afstand tussen oude en nieuwe bebouwing, het aansluiten van de kaprichting bij de hoofdrichting van de aanwezige kapconstructies en het gebruik van beplanting als structurerend element.
- Nieuwbouw van een geheel nieuw agrarisch complex, vraagt om een evenwichtig beeld van woon- en werkgebouwen, passend in de reeds aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke context.
- Bij medewerking aan functieverandering is het mogelijk een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten tussen gemeente en initiatiefnemer gericht op de ontwikkeling en uitvoering van een integraal erfinrichtingsplan.

### **Welstandscriteria gebouw**

Onder de term 'gebouw' wordt in principe verstaan alle opgaande bouwwerken, zoals boerderijen, stallen, schuren, bijgebouwen, silo's, vrijstaande villa's, burgerwoningen, hooibergen en kerken. Het gebouw heeft in de meeste gevallen een woon- en of werkfunctie. Utiliteitsbouw, wordt eveneens betrokken binnen de term gebouw, zoals bijvoorbeeld transformatorhuisjes. Afgesproken is dat in dit plan alleen de gebouwen buiten de bebouwde kom meegenomen worden.

- Bij woningsplitsing bestaat in algemene zin een sterke voorkeur voor behoud van de bestaande boerderij boven vervangende nieuwbouw, omdat bij nieuwbouw de historische link veelal verdwijnt en de mogelijke inpassing niet altijd meer past vanwege andere normen en opvattingen over gebouw en omgeving. Bij boerderijsplitsing dient de karakteristieke gevelindeling en massaopbouw gehandhaafd te blijven. Eventuele nieuwbouw dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn, goed passend in de omgeving en rekening houdend met de oorspronkelijke karakteristiek van de boerderij.
- Het karakter van de gebouwen verschilt per landschapstype. De wijze waarop aanbouw, verbouw en nieuwbouw van woon- en bedrijfsgebouwen dient plaats te vinden wordt bij de betreffende paragrafen verder behandeld.
- In de basis gaat het er steeds om het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen helder in zijn ruimtelijke context te laten zijn. Dit houdt in dat wordt uitgegaan van heldere, eenduidige hoofdvormen voor zowel hoofd- als bijgebouwen zonder aanbouwsels. De opgaven bij de huidige nieuwbouw betekent vaak dat het fenomeen van de aanzienlijke grotere stallen en bedrijfsgebouwen de vaak meer kleinschalige onderdelen van het 'oude' erf wegdrukt, waardoor disharmonie ontstaat. Dit moet worden voorkomen. Vooral bij complexen die door hun open omgeving vanaf de voor-, zij- of achterkant kwetsbaar in het zicht liggen, dient er aandacht te zijn voor de situering van de nieuwe bouwmassa ten opzichte van het erf met haar kavelindeling en (nieuwe) erfbeplanting.
- Bij grote gebouwen dient er voldoende aandacht te zijn voor geleiding, zodat het effect van de grote bouwmassa wordt verzacht.

### **Welstandscriteria materialisatie, detaillering en kleur**

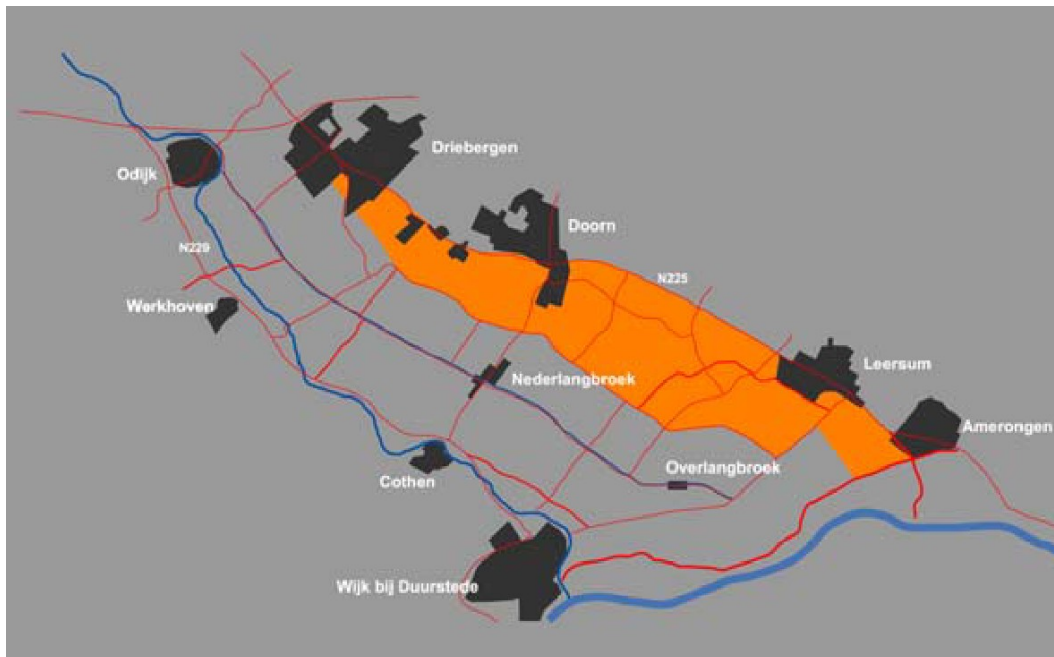
Behalve de vorm van het gebouw en de situering van het gebouw op het erf passend in de landschappelijke context wordt de beeldkwaliteit op detailniveau natuurlijk in belangrijke mate bepaald door de aandacht en keuzes van de gebruikte materialen en de wijze van detailleringen. Kleurgebruik maakt daar ook een belangrijk onderdeel van uit. Puntsgewijs levert dit de volgende (algemene) aandachtspunten op:

- Samenhang creëren tussen materiaalkeuze en kleurgebruik per perceel. Hierbij gaat het met name om het zorgvuldig aansluiten van nieuwe bedrijfsgebouwen ten opzichte van bestaande bedrijfsgebouwen en woningen.
- Gevels van bebouwing met een woonfunctie uitvoeren in gebakken gevelsteen in aarde tinten (rood of bruin). Incidenteel kan ook licht stucwerk worden toegestaan, indien dit aansluit op de bebouwing in de directe omgeving of vanuit de architectuur aanleiding geeft.
- Gevels van bebouwing met een woonfunctie moeten een duidelijk gemetseld karakter hebben en bestaan uit een gesloten volume met gevelopeningen voor de ramen. In het coulissenlandschap is alleen één bouwlaag met kap toegestaan in de vorm van een langhuis. In het kampen- en Kromme Rijnlandschap zijn andere typen mogelijk.
- Kozijnen en gevelbetimmeringen bij verbouw en nieuwbouw van woonhuizen en bijgebouwen uitvoeren in hout. In het kampen- en overgangslandschap en het Kromme Rijnlandschap kunnen ook meer eigentijdse materialen worden toegepast, afhankelijk van de architectuur.
- Daken van woonbebouwing uitvoeren in rode of blauwgrijze gesmoorde pannen of riet.
- Dakkapellen bij T-boerderijen niet in de voorgevel toestaan.
- Bijgebouwen zijn van natuurlijke materialen (baksteen, hout, dakpannen en riet) en hebben een neutrale kleur, zoals bruin, zwart of donkergroen en zijn ondergeschikt aan het woonhuis.
- Bij bedrijfsgebouwen minimaal een gemetselde plint van 1 meter hoogte toepassen. Agrarische bedrijfsgebouwen kunnen groter zijn dan de woonhuizen. Bij de materiaal- en kleurkeuze moet er tussen de gebouwen afstemming zijn, waarbij een onderscheid kan bestaan tussen de woonfunctie en andere functies.
- Geen materialen gebruiken die uitlogen en watervervuiling veroorzaken, zoals zink en koper. Deze materialen kunnen wel gebruikt worden als ze gecoat worden.
- Kenmerkend kleurgebruik op de panden en luiken binnen een heerlijkheid handhaven, zowel bij bestaande bebouwing als bij eventuele verbouw of nieuwbouw.
- Erfafscheidingen maken van bij voorkeur streekeigen beplanting of van natuurlijke materialen zoals hout. Indien ijzeren hekwerken, dan in een ingetogen vormgeving en kleurgebruik.
- Afbakening van individuele paardenbakken dient zo beperkt mogelijk te zijn. Planken hekwerken in neutrale kleuren, zoals houtkleur, bruin, geven geen verstoring van de beeldkwaliteit.
- Bruggen dienen aan te sluiten bij de achterliggende functie van het perceel. Een brug die een agrarisch perceel ontsluit is eenvoudig en bestaat alleen uit een ligger. Bij een toegang tot een woonhuis of boerderij is een brug met een houten of ijzeren leuning op haar plaats. Bij de toegang van een landhuis of een ridderhofstad duiden meer sierelementen op de toegang tot een bijzonder gebouwencomplex.

- Vanuit de historie en de beeldkwaliteit zijn de volgende bruggen interessant; gemetselde boogbruggen met stenen brugdek of gemetselde landhoofden met houten brugdek. Metselwerk soms voorzien van hardsteen, bijvoorbeeld in hoeken en randen of als sluitsteen. Leuningen van hout, giet- en smeedijzer met een enkele maal gegoten zink. Verstevingingen van smeedwerk, bijvoorbeeld ankers.



## Visie kampen- en overgangslandschap



### Welstandscriteria bebouwingsstructuren en kavelindeling



Belangrijk voor het vasthouden van de beeldkwaliteit is dat de openheid binnen de groene kamers van het kampenlandschap behouden blijft naast de bosgebieden en de lanen. De bebouwing laat zich in dit kampenlandschap mede inspireren op de aanwezigheid van de vele ridderhofsteden en landgoederen in deze beboste omgeving. Voor algemene criteria op perceelsniveau zie “Algemene visie op perceelsniveau”. Puntsgewijs levert de visie specifiek de volgende onderdelen op voor het kampen- en overgangs-

landschap:

- Handhaven en zo mogelijk versterken van bestaande landgoederen met hun landhuizen. Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen bestaande groenstructuren en open ruimtes van kampen respecteren. Eventueel nieuw bos aanleggen in aansluiting op de bestaande groenstructuur.
- Nieuwe bebouwing moet of aansluiten bij de bestaande bebouwingsclusters of voldoende afstand houden, te weten circa 100 meter tot bestaande clusters, zodat de clusters ruimtelijk als twee losse eenheden worden ervaren en niet de hele groene kamer in beslag nemen.
- Samenhang nastreven in de kavelindeling en situering van bouwmassa's en beplanting binnen een cluster van agrarische bebouwing. Woongebouwen liggen langs de weg, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen liggen er achter of naast. Bij het plaatsen van bij- of bedrijfsgebouwen de blok-/ of clustervorm benaderen. Diverse nokrichtingen zijn mogelijk.

### **Welstandscriteria gebouw**

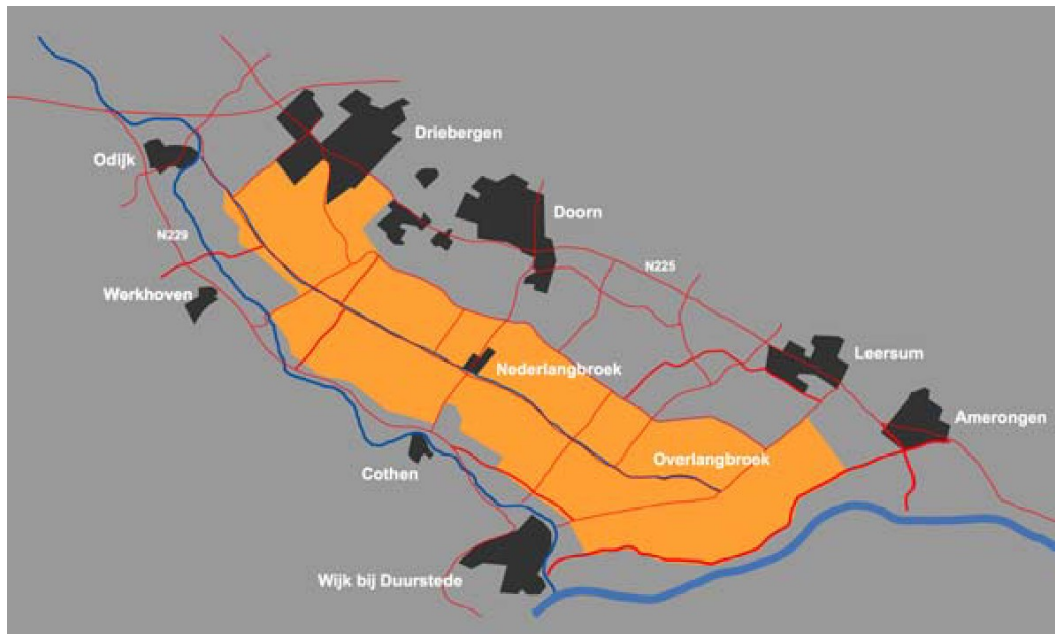
Bij de bouw van nieuwe woonhuizen in het kampenlandschap is er enige ruimte voor eigentijdse varianten op het oorspronkelijke hoeve- of langhuistype. De bebouwing moet wel aansluiten op de lokaal voorkomende typen van villa's en landhuizen met bijvoorbeeld rieten daken en kan hierop een variatie zijn. Bij woonbebouwing langs wegen is deze afstemming meer noodzakelijk dan bij een solitair woonhuis in het bos of in een eigen groene kamer.

- Bij nieuwbouw of verbouw wordt uitgegaan van een duidelijke en eenvoudige hoofdvorm van het woonhuis met bij voorkeur een zadeldak. De toepassing van wolfseinden of dak-schilden is vrij.
- Hoofdgebouwen bestaande uit de boerderij of het woonhuis, bij voorkeur in 1 laag met kap. Enkele varianten zijn mogelijk. Bijgebouwen in 1 laag met kap, lager dan het hoofdgebouw met een verwante dakhelling. Voor bedrijfsgebouwen geldt alleen een verwante dakhelling. Afstemming met het bestemmingsplan is op dit punt van groot belang.
- Buiten de groene kamers en binnen de beslotenheid van de bosrand bestaan al verschillende stijlen van bebouwing. Hier is per perceel een eigen stijl toegestaan.
- Bij verbouw aansluiten bij het bestaande ritme en maatverhoudingen. Dakkapellen en serres in harmonie met de architectuur vormgeven.

### **Welstandscriteria materiaal, detaillering en kleur**

- Samenhang creëren tussen materiaalkeuze en kleurgebruik per perceel. De huidige variatie is door de sterke landschappelijke beplantingsstructuur en de erfbeplantingen niet storend. Deze variatie uit zich bijvoorbeeld in gevelstenen in zowel aarde als lichte tinten, diverse dakvormen, sierranden in het metselwerk, sierhekwerken, toegangspoorten en landschaps-architectonisch ingerichte tuinen.
- Materiaalgebruik en detaillering van bijgebouwen afstemmen op het hoofdgebouw.
- Bij eigentijdse architectuur kunnen ook meer eigentijdse materialen worden toegepast, mits zij harmoniëren met de bebouwing in de directe omgeving. Bij bebouwing langs een weg is de aansluiting met naastliggende bebouwing meer van belang dan bij solitaire bebouwing in het bos of in een groene kamer.

## Visie coulissenlandschap



### Welstandscriteria bebouwingsstructuren en kavelindeling



Algemeen uitgangspunt is het handhaven van het zeer fraaie coulissenlandschap met de kenmerkende copeverkaveling, de langgerekte bossen, lange zichtlijnen, de beplante zuwes, de unieke ridderhofsteden en de karakteristieke bebouwingslinten. Uitgangspunt is de ruimtelijke verschillen tussen de half open en meer open gebieden (ten zuiden van Leersum en langs de Lekdijk) te handhaven. Voor de algemene criteria op perceelsniveau zie “Al-

gemene visie op perceelsniveau”.

### Cope-ontginningen algemeen

- Het handhaven van de landschapsstructuur uit de middeleeuwen en renaissance met de kenmerkende copeverkaveling is uitgangspunt voor de visie. Ook het handhaven van de verschillen tussen de oorspronkelijke ontginningslijnen van de Langbroekdijk en de Lekdijk ten opzichte van de achterkaden is uitgangspunt voor de na te streven beeldkwaliteit.
- Toevoegingen van bebouwing moeten passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur en binnen het traditioneel voorkomende type van het langhuis. Variaties en experimenten zijn in dit cultuurhistorisch gave deelgebied niet toegestaan.
- Plaatsvervangende burgerwoningen in het kader van het "ruimte voor ruimte"-beleid dienen met zorg te worden ingepast. De kavelrichting is hierbij een belangrijke factor en ook de stijl van de bebouwing aansluitend bij de cultuurhistorie. De lange zijde van de woningen en de nokrichting dient qua situering mee te gaan binnen het langgerekte perceel. De verhoudin-

gen van de huidige woningen (grootte van de daken t.o.v. de gevels) dienen te worden gehandhaafd bij eventuele nieuwbouw. Alleen bij uitzondering kunnen kleinere woningen dwars op de kavelrichting worden gebouwd.

- Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk (vanaf de weg gezien) achter de bestaande gebouwen plaatsen en niet naast de gebouwen. Slechts bij hoge uitzondering kan hiervan afgeweken worden, omdat de karakteristieke doorzichten anders dreigen te verdwijnen. Er dient te allen tijde voldoende ruimte over te blijven tot het naastgelegen perceel, zodat zicht op het achterliggende landschap gehandhaafd blijft.

#### ***Ontginningswegen Langbroekerdijk en Lekdijk***

- Ten westen van Langbroek langs de Langbroekerdijk bij verbouw of vervangende nieuwbouw meer eenheid creëren in de diverse bebouwing qua materiaalgebruik, nokrichting in de lengte van de percelen, daktype, etc.
- De Langbroekerdijk vormt het hart van de copeontginning. Voor dit lint geldt strikte handhaving van het bestaande profiel, inclusief de wetering zelf, met het behoud van de open doorzichten tussen de boerderijen en woningen door. Hier geen extra opritten, bebouwing of wegbeplanting plaatsen.
- Bij nieuwbouw langs de Langbroekerdijk is alleen het langhuis toegestaan, tenzij sprake is van herbouw van een T-boerderij, krukboerderij of bestaand woonhuis dat dwars op de weg staat. Voorzijde direct (5-10 meter) aan de ontginningsbasis plaatsen.
- Bij de Lekdijk / Rijndijk handhaven van het relatief open landschapsbeeld en de verre uitzichten op de heuvelrug. De erfbeplantingen dienen voldoende volume te hebben als tegenhanger van de open dijk en het vrij open landschap. Bij vervangende nieuwbouw van boerderijen of woningen dient het archetype van de T-boerderij die hier vroeger veel voorkwam als uitgangspunt te worden gekozen. Het oostelijk deel van de Lekdijk, daar waar de verkaveling parallel loopt aan de dijk, kan als overgangszone naar het kampenlandschap worden beschouwd met een verdichting in de vorm van een half open landschap.

#### ***Achterkaden***

- Benadrukken van de Gooyerdijk en Amerongerwetering als copebeëindiging en achterkade. De bebouwing houdt hier ruime afstand tot elkaar van circa 100 meter.
- Hoofdgebouwen staan aan de weg, bedrijfsgebouwen dienen er dicht naast of achter te liggen.
- Bebouwing langs de Landscheidingsweg is in mindere mate aanwezig dan langs de Gooyerdijk en Amerongerwetering, omdat de boerderijen hier meer in het Kromme Rijnlandschap staan.

#### ***Dwarswegen / Zuwes met bebouwing***

Langs de Zuwes kwam vanuit het historisch perspectief geen bebouwing voor. Het incidentele karakter van de bebouwing dient zich niet uit te breiden.

- Bij plaatsvervangend bouwen langs de Wijkerweg / Bovenwijkerweg bouwen parallel aan en niet te ver van de weg af, (maximaal ca 5 meter) aansluitend bij de oude bebouwing. Het kleurgebruik van de materialen dient aan te sluiten bij het oorspronkelijk kenmerkende

kleurgebruik in dit gebied, te weten aarde tinten of witgepleisterde gevels. De enkele gerealiseerde eigentijdse woningen worden voor dit gebied als te opvallend beschouwd. Navolging van deze bouwstijl en afwijkende nokrichting en plaatsing ten opzichte van de weg is ongewenst.

- Bij de Cotherweg / Doornseweg niet verder uitbreiden van lintbebouwing. Dit zou vanuit de beeldkwaliteit de eenheid van het coulissenlandschap te niet doen. Bij uitbreiding van Nederlangbroek een compacte vorm nastreven, aansluitend aan de kern.

#### ***Dwarswegen met incidentele bebouwing of zonder bebouwing***

- Behouden van het onbebouwde of spaarzaam bebouwde karakter.
- De copeverkaveling moet ruimtelijk beleefbaar blijven en vraagt daarom bij situering van eventuele vervangende bebouwing om het benadrukken van de lengterichting en het relatief transparant houden van de lijnen dwars op de verkaveling.

#### **Welstandscriteria gebouw**

De in het coulissenlandschap veel voorkomende grootschalige moderne bijgebouwen missen verhouding tot het oorspronkelijke hoofdgebouw. Ook de relatie van de bebouwing met de maat van de strokenverkaveling is onzichtbaar. Een aantal regels voor maat en ordening van de gebouwen is noodzakelijk om een rustig, samenhangend en karakteristiek beeld te verkrijgen:

- Nieuwe boerderijen of woonhuizen bouwen in het langhuistype met een eenduidige hoofd- en dakvorm, met de nokrichting van de gebouwen parallel aan de kavelgrenzen. Alleen bij herbouw van een T- of Krukhuisboerderij deze typen toestaan en langs de Lekdijk T-boerderijen toestaan.
- Bebouwing in 1 laag met kap, zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen. Afstemming met het bestemmingsplan is hier van belang.
- Hoofd- en bijgebouwen hebben een dakhellingshoek van minimaal 45 graden, zadeldak of mansardekap, met of zonder wolfseind. Dakkapellen beperken tot één of enkele per woning.

#### **Welstandscriteria materiaal, detaillering en kleur**

- Aansluiten bij materiaalgebruik dat hier van oorsprong voor komt, zoals gemetselde gevels, incidenteel toepassing van stucwerk, blauwgrijze en rode dakpannen of rieten daken en houten kozijnen en gevelbetimmeringen. Terughoudend omgaan met glas, spiegelende oppervlaktes, kunststof en trespas. Terughoudend kleurgebruik toepassen.
- Oorspronkelijke ornamenten en details voortzetten of met aandacht ontwerpen.

## Visie Kromme Rijnlandschap



Het Kromme Rijnlandschap ligt slechts voor een klein deel in het plangebied. Dit landschapstype is in dit plan betrokken, omdat het de begrenzing vormt van de copeontginning en het bijbehorende landschap. Voor de algemene criteria op perceelsniveau zie “Algemene visie op perceelsniveau”. In het landschap zou de ligging van de Kromme Rijn ruimtelijk versterkt kunnen worden door bijvoorbeeld natuurontwikkeling langs de oevers. Ook de oude meandergeulen van voormalige Rijnbeddingen zouden ruimtelijk versterkt kunnen worden in het landschap.

### Welstandscriteria bebouwingsstructuren en kavelindeling

Belangrijk is dat de openheid van het landschap met het zicht op de onbedijkte rivier, Cothen en Wijk bij Duurstede behouden blijft. Van belang daarbij is dat de stedelijke bebouwing van Wijk bij Duurstede de Kromme Rijn als natuurlijke grens aanhoudt.

- Het Kromme Rijnlandschap is vanwege haar relatieve openheid en ruime maten in het landschap en tussen de bebouwing ten opzichte van de twee andere landschapstypen minder kwetsbaar voor de ontwikkeling van grotere agrarische bedrijfsgebouwen. Er worden geen bijzondere eisen aan de bebouwingsvormen gesteld. Forse T-boerderijen of andere grote boerderijen passen in dit landschap. Zo mogelijk oude stallen renoveren of verwijderen ter voorkoming van een rommelig erf.

- Bij solitaire boerderijen compacte clusters nastreven ten opzichte van het open landschap. Op het erf dient de beplanting te worden aangevuld tot enige royale erfbeplanting, die past bij de robuuste uitstraling van de grote boerderijen en de diverse bedrijfsgebouwen omringt.
- Langs wegen ligt de bebouwing met haar bijgebouwen en bedrijfsgebouwen vooral dwars op de weg. Grote en diepe voortuinen komen hier voor.
- Bij de kruising tussen wegen en hun bebouwing en de Kromme Rijn, dient de inrichting te worden afgestemd op de rivier.

#### **Visie gebouw, materiaal, detaillering en kleur**

Bij verbouw aansluiten bij de traditioneel veel voorkomende en gebruikte materialen in dit land-schapstype, zoals gebakken gevelstenen en blauwgrijze of rode pannen of rieten daken, houten kozijnen en gevelbetimmeringen. Bij eventuele nieuwbouw zijn eigentijdse materialen toege- staan, mits passend bij het erf en de omgeving, qua uitstraling en kleurgebruik.

- Aandacht besteden aan de entree en de voorgevel.
- Aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn ten opzichte van de hoofdvorm.



## Kastelen Langbroekerweteringgebied (Gebiedstype G1)



### Bestaande ridderhofsteden en landgoederen

De vele ridderhofsteden en landgoederen van de Stichtse Lustwarande in dit gebied zijn uniek. Zij liggen vaak verscholen achter de bospercelen en parken. Zij dienen als monumenten van het verleden gehandhaafd te blijven met hun verschillende stijkenmerken in de bebouwing, bijgebouwen en hun parken. Een eventueel nieuw gebouw dient afhankelijk van de functie (poortgebouw, woongebouw, kantoor, orangerie, etc.) in samenhang met de oorspronkelijke bebouwingsopzet te worden gesitueerd. Nieuwe bebouwing dient de bijzondere samenhangende beeldkwaliteit van bebouwing en beplanting niet te verstoren en aan te sluiten bij het bestaande materiaal- en kleurgebruik. Binnen dit kader zijn eigentijdse toevoegingen mogelijk.



Door het herstellen van oude zichtlijnen en het creëren van enkele nieuwe zichtlijnen binnen de cultuurhistorische en landschappelijke structuur zouden de ridderhofsteden meer op de voorgrond kunnen treden, waardoor zij meer uitstraling krijgen in de beleving van het gebied. Het is interessant de oude voetpaden, die landgoederen of delen daarvan verbonden en naar een dorp leidde, nader te inventariseren en de mogelijkheden voor herstel en voor gebruik nader te onderzoeken in overleg met de eigenaren.

### Nieuwe landgoederen

Bij de eventuele ontwikkeling van nieuwe landgoederen dienen zij naast een planologische toets te voldoen aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zij dienen de huidige landschappelijke structuur met verschillen in een open en half open landschapsbeeld te respecteren en zo mogelijk te versterken. Een landgoed kan een middel zijn andere functies dan woon- en agrarische functies te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld natuurontwikkeling, mits passend bij de gewenste hoogwaardige ruimtelijke uitstraling van een landgoed. Ook kan een landgoed een nieuwe functie bieden en gekoppeld worden aan vrijkomende agrarische bebouwing.

### Welstandsniveau

Voor de ridderhofsteden en landgoederen geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.



## **Welstandscriteria**

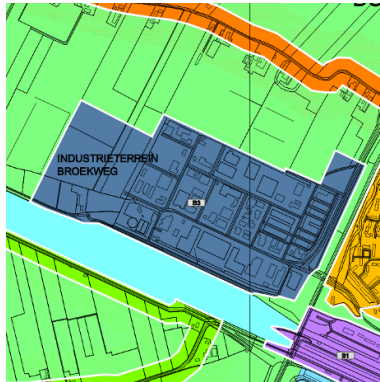
Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

Nieuwe landgoederen zouden qua vormgeving geïnspireerd kunnen worden op de oude ridderhofsteden. Enkele randvoorwaarden zijn:

- Passend binnen de verkavelingsstructuur en ter versterking van de landschapsstructuur. Bij verdichting van het landschap de maat en schaal van bestaande bosgebieden aanhouden en de kenmerkende afwisseling in openheid en beslotenheid respecteren. Tevens de lange zichtlijnen van de heuvelrug naar het Kromme Rijnlandschap en vice versa in tact houden.
  - Eventueel een koppeling leggen met de plaatsen van verdwenen ridderhofsteden. Dan wel rekening houden met het behoud van archeologische waarden.
  - Indien gelegen binnen het coulissenlandschap, aansluiten bij het introverte karakter van bestaande ridderhofsteden, zodat zij zich met hun parkbossen voegen in een bescheiden presentatie aan de voorzijde van de landhuizen.
  - Geïnspireerd op de opbouw van de oude ridderhofsteden met een hoofdgebouw, toren, grachten, poortgebouw, folie en oprijlaan, maar in een eigentijdse uitvoering zodat ze duidelijk van deze tijd zijn en geen karikatuur vormen van de oude landgoederen.
  - Met een herkenbare hoofdvorm, aansluitend bij traditioneel gebruikte gebakken materialen of licht gekleurd stucwerk voor het hoofdgebouw.
  - Voorerven en voortuinen met fraaie uitstraling inrichten, spaarzaam omgaan met verharding.
  - Passend binnen het beleid van de provincie Utrecht.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## 23. BEDRIJVENTERREINEN

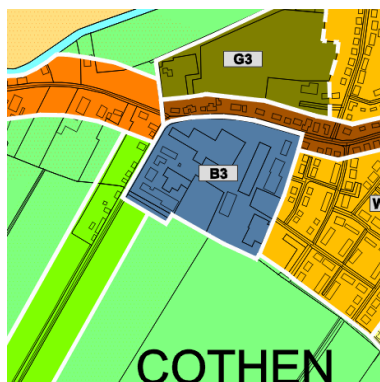
### Bedrijventerrein Broekweg Wijk bij Duurstede (Gebiedstype B3)



#### Welstandsniveau

Voor bedrijventerrein Broekweg te Wijk bij Duurstede geldt het **niveau welstandsvrij**.

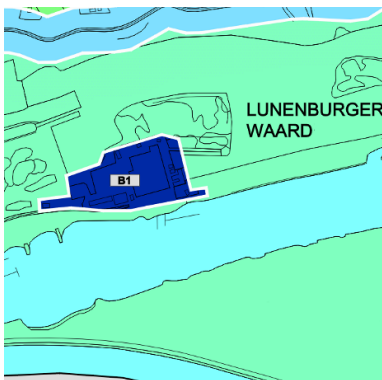
### Bedrijventerrein Willem Alexanderweg Cothen (Gebiedstype B3)



#### Welstandsniveau

Voor het bedrijventerrein aan de Willem Alexanderweg te Cothen geldt het **niveau welstandsvrij**.

## Voormalige steenfabriek in de Lunenburgerwaard (Gebiedstype B1)



Veel werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen hebben van oudsher een band met een woonplaats of bepaald terrein. In de loop der jaren zijn de activiteiten op de terreinen vergroot of in veel gevallen veranderd. Door invloed van de omgeving zijn (bedrijfs)activiteiten verhuisd naar andere terreinen aan randen en nieuwe uitleggebieden van dorpen en steden, of geheel verdwenen uit de stad.

De eerste werkgebieden werden rond de eeuwwisseling door individuele ondernemers ingericht. Ze ontstonden vaak langs ontsluitingen over spoor of water (rivieren, kanalen, weteringen). Vaak werden op het terrein of in de nabije omgeving woningen voor de arbeiders gebouwd. Mede door de groei van steden en dorpen zijn in de loop der jaren veel bedrijven gesloten of van bedrijfsactiviteit veranderd. Terreinen die nog wel een duidelijke relatie met de cultuurhistorie hebben, zijn vaak van uiterlijk veranderd. De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing is op dit terrein blijven

staan, maar er werd in de loop der tijd een andere functie aan gegeven. Bij de inrichting van het gebied wordt er duidelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke karakteristiek van het gebied.

In Wijk bij Duurstede is de voormalige steenfabriek in de Lunenburgerwaard te karakteriseren als werkgebied met een duidelijke relatie van de cultuurhistorie. Deze locatie is te vinden aan de Aalswaard te Wijk bij Duurstede. Aan de Aalswaard is tevens een jachthaven gevestigd. Het terrein van de voormalige steenfabriek is momenteel de stallingsplaats voor pleziervaartuigen. Naast een aantal bedrijfshallen zijn er nog een aantal oorspronkelijke arbeiderswoningen op de locatie te vinden.

### Welstandsniveau

Voor de voormalige steenfabriek in de Lunenburgerwaard geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

Specifieke aandachtspunten:

- De eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek met de historische betekenis van het gebied.
- De uitstraling van de randen van het terrein.
- Architectonische aansluiting van de bedrijfspui en reclame op de gevel.

### ***Situering van het bouwwerk***

**De eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek met de historische betekenis van de plek:**

- Bebouwing dient zich te voegen naar de historische rooilijnen en situeringspatronen (indeling van het terrein).
- Bebouwing afstemmen op en rekening houden met de cultuurhistorische betekenis van de plek.
- Situering van gebouwen dient zich te voegen naar de karakteristieke opbouw van het gebied en naar de historisch gegroeide/bepaalde ligging.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

**Bouwmassa en –hoogte:**

- Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van het historisch gegroeide werkgebied te ondersteunen.
- De bouwmassa en –hoogte dient zich te voegen naar de historische bebouwingskarakteristiek of inspiratie te vinden in de historische bebouwingskarakteristiek (of dusdanig vormgeven dat deze de historische bebouwingskarakteristiek in stand houdt).
- Aan de randen van de historische werkgebieden dient bij bouwvormen en –hoogte rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.

**Kapvorm en kaprichting:**

- Kapvorm en –richting van de gebouwen dienen zich te voegen naar de karakteristiek van de historische bebouwing in het gebied.
- Aan de randen van de historische werkgebieden dient bij dakvormen en –richting rekening worden gehouden met de invloed van de daken/kappen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw en geleding:**

- Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen de eenheid en samenhang in het historisch werkgebied te ondersteunen.

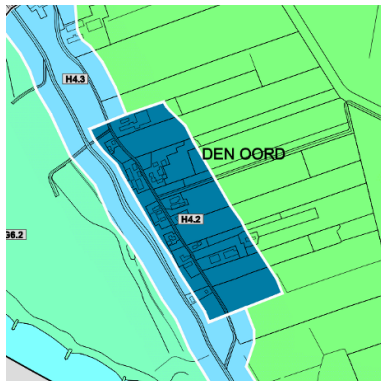
### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering**

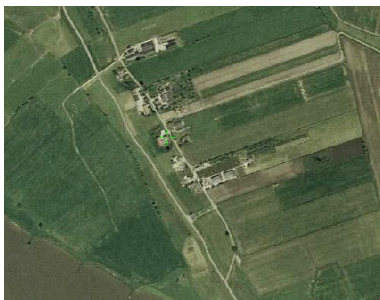
- Aan de randen van de historische werkgebieden dient het kleur- en materiaalgebruik afgestemd te zijn op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.
  - Bij de historisch gegroeide werkgebieden dienen de reeds aanwezige materialen (baksteen, plaatmateriaal), kleuren (gedekte kleuren) en details (zoals bijvoorbeeld al dan niet aanwezige schoorstenen, reclame-uitingen en entreepartijen met hekwerken) gerespecteerd te worden.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.



## 24. BUURTSCHAP DEN OORD



### Buurtschap Den Oord (Gebiedstype H4.2)



De uitlopers van dijklinten zijn kleine clusters van bebouwing, soms op de kruin (bestaande bebouwing), maar meestal aan de voet van de dijk gelegen (nieuwbouw). Soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan de dijk. In Wijk bij Duurstede is Den Oord een uitloper/buurtschap. Den Oord bevindt zich aan de Onderdijk, bij de Lekdijk West, juist ten noorden van de Lek, nabij de gemeentegrens met Houten.



Het gaat hier om slechts enkele boerderijachtige bebouwing. Sommige haaks op het lint, sommige evenwijdig met het lint. Veelal gaat het om relatief lage bebouwing van slechts 1 verdieping met kap. Diverse materialen kunnen voorkomen.

Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

- Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.



## **Welstandsniveau**

Voor Buurtschap Den Oord geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

- **Type A:** langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- **Type B:** kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

### **Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- De gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden.

##### **Zijdelingse afstand:**

- De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.

##### **Oriëntatie:**

- De oriëntatie van de bebouwing is haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
- Hoofdbebouwing en bijgebouwen kunnen alleen aan de voet van de dijk gesitueerd worden, nieuwbouw op de kruin dan wel binnen 10 meter uit de benedenteen van de dijk is niet toegestaan.
- Bij situering aan de voet of in de berm van de dijk verdient de aansluiting van het perceel op het dijklint aandacht. (trappartijen, insteekstraten, inritten e.d.)

#### ***Hoofdvorm van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.
- Bijgebouwen liggen zowel achter als naast de hoofdbouwmassa om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.
- Langwerpig, liggend.

##### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

##### **Kapvorm:**

- Zadeldak.
- Daken mogen met overstek worden toegepast.

**Kaprichting:**

- Haaks op het lint (dwarsrichting).

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.

**Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen is aanbevolen.

**Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: riet of gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Dak: donkergrijs.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

## **Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's**

### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- De gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden.

#### **Zijdelingse afstand:**

- De bebouwing is vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen gehandhaafd te worden.

#### **Oriëntatie:**

- De oriëntatie van de bebouwing is evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
- Hoofdbebouwing en bijgebouwen kunnen alleen aan de voet van de dijk gesitueerd worden, nieuwbouw op de kruin dan wel binnen 10 meter uit de benedenteen van de dijk is niet toegestaan.

### ***Hoofdvorm van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerder woningen bestaan.
- Langwerpig, liggend en blokvormig.
- Aan- en bijgebouwen achter de hoofdbebouwing. Naast de hoofdbebouwing is mogelijk mits plaatsing aan- en bijgebouwen 3 meter achter voorgevelrooilijn, mits de breedte van de 'kruin' van de dijk het toelaat.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Zadeldak of mansardekap .

#### **Kaprichting:**

- Haaks (dwarsrichting) op het lint, incidenteel evenwijdig (langsrichting).

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen is aanbevolen.

#### **Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

### **Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**

#### **Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

#### **Materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Dak: donker grijs.

#### **Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **Aanbouwen**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **Kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de oorspronkelijke bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend.
- Met name puien op hoeken verdienen een zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

**Dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbebouwing essentieel.



## 25. BUITENGEBIED DIJKLINTEN

### Landelijke dijklinten (Gebiedstype H4.3)

Landelijke dijklinten bestaan met name uit vrijstaande bebouwing. Deze kan van oorsprong een relatie hebben met het water of het achterliggende agrarische gebied. Hierdoor bevinden zich aan de dijklinten zowel (voormalige) agrarische bebouwing als eenvoudige arbeiders- en visserswoningen. De bebouwing staat op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen zullen enkele gebouwen dichter bij elkaar staan. Het beeld van een landelijk dijklint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing, aan de voet van de dijk.

De Rijndijk, ten noorden van de Nederrijn, is een landelijk dijklint. De Havenweg en de Lekdijk Oost, ten noorden van de Lek en het Amsterdam-Rijnkanaal, kunnen ook gekarakteriseerd worden als een landelijk dijklint. Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek geldt dat ook voor de Lekdijk West.



De Rijndijk is de dijk langs de (Neder-)Rijn richting Amerongen. Langs de dijk staan enkele boerderijen uit het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw of het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Een uitzondering hierop is Rijndijk 2, Rimmegen. Deze boerderij wordt al op een kaart uit 1560 aangegeven. De Rijndijk ligt in het Leuterveld, een gebied dat oostelijk van de Kromme Rijn ligt.



De Lekdijk is ooit opgeworpen om het huidige binnendijkse land te beschermen tegen inundatie. In de 13<sup>e</sup> eeuw ontstond een organisatie, die tot doel had het water te keren oftewel overstromingen te voorkomen. Deze organisatie, het Hoogheemraadschap Lekdijk Bovendams, droeg onder andere zorg voor het onderhoud van de Lekdijk. Iedereen die aan de dijk bouwde moest aan deze organisatie toestemming vragen.





Langs de dijk staan twee gebouwen die hun ontstaan aan de Lek te danken hebben. Het veerhuis, dat dienst deed als vertrekpunt van een pont, en het waakhuisje, gebouwd als woning voor de dijkmeester die het waterpeil in de gaten hield. De overige bebouwing langs de dijk bestaat uit boerderijen en randbebouwing van de stad Wijk, alwaar de Lekdijk begint. De toevoegingen oost en west zijn ontstaan na de doorsnijding van het Amsterdam-Rijnkanaal.

### **Welstandsniveau**

Voor de landelijke dijklinten van Wijk bij Duurstede geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

Er zijn in de landelijke dijklinten twee typen hoofdbouwmassa's te onderscheiden:

- **Type A:** langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- **Type B:** kleinere langwerpige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

### **Type A**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- De op de weg gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden.

##### **Zijdelingse afstand:**

- De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.

##### **Oriëntatie:**

- De oriëntatie van de bebouwing is haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
- Hoofdbebouwing en bijgebouwen kunnen alleen aan de voet van de dijk gesitueerd worden, nieuwbouw op de kruin dan wel binnen 10 meter uit de benedenteen van de dijk is niet toegestaan.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.
- Bijgebouwen zowel achter als naast de hoofdbouwmassa om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.
- De hoofdbouwmassa is eenvoudig en is langwerpig, (liggend). Dit dient uitgangspunt te zijn bij (her)bouw.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Forse kappen.
- Zadeldak, schilddak of mansardekap.
- Daken mogen met overstek worden toegepast.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen aanbevolen.

#### **Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen.
- Dakbedekking: riet of gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

#### **Materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

**Type B:*****Situering van het bouwwerk*****Rooilijn:**

- De gebogen (de weg volgende) rooilijn dient gerespecteerd te worden.

**Zijdelingse afstand:**

- De bebouwing is vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden.

**Oriëntatie:**

- De oriëntatie van de bebouwing is evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
- Hoofdbebouwing en bijgebouwen kunnen alleen aan de voet van de dijk gesitueerd worden, nieuwbouw op de kruin dan wel binnen 10 meter uit de benedenteen van de dijk is niet toegestaan.

***Hoofdvormen van het bouwwerk*****Bouwmassa:**

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan.
- Langwerpig, liggend en blokvormig.
- Aan- en bijgebouwen achter de hoofdbebouwing, mits de breedte van de 'kruin' van de dijk het toelaat. Naast de hoofdbebouwing is mogelijk mits plaatsing aan- en bijgebouwen 3 meter achter voorgevelrooilijn.

**Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Zadeldak, schilddak of mansardekap.

**Kaprichting:**

- Haaks (dwarsrichting) op het lint, incidenteel evenwijdig (langrichting).

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch.

**Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen aanbevolen.

**Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de bebouwing met rollbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

##### **dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

## Sportcomplex Mariënhoeve Wijk bij Duurstede (Gebiedstype G3)



### Welstandsniveau

Voor Sportcomplex Mariënhoeve te Wijk bij Duurstede geldt het **niveau welstandsvrij**.

### Volkstuinen Middelweg Oost Wijk bij Duurstede (Gebiedstype G3)



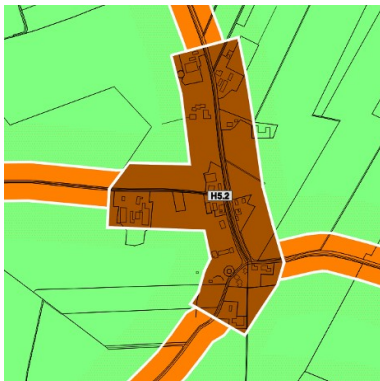
#### Welstandsniveau

Voor het volkstuinencomplex aan de Middelweg Oost geldt het **niveau welstandsvrij**.





## 26. BUURTSCHAP DWARSDIJK E.O.



### Buurtschap Dwarsdijk (Gebiedstype H5.2)



De stroomruglinten zijn van oudsher dicht bebouwd. De bebouwing ligt waar de stroomrug dit toelaat op de kruin en waar de rug te smal is beneden aan de voet van de stroomrug. Het hoogteverschil tussen kruin en voet is niet groot.



De omgeving van de Dwarsdijk is te kenmerken als een buurtschap. Op dit kruispunt komen van oudsher de Smidsdijk, Kapelleweg, Hoeksedijk en Trechtweg samen. Hier bevindt zich verschillende boerderijachtige (woon)bebouwing. Al dan niet wit gepleisterd metselwerk komt regelmatig voor. Diverse kapvormen, zoals zadeldaken met en zonder wolfseinde en schilddaken komen voor. Dakpannen worden af en toe afgewisseld met rieten daken.

#### Welstandsniveau

Voor buurtschap Dwarsdijk e.o. geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in de uitlopers buurtschappen te onderscheiden:

- **Type A:** langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- **Type B:** kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

### **Type A**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Gebogen rooilijn, volgt de weg.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

##### **Oriëntatie:**

- Aan de stroomrugzijde van de wegen is bij (vervangende) nieuwbouw de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aan de polderzijde van de wegen is het van belang dat de (vervangende) nieuwbouw op de kop van de kavel is georiënteerd.
- Wanneer de bebouwing is georiënteerd op de rivier is het van belang dat zowel de waterkant als de wegkant van de bebouwing als voorkant worden behandeld.
- Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.
- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Bijgebouwen liggen achter de hoofdbouwmassa om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.
- Langwerpig, liggend met forse kap.
- Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.

**Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Zadeldak, schilddak, mansardekap of tentdak .
- Daken mogen met overstek worden toegepast.

**Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.

**Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft in hoofdzaak een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.

**Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: riet of gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

**Type B*****Situering van het bouwwerk*****Rooilijn:**

- Gebogen rooilijn, volgt de weg.

**Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar. In achtneming van de doorzichten naar het achtergebied.

**Oriëntatie:**

- Aan de stroomrugzijde van de wegen is bij (vervangende) nieuwbouw de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aan de polderzijde van de wegen is het van belang dat de (vervangende) nieuwbouw op de kop van de kavel is georiënteerd.
- Wanneer de bebouwing is georiënteerd op de rivier is het van belang dat zowel de waterkant als de wegkant van de bebouwing als voorkant worden behandeld.
- Dicht op de straat.

***Hoofdvormen van het bouwwerk*****Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.
- Langwerpig, liggend en blokvormig met kap.
- Aan- en bijgebouwen achter de hoofdbebouwing.

**Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Zadeldak, schilddak, mansardekap of tentdak.

**Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

**Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.

**Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft in hoofdzaak een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.

**Plasticiteit:**

- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

**Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: riet of gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de bebouwing met rollbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

##### **dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw. Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.





## 27. BUITENGEBIED STROOMRUGLINTEN

### Landelijke stroomruglinten (Gebiedstype H5.3)

Landelijke stroomruglinten worden gekenmerkt door een open structuur. De bebouwing ligt verder terug van het lint. De bebouwingsvorm komt overeen met de bebouwing aan de half-open stroomruglinten.



Landelijke stroomruglinten zijn de Graaf van Lynden van Sandenburgweg (N229), het Zandpad, de Landscheidingsweg, Nachtdijk, Caspargauw, Ossenwaard, Groenewoudseweg, Smidsdijk, Kapelleweg, Trechtweg, Hoeksedijk en Wijkersloot. Met name de omgeving van deze laatste stroomruglinten is uitermate geschikt voor de fruitteelt.



De Graaf van Lynden van Sandenburgweg is genoemd naar de voormalige commissaris van de koningin in Utrecht, die een landgoed in het nabij gelegen Langbroek bezat. De straat werd vroeger de Hoogstraat genoemd en ligt in het verlengde van de nog bestaande Hoogstraat. Het tracé is al sinds de 10<sup>e</sup> eeuw een belangrijke weg naar Wijk vanuit het noorden. Deze weg werd ook Keizerstraat genoemd en deze benaming doet vermoeden dat de weg al ten tijde van Dorestad bestond. De huidige geasfalteerde weg doorsnijdt nog steeds landelijk gebied en langs het gedeelte tussen

Wijk en Cothen is spaarzaam gebouwd. Er staan langs de weg nagenoeg alleen boerderijen.

Aan de Groenewoudseweg bevindt zich tevens een begraafplaats, die op de kaart is aangegeven als G3-gebied.

#### Welstandsniveau

Voor de landelijke stroomruglinten geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

#### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

### ***Situering van het bouwwerk***

#### **Rooilijn:**

- Verspringend, de weg van het lint volgende.

#### **Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar. In clusters en individueel

#### **Oriëntatie:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie op de kop van de kavel en de oriëntatie op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- In geval van clustering op een stroomrug verder van het hoofdlint is de hoofdbebouwing georiënteerd op het erf.
- Bijgebouwen zijn gesitueerd achter (in geval van oriëntering op het stroomruglint en/of erf) en opzij van (in geval van oriëntering op het erf) de hoofdbebouwing.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende) bouwmassa's.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa situeren om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Forse kappen: zadeldak of mansardekap .
- Daken mogen met overstek worden toegepast.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.

#### **Kaprichting:**

- Haaks (dwarsrichting) op het lint, incidenteel evenwijdig (langsrichting)..

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

#### **Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materialkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: bakstenen.
- Aanbouwen (gevel en dakvlak): materiaal conformeren aan materiaal gevel/dakvlak.
- Bijgebouwen: uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout.

#### **Materialkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrap is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde onder condities toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de bebouwing met rollbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

##### **dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.



## 28. BUITENGEBIED POLDERLINTEN

### Landelijke Polderlinten (Gebiedstype H6.3)

Polderlinten worden gekenmerkt door langgerekte landschappelijke lijnen met bebouwing in verschillende dichtheden. Het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied is verkaveld en in cultuur gebracht vanaf de oeverwallen van de Kromme Rijn en (Hollandse) IJssel, later gevolgd door nederzettingen langs de dwars op de stroomruggen aangelegde dijkjes tussen de oude verbindingswegen: de polderlinten. Vermoedelijk waren de dijkjes bedoeld om gebieden rondom dorpen te beschermen tegen overstromingen als de dijken zouden doorbreken. Langs de dijkjes zijn verschillende linten ontstaan. De bebouwing aan het polderlint langs de dijkjes heeft dezelfde richting als de strokenverkaveling van de kommen.

Landelijke polderlinten in het Langbroekerweteringgebied zijn de Gooijerdijk, Amerongerwetering, Langbroekseweg, (Boven-) Wijkerweg, Doornseweg, Cotherweg, Striip en Rhodensteijnselaan. Voor het Langbroekerweteringgebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, de criteria uit dit BKP zijn opgenomen in deze welstandsnota in hoofdstuk 22 Langbroekerweteringgebied.

In het zuiden van Wijk bij Duurstede, beginnend ten zuiden van kasteel Duurstede zijn de Lange Singel en Hogehoffweg (inclusief de Gemeentewerkplaats) een landelijk polderlint. In het Kromme Rijngebied, in de omgeving van de stroomruglinten, zijn de Spiegelweg en Bredeweg een landelijk polderlint. Ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal de Broekweg en Middelweg West.



Landelijke polderlinten bestaan met name uit vrijstaande bebouwing. Deze kan van oorsprong een relatie hebben met het achterliggende agrarische gebied. Ze zijn op de verkavelingsrichting en niet op de weg gesitueerd. De bebouwing staat op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen zullen enkele gebouwen dichter bij elkaar staan. Het beeld van een landelijk polderlint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing, op enige afstand van de wetering of weg. De kapvorm van de bebouwing aan de landelijke polderlinten bestaat doorgaans uit een zadeldak in dwarsrichting.



#### Welstandsniveau

Voor het landelijk polderlinten in de gemeente Wijk bij Duurstede geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.



## **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

In de landelijke polderlinten van Wijk bij Duurstede zijn twee typen hoofdbebouwingsvormen te onderscheiden.

- **Type A:** langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- **Type B:** kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

### **Type A**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Rechthoekig karakter van het lint handhaven door toepassing van rechte rooilijnen.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

##### **Oriëntatie:**

- Behouden van open en weidse karakter van het lint - géén visuele verdichtingen toepassen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie op de kop van de kavel en de oriëntatie met de voorgevel haaks op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende) bouwmassa's.

##### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Forse kappen: zadeldak of mansardekap .
- Daken mogen met overstek worden toegepast.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.

**Kaprichting:**

- Haaks (dwarsrichting) op het lint.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- Aandacht voor zijgevels die door de openheid in het zicht komen te liggen door afstemming gevelopbouw en -geleding tussen zij- en voorgevel.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

**Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

**Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: bakstenen.
- Bijgebouwen: uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout.

**Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde onder condities toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

**Type B*****Situering van het bouwwerk*****Rooilijn:**

- Rechthoekig karakter van het lint handhaven door toepassing van rechte rooilijnen.

**Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

**Oriëntatie:**

- Behouden van open en weidse karakter van het lint - géén visuele verdichtingen toepassen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie op de kop van de kavel en de oriëntatie met de voorgevel haaks op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

***Hoofdvormen van het bouwwerk*****Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.

**Bouwhoogte:**

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Forse kappen: zadeldak of mansardekap .
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.

**Kaprichting:**

- Haaks (dwarsrichting) op het lint.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- Aandacht voor zijgevels die door de openheid in het zicht komen te liggen door afstemming gevelopbouw en -geleding tussen zij- en voorgevel.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

**Gevelgeleding:**

- Horizontale en verticale gelding.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

**Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: bakstenen.
- Bijgebouwen: uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout.

**Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detailering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde onder condities toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen aan de voorkant en aan de achterkant**

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant**

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

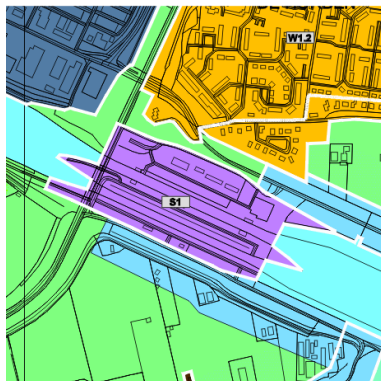
- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

##### **dakkapellen**

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.



## 29. PRINSES IRENE SLUIZENCOMPLEX



### Prinses Irene Sluizencomplex (Gebiedstype S1)



Het sluiscomplex heeft twee sluisen. De westelijke (Sluis I) is gebouwd tussen 1934 en 1937 en geopend toen het Amsterdam-Rijnkanaal klaar was in 1952. De sluis bestaat uit 21 betonnen moten. Drie moten zijn bijzondere moten, zij vormen de sluishoofden. De binnenafmetingen van de sluis zijn 350 m lang en 18 m breed. Destijds was het de langste sluis voor de binnenscheepvaart van Europa. De sluis is uitgerust met drie hefdeuren.

Tussen 1970 en 1974 is de oostelijke behoefte van de vierbaks duw-in gebruik genomen. De officiële gehele traject bevaarbaar was baks duwvaart, vond plaats in de binnenzijde versmalt nabij de oeverbekleding van de kanaaldij-

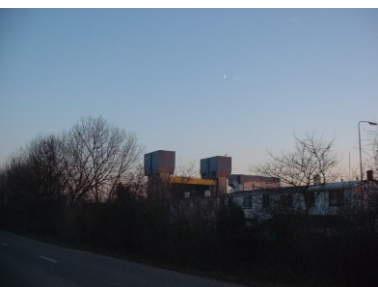


ke (Sluis II) gebouwd vaart. De sluis is direct opening, waarbij het gemaakt voor vier-1981. Het kanaal aan sluis. De damwand-

ken sluit direct aan op het binnenhoofd. Er is geen overgangsconstructie.

Het sluiscomplex hoort aan de zuidelijke zijde (rivierzijde) tot de directe primaire waterkering als onderdeel van het dijkringgebied 44. De sluis moet elke 4 jaar worden geïnspecteerd op de waterkerende functie. De noordelijke zijde valt onder de secundaire waterkering.

Samen met de Prinses Beatrixsluis in Nieuwegein heeft deze sluis als nevenfunctie het verzorgen van de aanvoer van water ten behoeve van het gebied gelegen aan het Amsterdam-Rijnkanaal en het Noordzeekanaal. Deze verplichting is vastgelegd in het Waterakkoord voor





het Noordzeekanaal en Amsterdam-Rijnkanaal.

In de directe omgeving van het Prinses Irene sluizencomplex staan een aantal arbeiderswoningen. Hiervoor gelden onderstaande welstandscriteria.

#### **Welstandsniveau**

Voor het Prinses Irene sluizencomplex geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

#### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- De enigszins gebogen, de weg volgende en op de weg gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden.
- De voorgevel van de hoofdbebouwing ligt direct aan de straat. Deze karakteristiek dient gehandhaafd te worden.

##### **Zijdelingse afstand:**

- De bebouwing is aaneengesloten. De gesloten gevelwand tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.

##### **Oriëntatie:**

- De oriëntatie van de bebouwing is evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
- Bijgebouwen (indien aanwezig) zijn altijd achter de hoofdbouwmassa gesitueerd.

#### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

##### **Bouwmassa:**

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa die uit meerdere woningen kan bestaan.
- Bijgebouwen liggen altijd achter de hoofdbouwmassa.
- Aansluiten bij bouwmassa binnen ensemble of toepassen afgeleide bouwvorm.
- Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok.

**Bouwhoogte:**

- 1 bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Aansluiten bij kapvorm binnen het bouwblok.
- Gebruik dakkapellen toegestaan. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

**Kaprichting:**

- Aansluiten bij kaprichting binnen het bouwblok, nok evenwijdig aan de straat.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel met een dakopbouw.

**Gevelgeleding:**

- De verticale raamgeleding van de gevelwand van de hoofdbouwmassa handhaven.

**Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Geen erkers en aanbouwen in de voorgevel.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Aansluiten bij de toegepaste materiaalkleuren van het bouwblok.
- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Dakbedekking: aansluitend op grijze kleurtonen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Reclame onder condities toegestaan (zie sneltoetscriteria voor 'reclame').
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees en trappartijen toegestaan.
  - Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde onder condities toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

**Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

**Type Bouwwerk****Criteria****Aanbouwen aan de voorkant en aan de achterkant**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant situeren.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

**Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

**Kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Met name puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

**Dakkapellen**

- Gebruik dakkapellen toegestaan. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

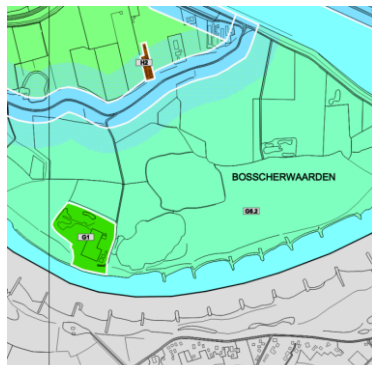
**Erfafscheidingen**

- Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.



## 30. VOORMALIGE STEENFABRIEK BOSSCHERWAARDEN

### Voormalige steenfabriek Bosscherwaarden (Gebiedstype G1)



Deze voormalige steenfabriek in de Bosscherwaarden is niet meer in gebruik en is op de kaart aangegeven als groengebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie, op de kaart terug te vinden als G1-gebied. Deze voormalige steenfabriek is thans een rijksmonument.

#### Welstandsniveau

Voor deze steenfabriek in de Bosscherwaard geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

#### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.



#### *Situering van het bouwwerk*

**De eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek met de historische betekenis van de plek:**

- Bebouwing dient zich te voegen naar de historische rooilijnen en situeringspatronen (indeling van het terrein).
- Bebouwing afstemmen op en rekening houden met de cultuurhistorische betekenis van de plek.
- Situering van gebouwen dient zich te voegen naar de karakteristieke opbouw van het gebied en naar de historisch gegroeide/bepaalde ligging.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa en –hoogte:**

- Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van het historisch gegroeide werkgebied te ondersteunen.
- De bouwmassa en –hoogte dient zich te voegen naar de historische bebouwingskarakteristiek of inspiratie te vinden in de historische bebouwingskarakteristiek (of dusdanig vormgeven dat deze de historische bebouwingskarakteristiek in stand houdt).
- Aan de randen van de historische werkgebieden dient bij bouwvormen en –hoogte rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.

#### **Kapvorm en kaprichting:**

- Kapvorm en –richting van de gebouwen dienen zich te voegen naar de karakteristiek van de historische bebouwing in het gebied.
- Aan de randen van de historische werkgebieden dient bij dakvormen en –richting rekening worden gehouden met de invloed van de daken/kappen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw en geleding:**

- Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen de eenheid en samenhang in het historisch werkgebied te ondersteunen.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering**

- Aan de randen van de historische werkgebieden dient het kleur- en materiaalgebruik afgestemd te zijn op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.
  - Bij de historisch gegroeide werkgebieden dienen de reeds aanwezige materialen (baksteen, plaatmateriaal), kleuren (gedekte kleuren) en details (zoals bijvoorbeeld al dan niet aanwezige schoorstenen, reclame-uitingen en entreepartijen met hekwerken) gerespecteerd te worden.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

## Arbeiderswoningen bij de voormalige steenfabriek Bosscherwaarden (Gebiedstype H2)



Aan de Lekdijk West zijn een aantal arbeiderswoningen te vinden, die ook als zodanig op de typologiekaart zijn aangegeven. Deze woningen bevinden zich in de buurt van de voormalige steenfabriek in de Bosscherwaarden.

### Welstandsniveau

Voor deze arbeiderswoningen in de Bosscherwaard geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

#### *Situering van het bouwwerk*

##### **Rooilijn:**

- De rechte, de weg volgende en op de weg gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden.
- De voorgevel van de hoofdbebouwing ligt niet direct aan de straat, omdat het hier gaat om een eigen weg. Deze karakteristiek dient gehandhaafd te worden.

##### **Zijdelingse afstand:**

- De bebouwing is niet aaneengesloten. De open gevelwand tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.



**Oriëntatie:**

- De oriëntatie van de bebouwing is haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
- Bijgebouwen (indien aanwezig) zijn altijd achter de hoofdbouwmassa gesitueerd.

***Hoofdvormen van het bouwwerk*****Bouwmassa:**

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.
- Bijgebouwen liggen altijd achter de hoofdbouwmassa.
- Aansluiten bij bouwmassa binnen ensemble of toepassen afgeleide bouwvorm.

**Bouwhoogte:**

- 1 bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

**Kapvorm:**

- Aansluiten bij kapvorm van de overige woningen.
- Gebruik dakkapellen toegestaan. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

**Kaprichting:**

- Aansluiten bij kaprichting van de overige woningen, nok doorgaans haaks op de eigen weg.

***Gevelaanzichten van het bouwwerk*****Gevelopbouw:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel.

**Gevelgeleding:**

- De verticale raamgeleding van de gevelwand van de hoofdbouwmassa handhaven.

**Plasticiteit:**

- Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).
- Geen erkers en aanbouwen in de voorgevel.

***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk*****Materiaalkeuze:**

- Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.
- Gevel: bakstenen.

**Materiaalkleur:**

- Aansluiten bij de toegepaste materiaalkleuren van het bouwblok.
- Baksteenkleur: donkere tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Dakbedekking: grijze tinten.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Reclame onder condities toegestaan (zie sneltoetscriteria voor 'reclame').
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees en trappartijen toegestaan.
  - Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde onder condities toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **Aanbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant situeren.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

##### **Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

##### **Kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen bestaande grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Met name puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

##### **Dakkapellen**

- Gebruik dakkapellen toegestaan. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

##### **Erfafscheidingen**

- Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.